

PROAKTIV

Nydelig
beliggenhet



HESTEHOLUN 5





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



BORTEID

Koselig hytte med nydelig utsikt mot Juvatn | Innlagt strøm | Selges møblert | Nært til skiløyper og alpinanlegget

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 8, i Åseral kommune

Prisantydning: 790.000,-

Omkostninger: 20.840,-

Totalpris: 810.840,-

Kommunale avgifter: 445,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 3/2

BRA: 40 m²

BRA-i: 40 m²

Garasje/Parkering: Parkering skjