

PROAKTIV



4-roms
leilighet med
terrasse

HESTHEIVEGEN 66





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BORTELID

Tiltalende 4-roms leilighet med majestetisk utsikt og solrik terrasse
med boblebad

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 275, i ÅSERAL kommune

Prisantydning: 1.990.000,-

Omkostninger: 50.840,-

Totalpris: 2.040.840,-

Kommunale avgifter: 8.477,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 4/3

BRA: 75 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Carport

Tomt: 8543 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje C.

INNHold

2	4	6	14
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
28	30	36	102
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler/ Partner:
Geir Flaa Johansen



Geir Flaa Johansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 95 00 00 00
E-post: geir@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

VELKOMMEN TIL FJELLS!

Velkommen til Hestheivegen 66!
Majestetisk utsikt utover fjellheimen og mot alpinanlegget og meget gode solforhold. Oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng i umiddelbar nærhet og kort vei til alpinanlegg, matbutikk, flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere m.m. Det kan også nevnes nytt sentrumsbygg med blant annet café og ny butikk.

Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Liten tjønn med sandstrand for de minste 250 meter fra leiligheten. Innhold. 1.etg.: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom. Utvendig bod. Stor solrik terrasse med boblebad og fantastisk utsikt til alpinanlegget. Carport.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL HESTHEIVEGEN 66

Parkering

Carport

Tomtestørrelse

8 543 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet. Denne leiligheten har etablert platting og uteområde på sameiets felles tomt. Iht seksjoneringen er dette felles areal og hører ikke til leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Knut Repstad. Årlig festeavgift er pr. år kr 4 159 . Neste regulering av festeavgifter er i 2027. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier/og at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt. Regulering iht konsumprisindeks. Det betales ikke gebyr for eierskiftet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 28.10.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke

eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Leilighet i 4manns bolig bygget 2009. I front, solrikt, flott utsikt mm. Godt utnyttet planløsning og moderne farger og materialvalg. Leiligheten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader kommentert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig Nedløp og beslag,TG3 Vannbord av tre. Beslag på tak ikke vurdert.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Vannbord av tre mot betongvegg er ikke fuget i overgang mot betong som gjør at noe vann kan komme ned bak vann bordet og medføre påkjenning på vindu. Det gis en tg3 fordi det er vesentlig råte i treverk på det ene vannbordet ved vindu ved carport, det som står fritt uten «tak» over.
Tiltak:
- Bytte vannbord på et vindu i og kontrollere de ande.
Fuge overgang betong og vannbord.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Andre utvendige forhold,TG2

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet. Utvendige forhold som er i direkte tilknytning til boligen er vurdert.



MAJESTETISK UTSIKT UTOVER FJELLHEIMEN

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig Radon,TG2 Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon> Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2 Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Våtrom 1 etasje > Bad/vaskerom Overflater Gulv,TG2 Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke optimalt fall mellom slukene i rommet. Fungerer fint ved normalt bruk siden det er kabinett men evt vannsøl kan ligge igjen. Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad/vaskerom Sluk, membran og tettesjikt,TG2 Det er synlig membranløsning i sluken.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.
Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken 1 etasje > Stue/kjøkken Overflater og innredning,TG2 Parkettgulv. Innredning av nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integrert kjøl/frys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.
Tiltak:
- Anbefales monteret.

1 etasje > Stue/kjøkken Avtrekk,TG2 Ventilator fungerte OK. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.
Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Bruksoppsyn.

Tekniske installasjoner Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i baderom. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales. Hulltaking: Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking/fuktmåling utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Fritidsbolig Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 28. oktober 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja Mus, fanget 2 stykker.
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.





SOLRIK TERRASSE MED
BOBLEBAD



VELKOMMEN INN!

Innhold

Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom. Utvendig bod. Stor solrik terrasse med boblebad

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 70 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 75 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 35 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

1.etg.: Overbygd inngangsparti og carport. Gang med garderobe. Bad med vegghengt wc, baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin. Stue med spiseplass, peisovn og utgang terrasse. Åpen kjøkkenløsning med nyere innbydende innredning. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. 3 romslige soverom med mulighet for mange sengeplasser. Utvendig bod og carport ved inngangspartiet. Stor solrik terrasse med boblebad og fantastisk utsikt til alpinanlegget og fjellheimen.

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen. Varmekabler i gang, bad og stue/kjøkken.

Energimerke

Oransje C

Info strømforbruk

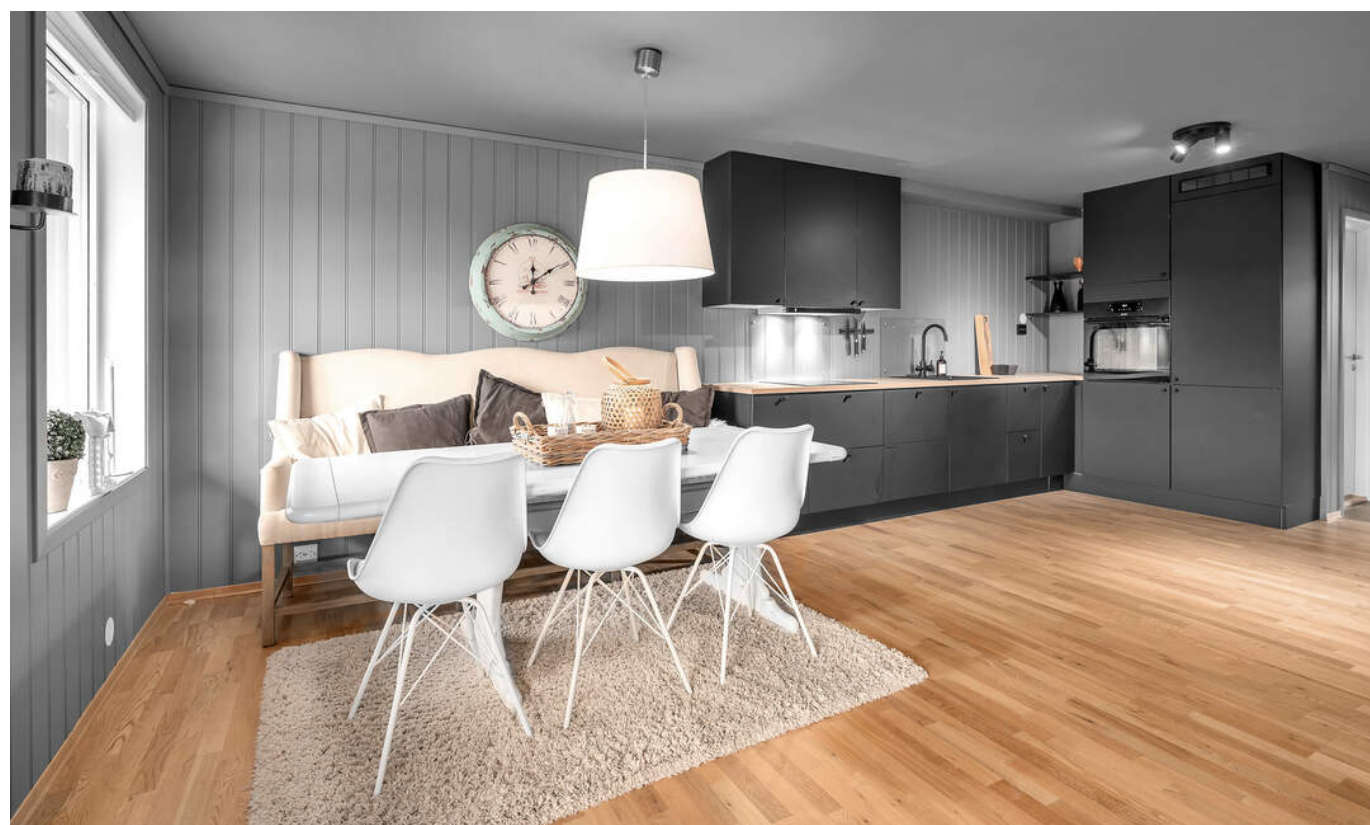
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 6000 kWh for år 2024/25. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Info energiklasse

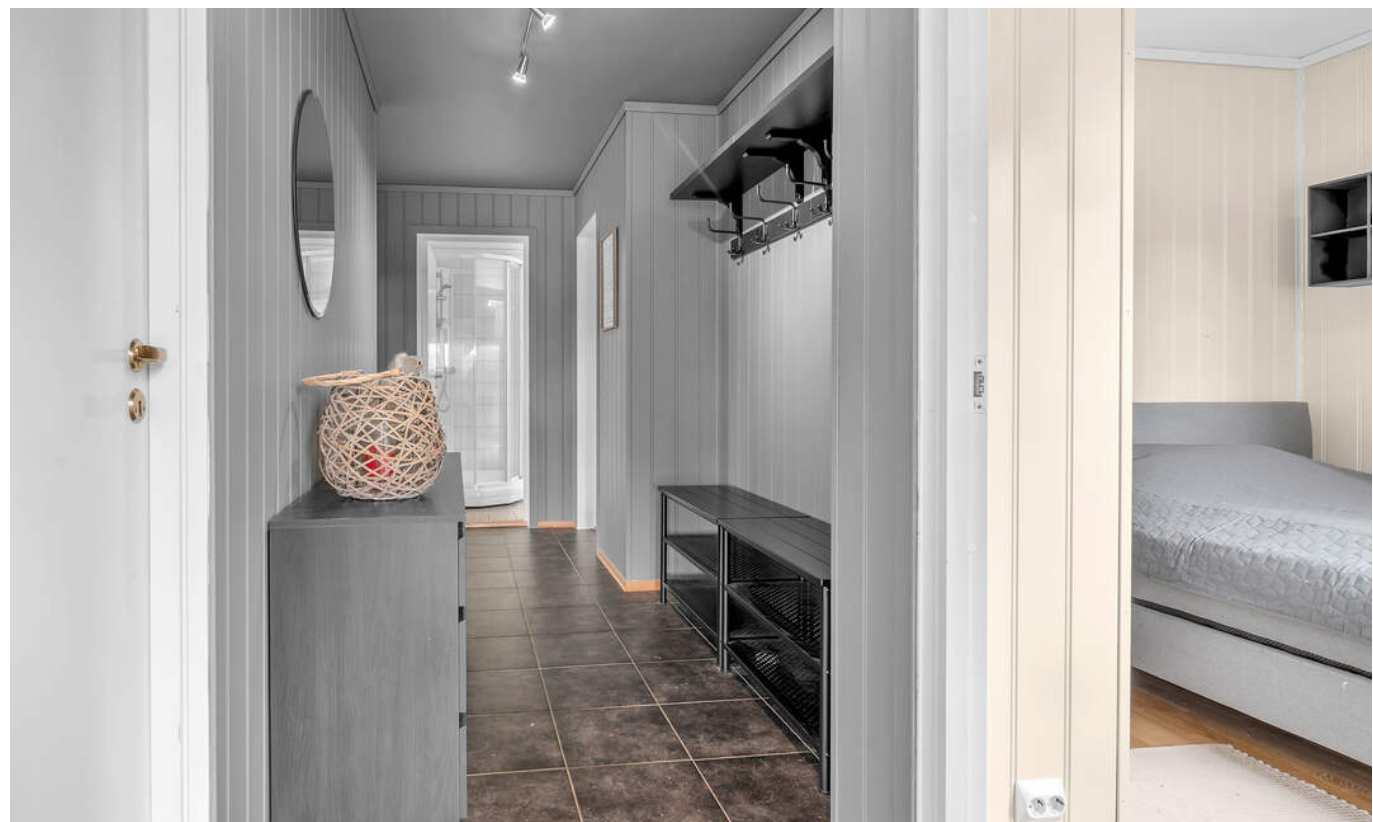
Energiattest er vedlagt i salgsprospekt.

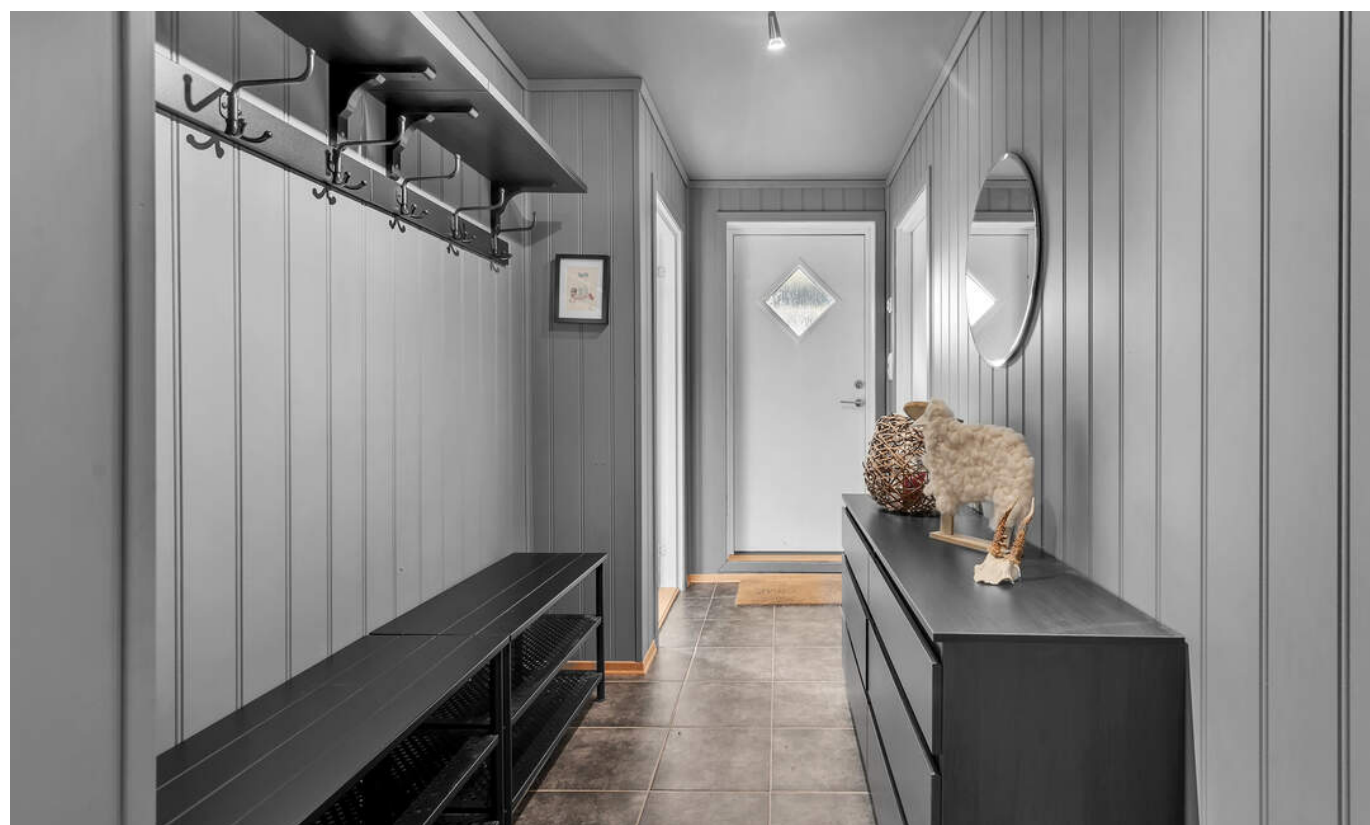














PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Frende skadeforsikring AS
Polisenummer40

Formuesverdi sekundær

455.470,- for 2023

Info kommunale avgifter

Inkl. vann/kloakk og feiing. Opplyst beløp kr 8 477 er en prognose for 2025. Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 3.710.

Kommunale avgifter

8.477,-

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Brøyte- og veivedlikeholdsavgifter 2025/26 Hytter med privat parkering - kr 5 880,-

Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud - kr 1 673,-
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.
Andel felles byggforsikring og kontigent kr. 3 890,- for 2026

Diverse

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Beliggenhet

Fantastisk beliggenhet på Bortelid Panorama i Åseral kommune. Meget gode solforhold og storslått panorama utsikt utover fjellheimen. Oppkjørte skiløyper og flott turterreng i umiddelbar nærhet. Alpinanlegg, skistadion og matbutikk i nærheten. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren og gode bade- og fiskemuligheter på sommeren. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med blant annet sandstrand i Bortelidtjønna, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst

Fra Kristiansand følg RV9 til Hornnes, ta til venstre i rundkjøringen ved Esso bensinstasjon. Følg skilt til Bortelid. Ta første vei til høyre etter innkjøring til alpinanlegget. Følg denne veien helt til toppen. Når veien deler seg, ta til høyre inn Utsikten og ta så første vei til høyre. Kjør ned bakken og ta første til høyre ved innkjøring til Bortelid Comfort og leiligheten ligger som første på venstre side av veien. Leiligheten er merket med TIL SALGS-plakat fra Proaktiv og det vil være skiltet ved fellesvisning. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.04.2010. Ferdigattesten gjelder fritidsbustad med 4 enheter. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 16. april 2010

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 4224/9/275/22:

15.05.2007 - Dokumentnr: 398390 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 3 600
Gjelder fra dato: 01/03-2007
Tomteverdi: NOK 3 400 000
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift

Kjerneinformasjon

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:275 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2010 - Dokumentnr: 108544 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 3 600
Gjelder fra dato: 01/03-2007
Tomteverdi: NOK 3 400 000
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder utvidelse av festekontrakt tinglyst 15.05.2007 i dokumentnummer 398390
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:275 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2007 - Dokumentnr: 398390 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 3 600
Gjelder fra dato: 01/03-2007
Tomteverdi: NOK 3 400 000
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2010 - Dokumentnr: 108544 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 3 600
Gjelder fra dato: 01/03-2007
Tomteverdi: NOK 3 400 000
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder utvidelse av festekontrakt tinglyst 15.05.2007 i dokumentnummer 398390
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2005 - Dokumentnr: 2199 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:202
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:275

07.09.2009 - Dokumentnr: 655316 - Grensejustering

08.04.2010 - Dokumentnr: 248578 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1026 Gnr:9 Bnr:427
Bestående matrikkelenhet: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:275

29.04.2010 - Dokumentnr: 306399 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/3040

01.01.2020 - Dokumentnr: 901622 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1026 Gnr:9 Bnr:275

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan for Hestheia sør, datert/ikraftttredelse 01.10.2009. Overordnet gjelder kommunedelplan for Bortelid 2006-2030. Grenser inn mot friluftsområde. Se reguleringsplankart i salgsprospekt. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei. Vei til eiendommen etablert i byggefeltet. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Legalpant

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

Adgang til utleie

Fritidsboligen har ikke egen utleiedel.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 4. november 2025

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

50 840,00 (Omkostninger totalt)

2 040 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet

med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Per-Kristian Tjøntveit
Eva Marie Lund

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 55 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900-, oppgjørshonorar kr. 11 900,-og markedsføringspakke kr. 11 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
2.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL

21 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hestheivegen 66	Hestheivegen 66	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fritidsbolig 2-3 helger i mnd, og ferier

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Tjøntveit, Per-Kristian

Selger

Lund, Eva Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus fanget 2 stk

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Tilstandsrapport

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
ÅSERAL kommune
gnr. 9, bnr. 275, snr. 22

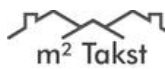
Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



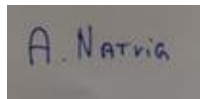
Befaringsdato: 28.10.2025 Rapportdato: 29.10.2025 Oppdragsnr.: 13333-4846 Referansenummer: XM1796
Foretak: M2 Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 2 av 17

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 3 av 17

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 4 av 17

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4manns bolig bygget 2009. I front, solrikt, flott utsikt mm. Godt utnyttet planløsning og moderne farger og materialvalg.

Leiligheten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader kommentert.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

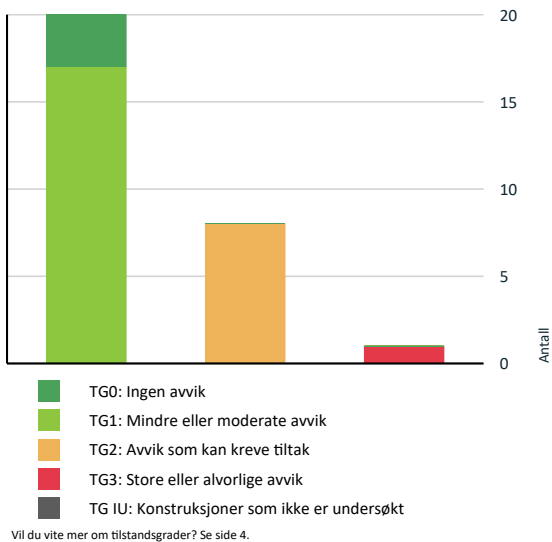
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

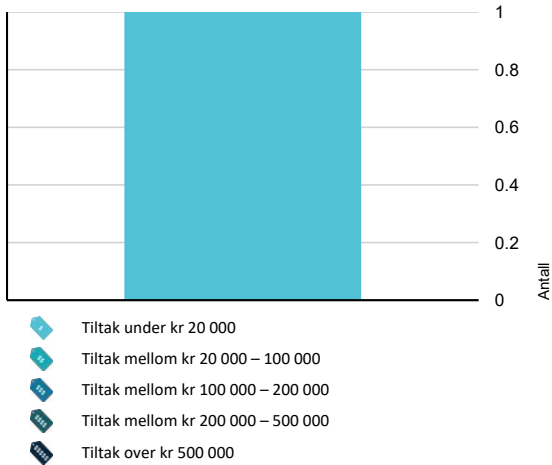
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig	
103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
1 Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
1 Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
1 Innvendig > Radon	Gå til side
1 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1 Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
1 Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1 Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2009

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

TG 3 Nedløp og beslag

Vannbord av tre.

Beslag på tak ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbord av tre mot betongvegg er ikke fuget i overgang mot betong som gjør at noe vann kan komme ned bak vann bordet og medføre påkjenning på vindu. Det gis en tg3 fordi det er vesentlig råte i treverk på det ene vannbordet ved vindu ved carport, det som står fritt uten «tak» over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte vannbord på et vindu i og kontrollere de ande. Fuge overgang betong og vannbord.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med villmarkskledning og støpt betong. Museband og lufting bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Utvendige forhold som er i direkte tilknytning til boligen er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnyld ovenfra må forventes og er normalt.

TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:

<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige dører

Tre/letrdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke optimalt fall mellom slukene i rommet. Fungerer fint ved normalt bruk siden det er kabinett men evt vannsøl kan ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktmåling utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuksikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Parkettgulv. Innredning av nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjølfrys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruksoppsyn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i soverom og har synlig drenerør i skap og ved gulv badet.

Stoppekran plassert i kjøkkenskap.



1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

1 TG 1 Varmekabler

Gang, bad og stue/kjøkken (trolig), kun vurdert utfra brytere. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i badet. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



1 TG 1 Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 9 av 17

Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 10 av 17

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer på soverom.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
OK fra byggeår, ellers ukjent historikk.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 11 av 17

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Fuksikring og drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle. Lite flater synlig for kontroll men ikke observert åpenbare avvik.

Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 12 av 17

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

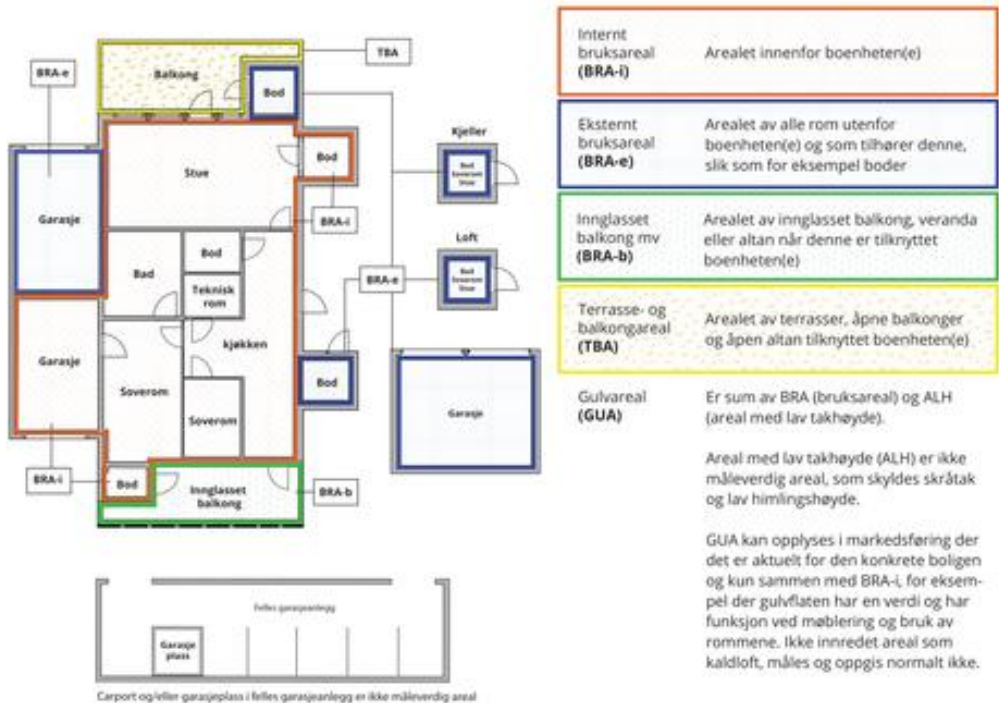
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	70	5		75	35
SUM	70	5			35
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken	Utv bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Fritidsbolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	70	5

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	275		22	8543 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Hestheivegen 66							
Hjemmelshaver							
Lund Eva Marie, Repstad Knut, Tjøntveit Per-Kristian							
Kommentar							
Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 15 av 17

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13333-4846

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 16 av 17

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 275
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Utskriftsdato: 21.10.2025



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggear.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

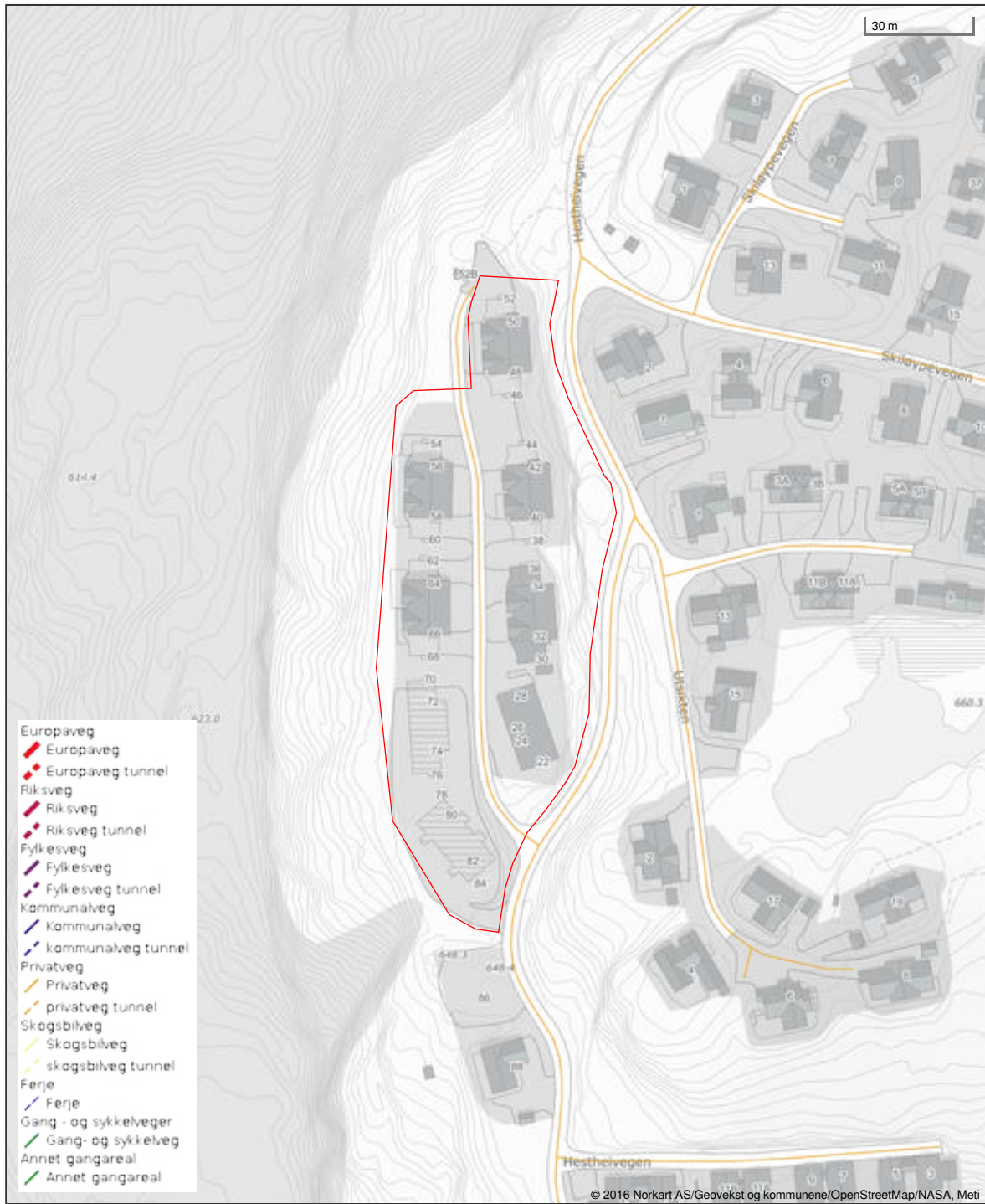
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/sviket vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

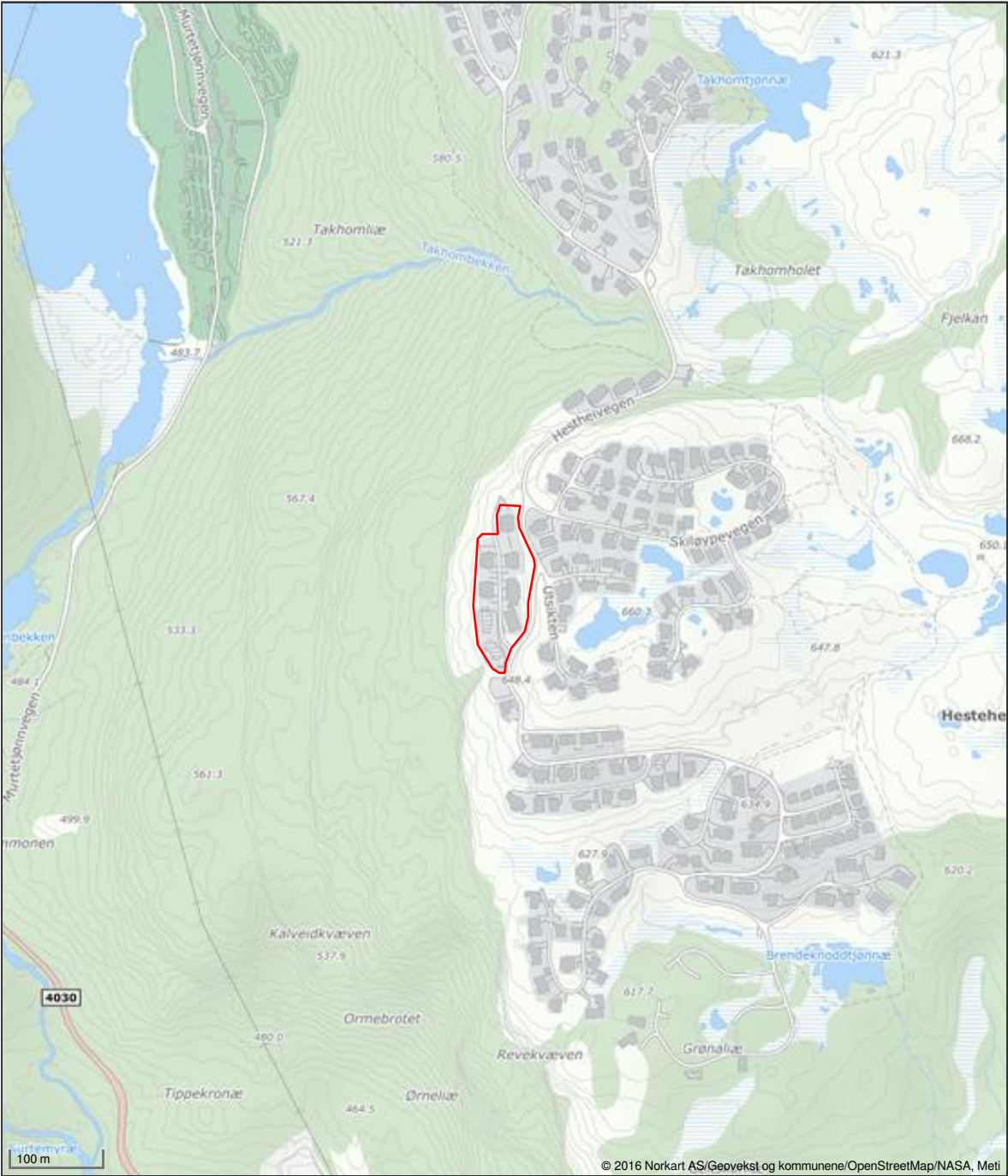
Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/275//



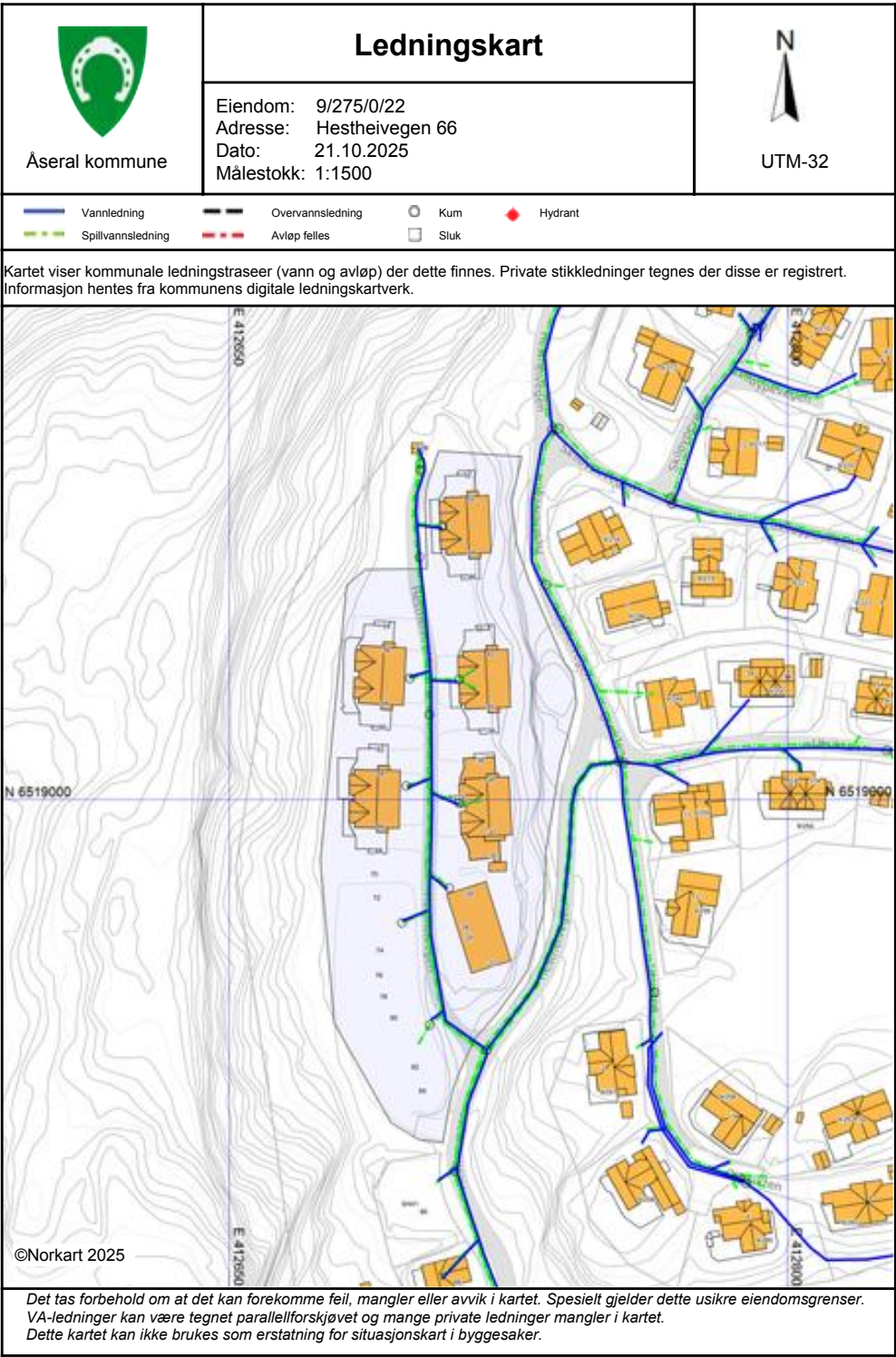
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

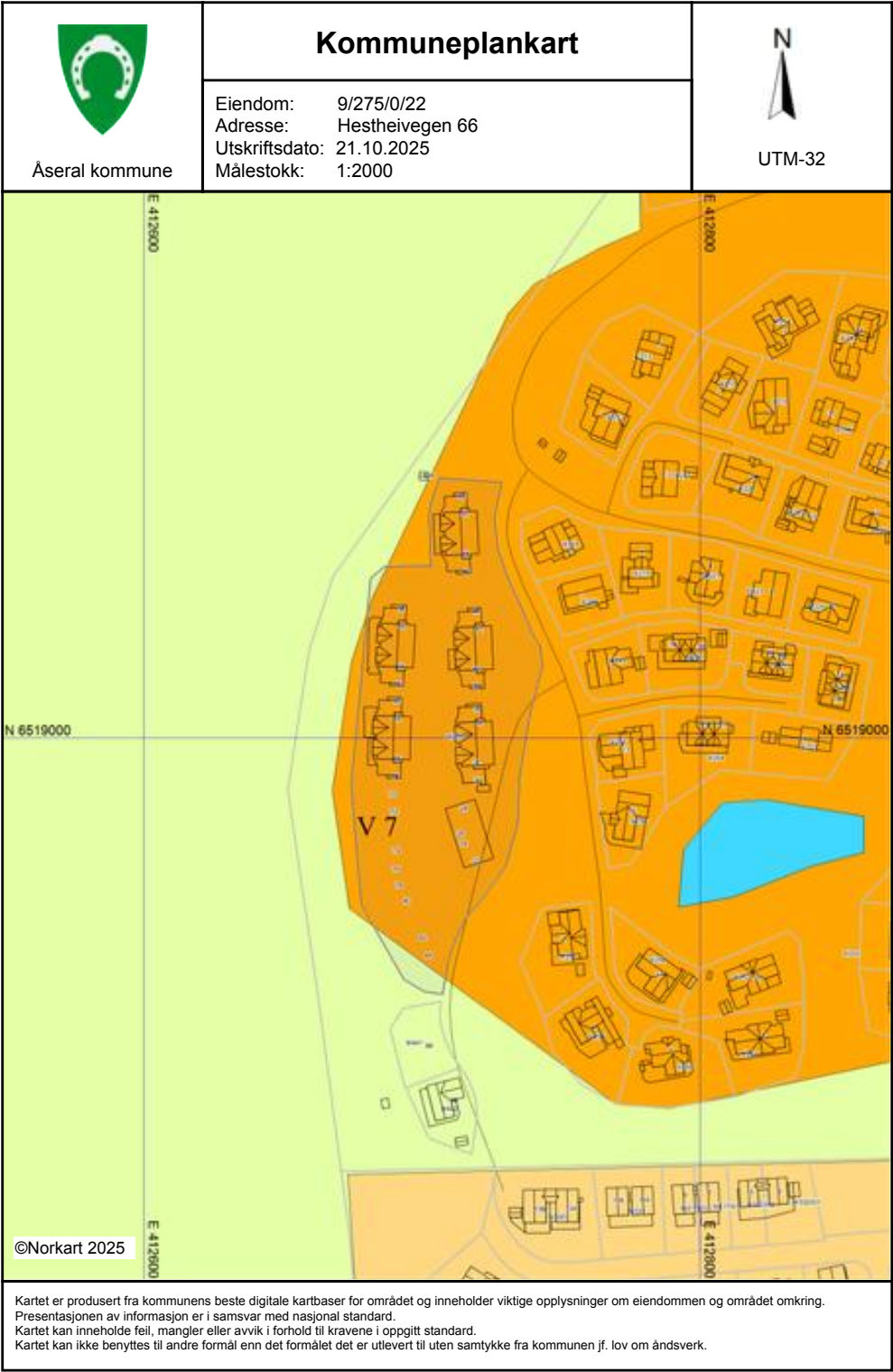
Utskriftsdato: 21.10.2025

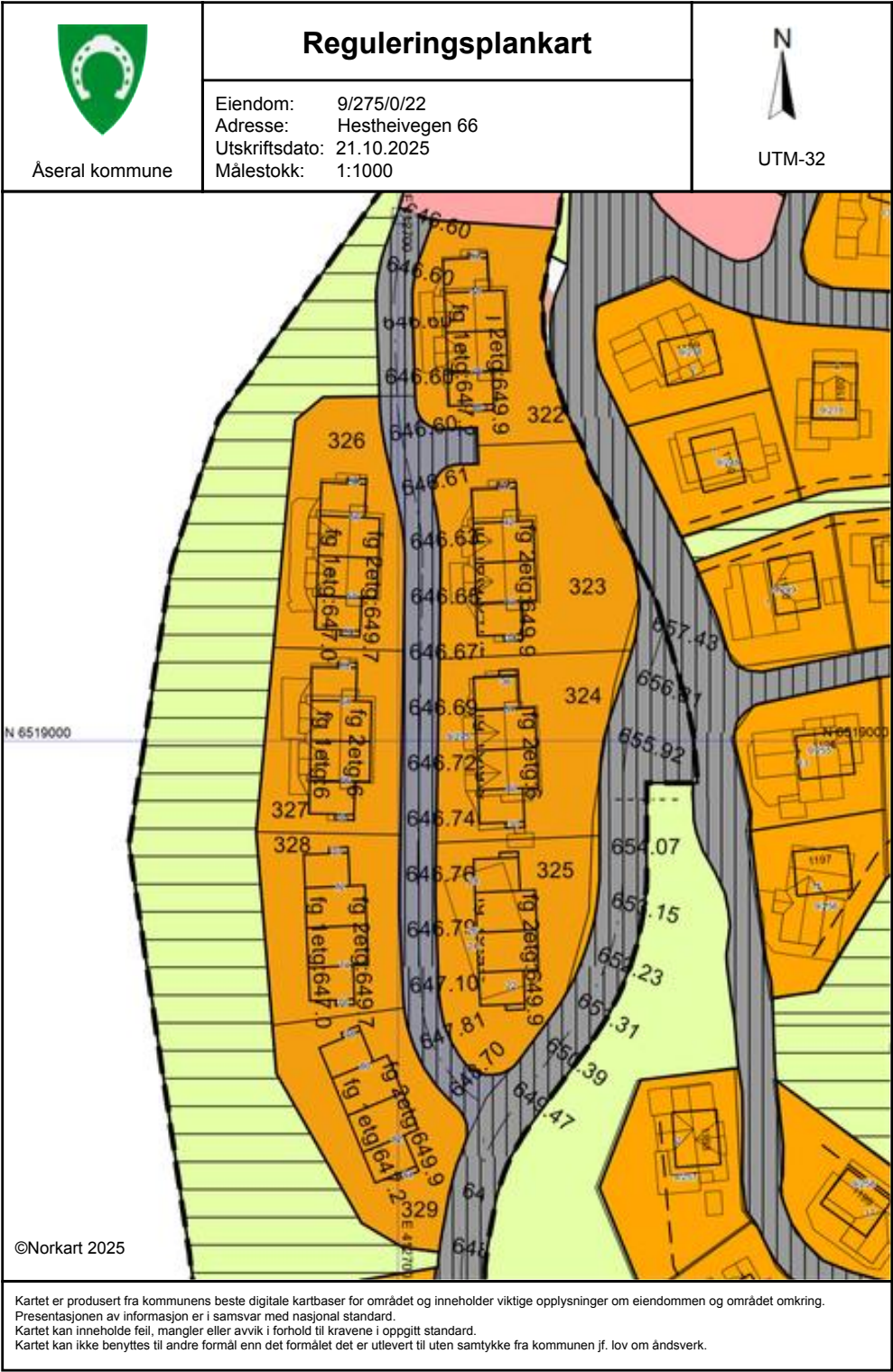
Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/275//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







FØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR
HESTEHEIA SØR

Vedteken av Åseral kommunestyre 28.06.2007, sak 07/0037. Mindre vesentlege endringar vedteken av Teknisk utval 15.11.2007 (sak 07/99) vedkomande deling av tomt 340, 29.05.2008 (sak 08/31) og 21.08.2008 (sak 08/52) vedkomande deling av tomtene 331 og 332 til tre tomter, deling av tomtene 334 og 335 til tre tomter, samt veg til tomtene 331, 332 og 417 (ny) og 18.08.2008 (sak 08/57) vedkomande tomtene 344-350 (merka 1-10). Vesentleg reguleringsendring er gjort av kommunestyret 01.10.2009(sak 09/41) ved å legge inn 2 nye tomter (330 A og 330B). Mindre vesentleg endring vedteken av Teknisk utval 21.06.2010 (sak 10/54) vedkomande tomtene 351-362 (merka 11-35). Mindre vesentleg endring vedteken av Teknisk utval 15.09.2014 (sak 14/34) vedkomande tomtene 368, 386, 387, 394 og 395. Mindre endring vedteken i HDU i møte den 14.10.2020 (sak 56/20) vedkomande endring av tomtene 11-35. Mindre endring vedteken i møte den 14.06.2021 (sak52/21) vedkomande endring av tomtene 1-42 mm.

1. Generelt.

- 1.1

Planområdet er delt inn i reguleringsområde med føremål jamfør plan- og bygningslova § 25:
- * Byggeområde

- fritidsbustader

* Spesialområde

- privat veg

- friluftsområde

- friluftsområde vatn

- diverse anlegg
- 1.2.

Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av fritidsbustader med full sanitær standard tilkopla kommunen sitt nett for vatn og avlaup.

2. Felles foresegner

- 2.1.

Før det blir gjeven byggeløyve skal det for kvart bygg utarbeidast:

- Planskisse som syner plassering av bygget på tomta med tilkomstveg og parkeringsplassar, i tillegg snitt som syner nytt og opphavleg terreng med plassering av bygget.

- Koordinatar for plassering av byggekroppen og høgde på planert tomt.
- 2.2.

Det er ikkje tillate med private servituttar som er i strid med desse føresegnene.
- 2.3.

Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegna innafor ramma av PBL.
- 2.4.

Det er ikkje tillate å sette opp flaggstong på tomtene.
- 2.5.

Det er tillatt å sette opp skigard og steingjerde i tradisjonelle
- materialar. Steingjerde skal være i naturstein og ikkje høgare enn 0.8m. Skigard skal ikkje være høgare enn 1,5 m, Valdresskigard type tradisjon eller tilsvarande.
- 2.6.

Taktekking skal være torv. Det skal brukast mørkebrun eller sort beis på bygningane.

2.7.

Det vert ikkje høve til å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og parkeringsplassane. Terrenginngrepa skal setjast i stand med tilsådde skråningar. Dette skal gjerast før ferdigattest på bygningane vert gjeven.
3. Byggeområde.
- 3.1.

For tomtene 330-343 og 363-399 gjeld:

3.1.1

Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg. Det tillates frittstående garasjar og anneks. Kommunen kan godkjenne at garasjar kan plasserast inntil 1m frå nabogrense og inntil 3 m frå grense mot veg. Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningane si form, fasade, vindauginndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggende bygningane og naturen.

3.1.2

Synleg murvegg høgare enn 0,5 m skal kleast med panel, naturstein eller liknande.

3.1.3.

Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn. Desse skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av tomta.

3.1.4

Bygningane skal ha saltak; min. 25 grader, maks. 35 grader.

Mønehøgda for tomtene 330A og 330B skal ikkje overstige 5,5 meter målt frå nytt terreng.

Mønehøgda for hyttane på tomt 331, 332, 342, 343, 353, 368, 373, 382, 383, 397, 398 og 399 skal ikkje overstige 7,0 meter målt frå nytt terreng.

Mønehøgda for tomtene 388-393 skal ikkje overstige 4,5 m målt frå nytt terreng.

Mønehøgda for resten av hyttane skal ikkje overstige 6,5 meter målt frå nytt terreng.

Mønehøgda for garasje/anneks målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 4,5 meter.

Møneretninga som er vist for tomtene 333, 337 og 388-393 er bindande.

3.1.5

Maks tillate bebygd areal (BYA) per tomt er 25 %

Maks tillate bruks areal (T-BRA) for hovedhytta er 300 m².

66

HESTHEIVEGEN 66

PROAKTIV.NO

67

- Maks tillate bruks areal (T-BRA) for garasjar er 40 m2.
Maks tillate bruks areal (T-BRA) for anneks er 40 m2.
- 3.1.6 Der det ligg til rette for det kan kommunens administrasjon tillate bygg med 2 einingar.
- 3.1.7 For tomtene 368, 386, 387, 394 og 395 kan det gjevast løyve til deling i to tomter. Ved søknad om deling må det visast på situasjonskart korleis tilkomstveg, parkering og bygningar skal plasserast.
- 3.2 For tomtene 322-329 gjeld:
- 3.2.1. Tomtane vert opparbeida som "biprodukt" av steinuttak for bygging av vegar og tomter i feltet.
- 3.2.2. Bygningane skal i hovudsak ha kledning av tre. For leilegheitsbygga vil mesteparten av sokkeletasjen og garasje/carport bli bygd av betong.
- 3.2.3. Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Det er ein integrert garasjeplass og ein biloppstillingsplass framfor garasjen til kvar leilegheit.
- 3.2.4. Bygningane skal ha saltak; min. 25 grader, maks.35 grader. Takutstikk maks 0,5 meter. Mønehøgda målt frå nytt planert terreng skal ikkje overstige 9,0 meter.
- 3.2.5. Maks tillate bebygd areal (BYA) pr tomt er 50 %.
- 3.2.6. Byggene skal ha støypt såle eller grunnmur. Det kan brukast pilarar i samband med terrasser og liknande.
- 3.2.7. Det er ikkje tillate med tilbygg eller frittliggande anneks.
- 3.2.8. Det er normalt ikkje tillate å sette opp gjerde, men det kan gjerast der det er naudsynt for å sikre område.
- 3.2.9. I kvart leilegheitsbygg kan det seksjonerast ut inntil 4 leilegheiter med kvar et T-BRA mellom 50-150 m2. Maks T-BRA for kvart bygg er 500 m2.
- 3.2.10. For byggemelding skal det for kvart av dei to områda (322-329 og 344-350) utarbeidast ein samla detaljplan for alle einingane innan kvart område som syner innkøyring, parkering, opparbeiding av fellesareal, bygga si plassering samt profilkart som viser det einskilde bygget si plassering i terrenget. Detaljplanen skal godkjennast av kommunen.
- 3.3. For tomtene 344-362 (merka 1-42) gjeld:
- 3.3.1 Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg. Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningane si form, fasade,

vindaugeinndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggande bygningane og naturen.

- 3.3.2 Bygningane skal i hovudsak ha kledning av tre. Synleg murvegg høgare enn 0.5 m skal kleast med panel, naturstein eller liknande.
- 3.3.3 Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn. Dette skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av tomte. Ein av plassane kan være i carport/garasje.
- 3.3.4 Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mønehøgda for hyttene skal ikkje overstige 7 meter målt frå nytt terreng.
- 3.3.5 Maks tillate bebygd areal (BYA) per tomt er 40 % dette inkluderar parkeringsareal.
- 3.3.6 Det er tillate med bod inntil 15 m2 i tilknytning til hytta.
- 3.3.7 Det tillates ikkje deling av tomtene og det tillates berre ei buening per tomt.
- 3.3.8 Bygga skal ha støypt såle eller grunnmur. Det kan brukast pilarar i samband med terrasser og liknande.
4. **Spesialområde.**
- 4.1. Private vegar.
- 4.1.1. Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbredde som skogsbilveg kl III for hovudveg, og kl IV for øvrige vegar. Planeringsbreidda skal være min. 4 m.
- 4.1.2. Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.
- 4.1.3. Vegane skal asfalterast.
- 4.1.4. Det skal settast opp skilt der skiløypa kryssar vegen.
- 4.2. Friluftsområde.
- 4.2.1. I friluftsområde er det ikkje tillate å føre opp bygningar med mindre det fremmer bruken av friluftsområdet.
- 4.2.2. Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde
- 4.2.3. I dei små tjørna kan det leggas til rette for bading og skeising med tilhøyrande aktivitetar.

Utskriftsdato: 21.10.2025



Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/275//22



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omrisset	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - brett
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktstøtte	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

- 4.2.4. I friluftsområdet kan det først fram leidningar for vatn, avlaup og straum. Desse anlegga skal ligge i grøft, og terrenget skal settast i stand etter grøftarbeidet.
- 4.2.5 Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.

4.3. Diverse anlegg.

- 4.3.1. I dette området kan det plasserast trykkaukingsstasjon, pumpestasjon, trafo, avfallsbuar og avfallskonteinrarar.
- 4.3.2. Bygning for trykkaukingsstasjon, pumpestasjon, trafo, og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.

5. Rekkefølgebestemmelser.

- 5.1 Akebakke skal opparbeidast med massar som ikkje kan nyttast til opparbeiding av veg og tomt. Akebakken skal være ferdig opparbeidet seinast når ¼ av tomtene er opparbeidet.
- 5.2. Skiløyper skal opparbeidast seinast når ¼ av tomtene er opparbeidet.
- 5.3. Dette rekkefølgekravet gjeld for tomtar som ikkje er omfatta av tidlegare avtalar (tomt 1 – 17):
Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteiningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:
• Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030.
• Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030.

Åseral, den 13/10-21

Leiar HDU

Areal og koordinater for eiendommen

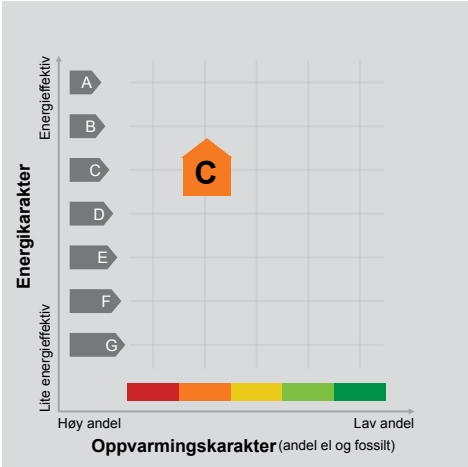
Areal		8 542,70 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6518975,66	Øst	412727,56
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6519034,16	412742,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	9,72	
2	6519036,49	412740,27	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,92		
3	6519046,66	412735,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,07		
4	6519058,72	412730,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,20		
5	6519068,54	412727,17	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,38		
6	6519079,85	412725,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,39		
7	6519092,21	412728,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,66		
8	6519093,77	412706,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,31		
9	6519086,71	412703,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,50		
10	6519078,68	412702,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,17	22,15	
11	6519062,06	412703,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,63		
12	6519061,91	412686,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,60		
13	6519057,67	412681,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,60		
14	6519043,27	412680,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,47		
15	6519016,85	412677,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,54		
16	6518983,6	412674,44	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,40		
17	6518948,79	412677,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,93		
18	6518940,14	412678,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,68		
19	6518932,8	412682,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45		
20	6518913,26	412693,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,50		
21	6518908,86	412700,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,63		
22	6518907,97	412707,37	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,58		
23	6518909,48	412707,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53		
24	6518911,86	412708,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42		
25	6518914,09	412708,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26		
26	6518917,11	412708,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06		
27	6518927,18	412711,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,54	45,21	
28	6518935,8	412715,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,52		
29	6518942,45	412721,76	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,82		
30	6518950,26	412727,47	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,67		

31	6518954,27	412730,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,85	
32	6518969,48	412734,42	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,78	
33	6518986,28	412735,11	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,81	
34	6519009,77	412738,93	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,80	
35	6519025,94	412743,34	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,76	
36	6519031,26	412742,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Hestheivegen 66
Postnummer	4540
Sted	ÅSERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300112668
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-183072
Dato	22.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

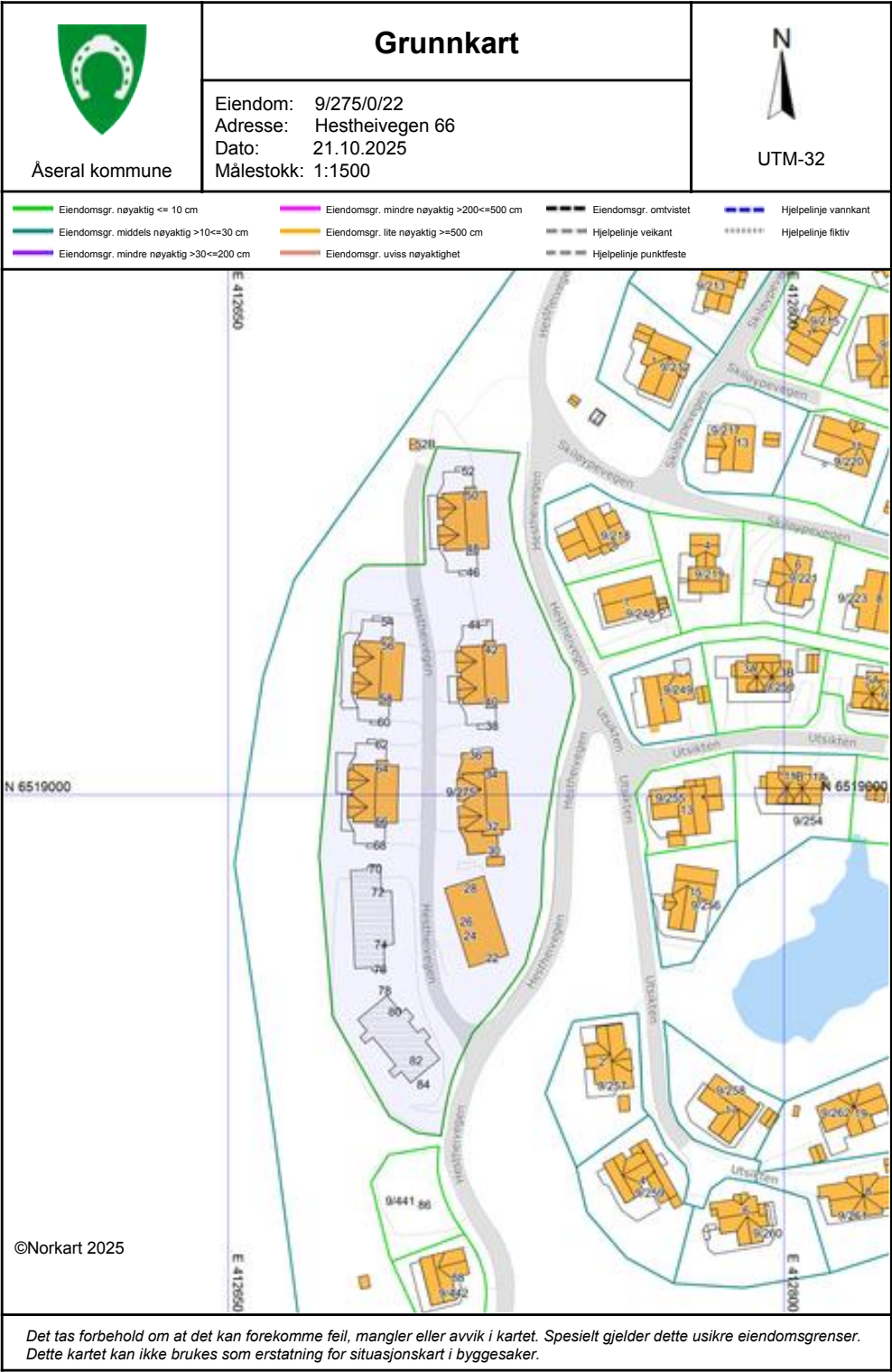
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 275, Seksjonsnummer 22 i 4224 ÅSERAL kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	10.11.2025 kl. 15.55	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	10.11.2025 kl. 15.54	
Adresse(r):			
Gateadresse:	Hestheivegen 66		
Gatenr:	1066		
Kommune:	ÅSERAL		
Postkrets:	4540 ÅSERAL		
HJEMMELSOPPLYSNINGER			
Rettighetshavere til eiendomsrett			
1991/3987-1/39	19.11.1991	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
		VEDERLAG: NOK 737 500	
		Omsetningstype: Fritt salg	
		REPSTAD KNUT	
		FØDT: 29.07.1959	
		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
Rettighetshavere til festerett			
2024/2017519-1/200	30.09.2024 09:45	HJEMMEL TIL FESTERETT	
		VEDERLAG: NOK 2 100 000	
		Omsetningstype: Fritt salg	
		LUND EVA MARIE	
		FØDT: 06.06.1978 IDEELL: 1/2	
		TJØNTVEIT PER-KRISTIAN	
		FØDT: 25.02.1978 IDEELL: 1/2	
		ELEKTRONISK INNSENDT	
Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang			
2025/1291432-2/200		REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA	
		RETTIGHETSHAVER	
HEFTELSE			
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.			
Heftelser i eiendomsrett:			
2007/398390-2/200	15.05.2007	FESTEKONTRAKT - VILKÅR	
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.11.2025 15:55 - Sist oppdatert 10.11.2025 15:54			
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)			
		Side 1 av 4	

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 275, Seksjonsnummer 22 i 4224 ÅSERAL kommune

		Årlig festeavgift: NOK 3 600	
		Tomteverdi: NOK 3 400 000	
		Inngåelsesdato: 01.03.2007	
		Bestemmelse om bebyggelse	
		Bestemmelser om regulering av leien	
		Med flere bestemmelser	
		Pant for forfalt festeavgift	
		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
		Overført fra: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 275	
2010/108544-2/200	11.02.2010	FESTEKONTRAKT - VILKÅR	
		Årlig festeavgift: NOK 3 600	
		Tomteverdi: NOK 3 400 000	
		Inngåelsesdato: 01.03.2007	
		Bestemmelse om bebyggelse	
		Bestemmelser om regulering av leien	
		Gjelder utvidelse av festekontrakt tinglyst	
		15.05.2007 i dokumentnummer 398390	
		Med flere bestemmelser	
		Pant for forfalt festeavgift	
		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
		Overført fra: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 275	
2025/1291432-2/200	27.10.2025 11:55	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER	
		Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS	
		ORG.NR: 940 434 254	
		ELEKTRONISK INNSENDT	
2025/1323936-1/200	03.11.2025 10:13	** ENDRING VED FUSJON	
		FRA: SØRMEGLEREN AS	
		ORG.NR: 944 121 331	
		TIL: EIENDOMSMEGLER NORGE AS	
		ORG.NR: 940 434 254	
		ELEKTRONISK INNSENDT	
Heftelser i festerett:			
2007/398390-2/200	15.05.2007	FESTEKONTRAKT - VILKÅR	
		GJELDER FESTE	
		Årlig festeavgift: NOK 3 600	
		Tomteverdi: NOK 3 400 000	
		Inngåelsesdato: 01.03.2007	
		Bestemmelse om bebyggelse	
		Bestemmelser om regulering av leien	
		Med flere bestemmelser	
		Pant for forfalt festeavgift	
		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
		Overført fra: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 275	
2010/108544-2/200	11.02.2010	FESTEKONTRAKT - VILKÅR	
		GJELDER FESTE	
		Årlig festeavgift: NOK 3 600	
		Tomteverdi: NOK 3 400 000	
		Inngåelsesdato: 01.03.2007	
		Bestemmelse om bebyggelse	
		Bestemmelser om regulering av leien	
		Gjelder utvidelse av festekontrakt tinglyst	
		15.05.2007 i dokumentnummer 398390	
		Med flere bestemmelser	
		Pant for forfalt festeavgift	
		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
		Overført fra: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 275	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.11.2025 15:55 - Sist oppdatert 10.11.2025 15:54
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 4

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 275, Seksjonsnummer 22 i 4224 ÅSERAL kommune

2024/2017520-1/200 30.09.2024 09:45 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 100 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT
2025/501024-1/200 06.05.2025 14:30 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT
2025/505088-1/200 07.05.2025 10:27 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1291432-1/200 27.10.2025 11:55 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 388 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1323936-1/200 03.11.2025 10:13 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
TIL: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1291432-2/200 27.10.2025 11:55 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1323936-1/200 03.11.2025 10:13 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
TIL: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2010/306399-1/200 29.04.2010 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/3040

2020/901622-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.11.2025 15:55 - Sist oppdatert 10.11.2025 15:54
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 3 av 4

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 275, Seksjonsnummer 22 i 4224 ÅSERAL kommune

KNR: 1026 GNR: 9 BNR: 275 FNR: 0 SNR: 22

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.11.2025 15:55 - Sist oppdatert 10.11.2025 15:54
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 4 av 4

<i>Vedless 4 s 1 av 3</i>
VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE BORTELID COMFORT
Vedtatt i tilknytning til seksjonering av gnr. 9, bnr. 275 på festet tomt i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31.
§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 9, bnr. 275 i Åseral kommune med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.
§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET Sameiet består av 8 stk. 4-mannsboliger, med i alt 32 seksjoner beregnet til fritidsformål. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Tomt er fellesareal. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.
§ 3. RETTSLIG RÅDERETT Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.
Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.
§ 4. RETT TIL BRUK Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og med de begrensninger som måtte følge av tinglyste erklæringer.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra fritidsformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.
§ 5. HUSORDENSREGLER Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

<i>Vedless 4 s 2 av 3</i>
§ 7. FELLESKOSTNADER / FORSIKRING Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.
Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.
Hvert bygg og fellesinstallasjoner må forsikres i en felles polise. Det er sameiestyrets ansvar å sørge for at alle bygg er forsikret på en mest gunstig måte for alle sameiere.
§ 8. VEDLIKEHOLD Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Seksjonseiere i hver av 4-mannsboligene er ansvarlig for vedlikehold av sitt bygg og naturlig areal rundt bygningen. Vedlikehold av annet felles tomteareal og felles innretninger er sameiets ansvar.
§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfulbyrdsloven, jfr eierseksjonsloven §27.
§ 10. STYRET Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styrelederleder og tre andre styremedlemmer. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.
§ 11. SAMEIERMØTET Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinaert sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinaert sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten

Vedlegg 4 s 3 av 3

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning av avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 LOV OM EIERSEKSJONER

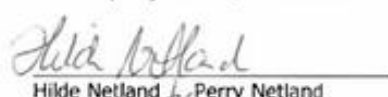
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

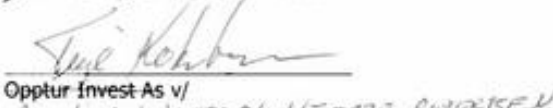
Kristiansand 16. april 2010

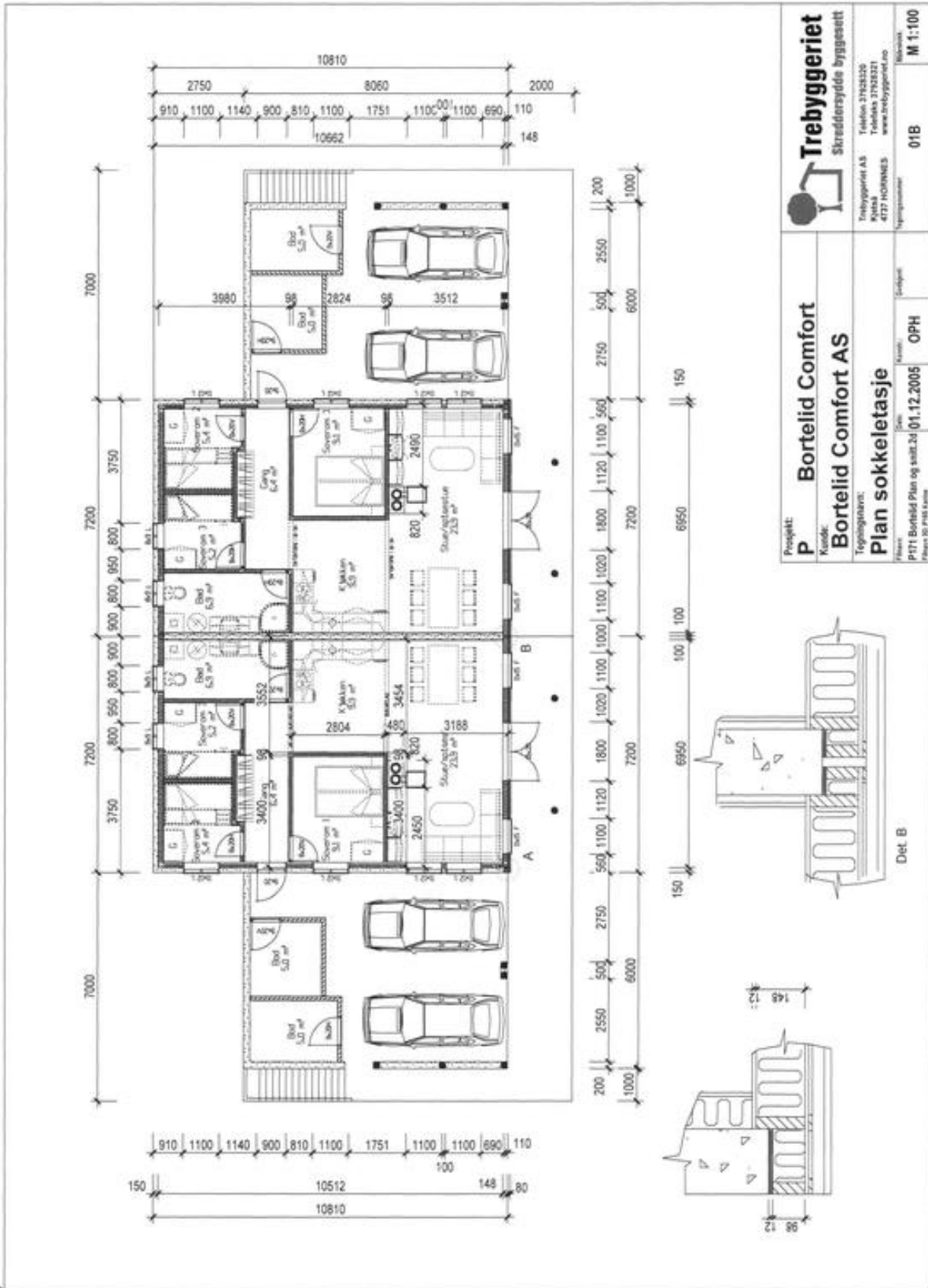

Bonsai Invest AS v/ Cato Heitmann

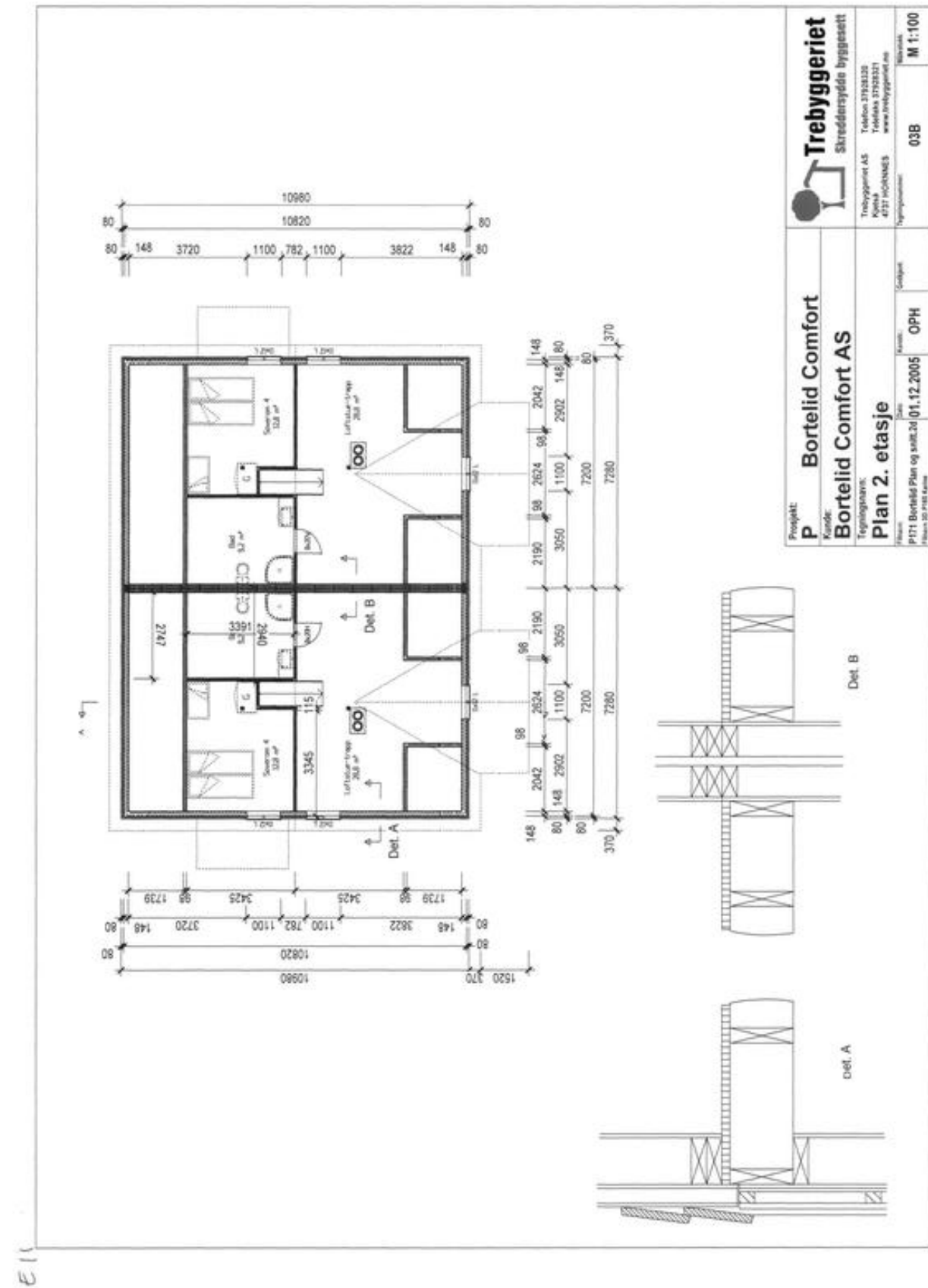
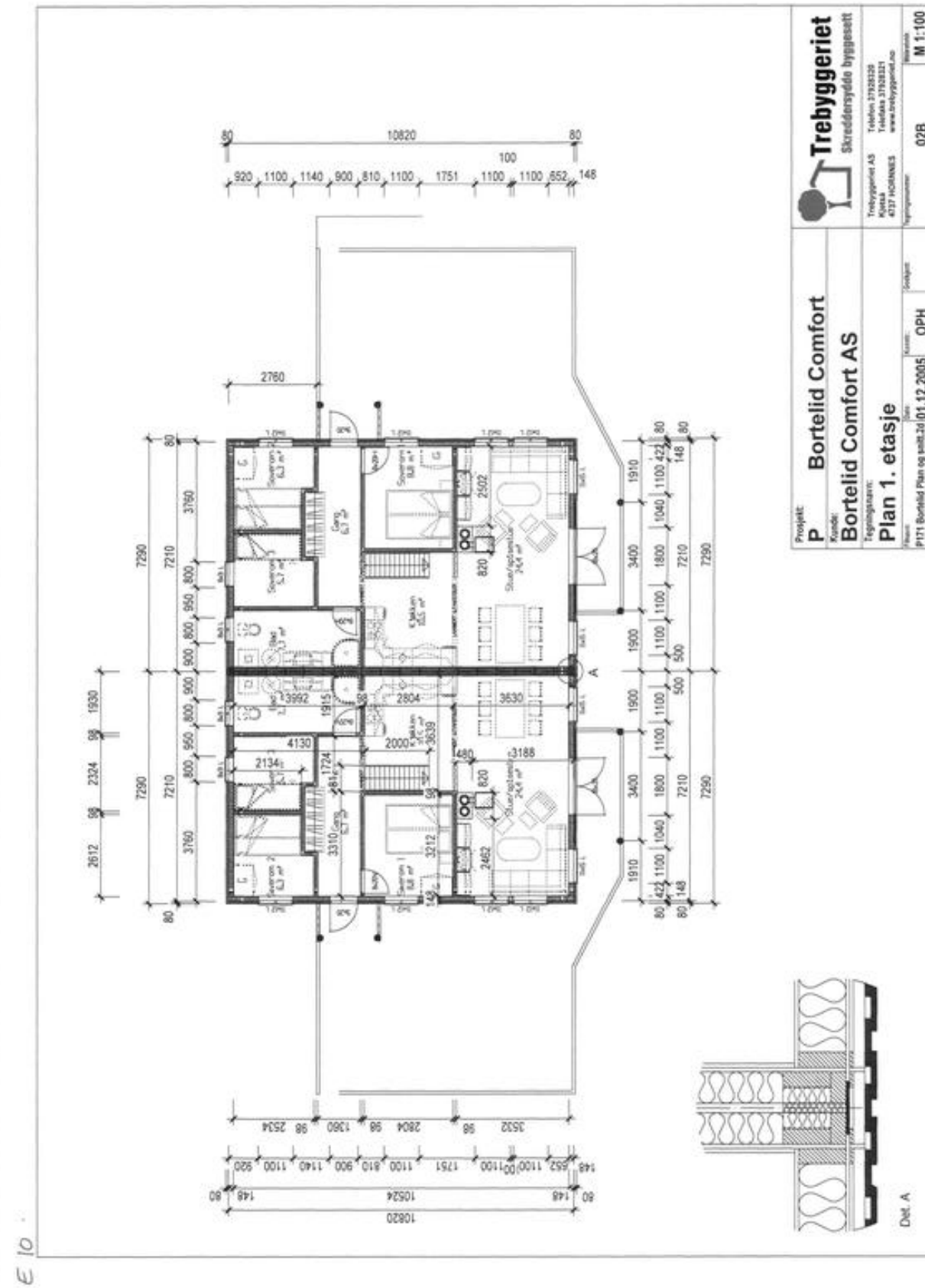

M.H. Holding AS v/ Morten Hansen

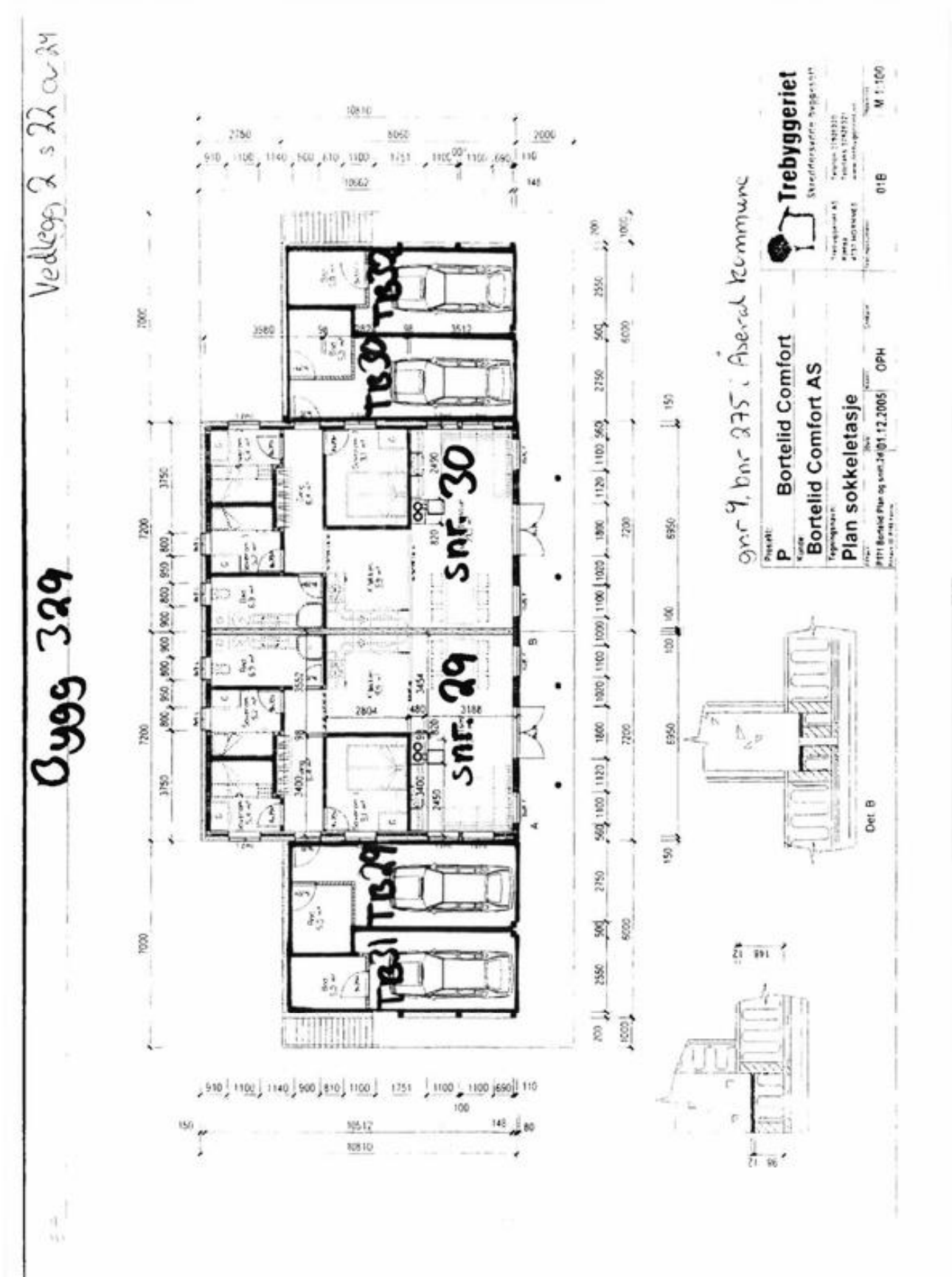
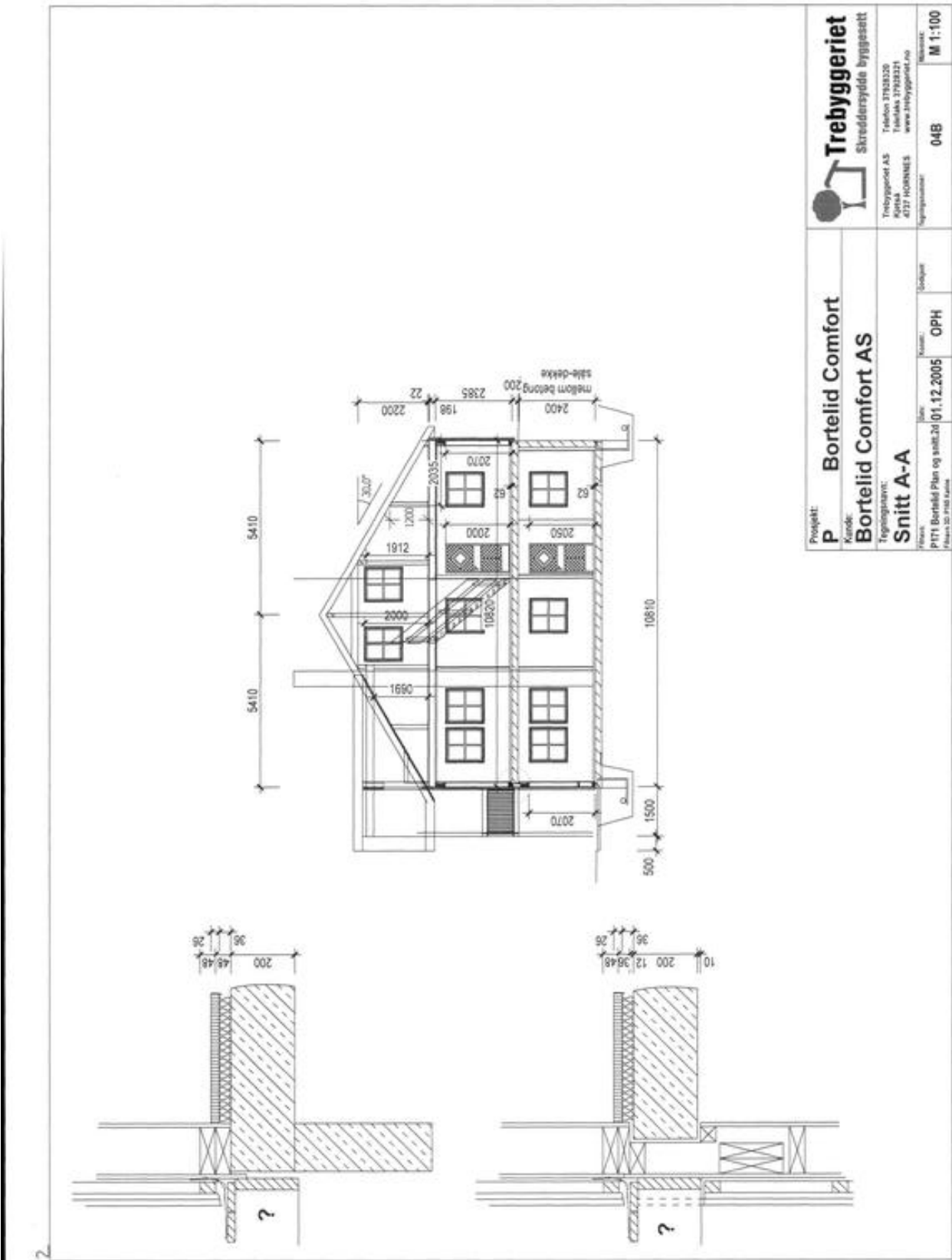
~~Iveland-prosjekt AS v/ Finn Sand~~

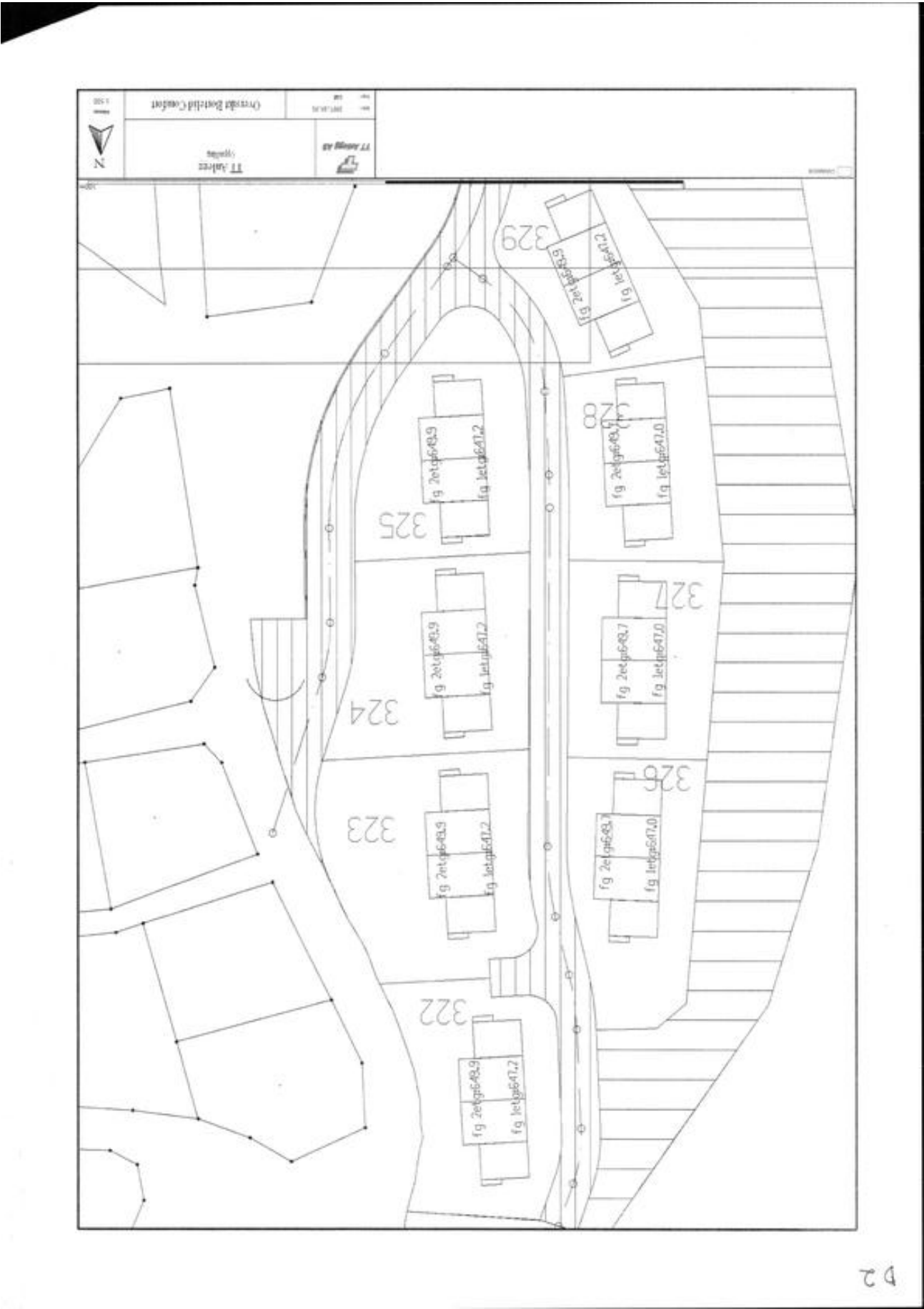

Hilde Netland for Perry Netland


Opptur Invest AS v/
Morten Håkonsen
TERJE ROBERTSEN
Knut Repstad









Åseral kommune AVD. FOR TEKNISK OG PLAN	Ferdigattest jf. pbl. §99			
	Saksnr. 2007/816			
	Eigedom/byggestad Hestheivegen 46-48- 50- 52, 4540 Åseral			
	Gnr. 9	Bnr. 275	Festenr.	Seksjonsnr.

Ansvarleg sokjar (namn og adresse) Ryen Byggsupport Tangvallveien 66 4640 SØGNE	Tiltakshavar (namn og adresse) Bortelid Comfort AS Gravane 26 4610 KRISTIANSAND S
--	--

Spesifikasjon		
Ferdigattest	Dato	
Oppmoding komplett	Motteke 16.4.2010	
Tiltaket/byggets art	Bruksareal	
Fritidsbustad m/ 4 einingar	380 m2	
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Vedtaksnr
Rådmannen - delegert	16.4.2010	218/10
Merknader Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollerklæringar frå ansvarleg føretak. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jfr. Pbl §93).		

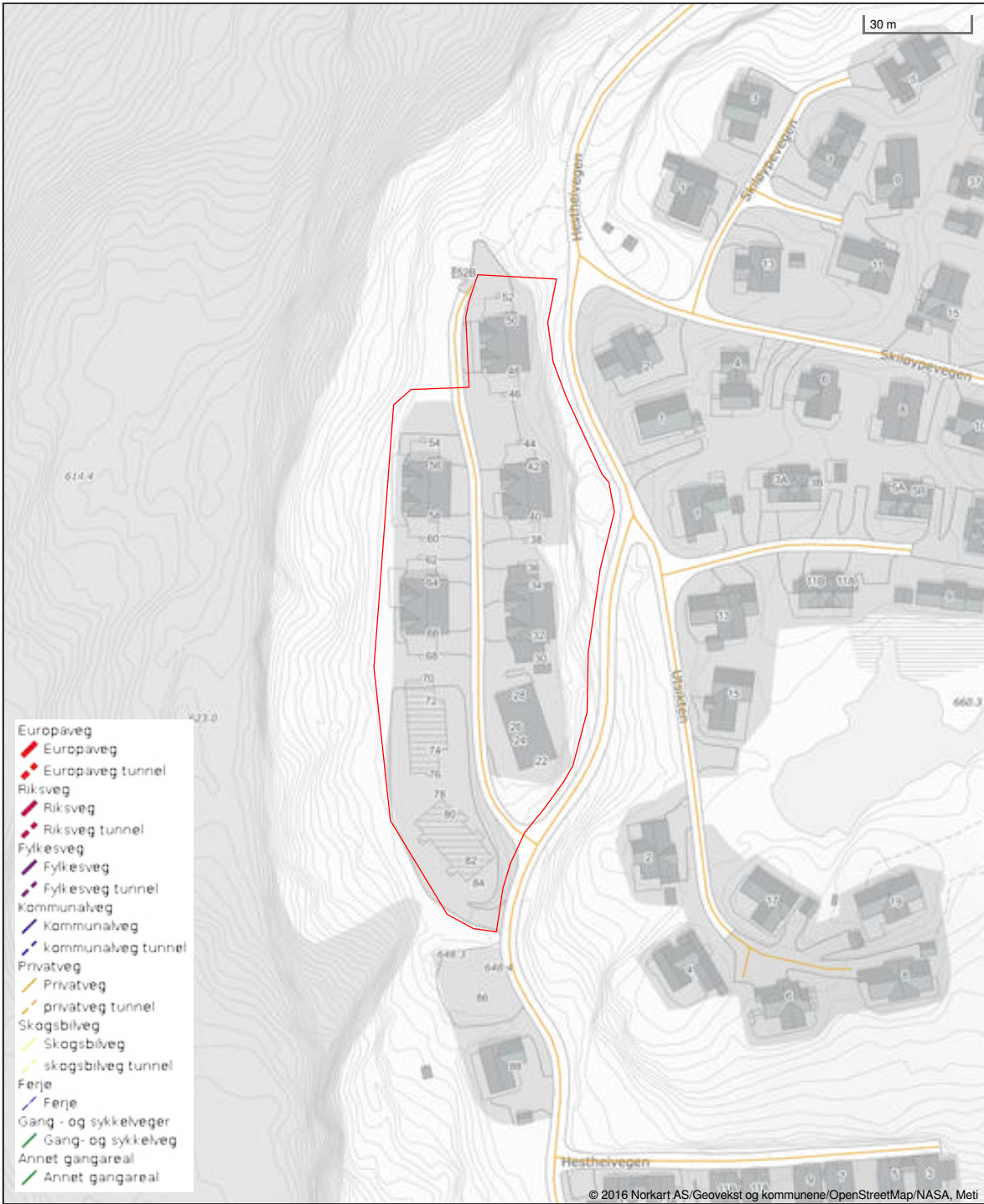
Opplysningar om tilgang til klage
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr. Fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgjev vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om gje beskjed når denne meldinga kom fram. Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterlegare rettleiing.

Underskrift		
Stad	Dato	Sakshandsamar
Åseral	16.04.2010	Jan Stangvik

Kopi til			
Bortelid Comfort AS	Gravane 26	4610	KRISTIANSAND S
Servicekontoret	Her		

Utskriftsdato: 21.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/275//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Attestert kopi av dok.nr. 2010/108544/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 11:16

Side 1 av 1

ERKLÆRING



Doknr: 108544 Tinglyst: 11.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Festekontrakt
Tinglyst med Dagboknr 398390 dato 15.05.2007

Det bekreftes herved at festekontrakten utvides til å gjelde hele både gnr 9 bnr 275 og gnr 9 bnr 427 i Åseral kommune (nr 1026)

Kristiansand 13.01.2010

KNUT REPSTAD pnr. 290759
Bortfester

Knut Repstad

BORTELID COMFORT AS org.nr. 990598983
Fester

Morten Hansen
MORTEN HANSEN



Attestert kopi av dok.nr. 2007/398390/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 07:55

Side 1 av 4

ABCenter Kr.sand AS
Sløpperpølgaten 10, PB 33
4665 Kristiansand

org. 988 305 391

FESTEKONTRAKT



Doknr: 398390 Tinglyst: 15.05.2007
STATENS KARTVERK

..

1. Eiendommen(e)						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Underfester.
1026	Åseral	9	275			
Beskafenh:						
1. ubebygd ☒ 2. Bebygd ☐						
Anvendelse av grunn:						
Fritidseiendom: ☒ Landbruk: ☐ Annet: ☐						

2. Bortfestes av:		
Fødselsnr / Org. Nr. (11/9)	Ideell andel	
2 9 0 7 5 9	Knut Repstad	1/1

3. Til		
Fødselsnr/Org (11/9 siffer)	Ideell andel	
9 9 0 5 9 8 9 8 3	Bortelid Comfort AS	1/1

4. Festeavgift pr. år.
Kr. 3.600,- hvorav kr. 600,- går til Bortelid Fjellpark AS Beløpet er pr. bo -enhet. 32 stk. enheter.

5. Festetid
Regnet fra dato 01.03.07

6. Panterett for festeavgift
Bortfester panterett i festeretten og bygningen på tomten for 3 år Forfalt festeavgift
Bortfester panterett skal ha 1. Prioritet

Tomtverdi 3.400.000,-

Rett kopi bekreftes



Et selskap i AS



Attestert kopi av dok.nr. 2007/398390/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 07:55

Side 2 av 4

7. Tomtens beliggenhet:
Feste av avgrenset areal.
På eiendom.....Gnr.....9.....Bnr...275.....Bortelid i Åseral kommune.

7.2 Festerens innløsningsrett:

Festeren har innløsningsrett i samsvar med reglene i den nye tomtefesteloven § 33 Innløsningretten inntrer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innløsning må settes frem skriftlig senest 1 år etter at innløsningstiden er inne. Gjennomføringen av innløsningen skal skje i samsvar med §§36-37 i den nye tomtefesteloven.

7.3 Overdragelse og pantsettelse:

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygning som er eller vil bli oppført ifr. tomtefestelovens §§ 18-19 og panteloven §§ 18-19 og panteloven 2-3. Bortfester kan også etter dette punkt gjøre gjeldene Løysningsrettslova av 1994 § 8.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølger.

7.4 Vilkår for fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
A) Feste kontrakten ikke løpe ut.
B) Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
C) Bortfester bare ha prioritet for inntil et år forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaver.

7.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1 januar hvert år.
Betalingen skal rettes til bortfesteres konto: Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utra den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrentesats.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år. I samsvar med konsumpris indeksen og begrenses ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni avgiften sist ble registrert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle bortfester ønske å la det gå mer en fem år mellom reguleringen for å få samtidig reguleringstid for alle feste kontraktene på sin grunn, skal ikke fester kunne motsette seg dette.

7.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

Festeren skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og feste kontrakten, herunder gebyrer for kartforretning, oppmåling, dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Samlet beløp kr. 12.900,- som betales ved denne kontrakts underskrift.



Attestert kopi av dok.nr. 2007/398390/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 07:55

Side 3 av 4

Festeren forplikter seg til å dekke sin del av alle løpende utgifter, herunder både variable og faste utgifter forbundet med vann, kloakk- og rennvasjonstjenester. Fester er også forpliktet til å dekke utgifter til vedlikehold av vei og snøbrøyting.

Bortfester estimerer at de nevnte løpende utgifter første året vil utgjøre per enhet:

Bortelid Fjellpark	kr:	600,-
Renovasjon	kr:	1.600,-
Vann/kloakk	kr.	3.400,- (+ forbruk)
Vei m/snøbrøyting	kr.	2.000,- (Fellesareal)
Sum	kr.	7.600,-

7.7 Veirett, adkomst og parkering:

For å komme til sin hytte, gis fester rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom. Festeren må være med å dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker. Parkering foregår på den festede tomt.

7.8 Hogst, terrengbehandling, jakt og fiske, beite mv.

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning telefonledning, foreta utgravninger eller oppdemning i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i område, men plikter da å ta hensyn til Hyttene, bla. Slik at ikke området blir snauhogd. Festeren kan i rimelig grad kreve å få fjernet trær som hindrer utsikt.

7.9 Fremtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet, telefon, eller fjernsyn, og fester forplikter seg fritt til å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostninger med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt.

7.10 Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten ble inngått.

7.11 Tvister

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved voldgiftsbehandling etter bestemmelser i tvistemålsloven kapittel 32, dog slik at voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer oppnevnt av



Attestert kopi av dok.nr. 2007/398390/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 07:55

Side 4 av 4

Sorenskriveren i Mandal. Sistnevnte skal også utpeke voldgiftsrettens formann blant de 3 medlemmene. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Denne kontrakten er utstedt i to eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

8 Underskrifter

KR-SARD 10.03.07

_____, den

Knut Repstad
Bortfester

Knut Repstad

Gjentas med blokkbokstaver

KR-SARD 02.04.07

BORTEID COMFORT AS
Ferje Robertsen

Fester

Cato Heitmann

Fester CATO HEITMANN

Ferje Robertsen

Gjentas med blokkbokstaver

Joost F. Schaezinger

Gjentas med blokkbokstaver

Joost F. Schaezinger



Sammenhengsbekræftelse

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hestheivegen 66, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 275, i ÅSERAL kommune, oppdragsnr.: 2400260018
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no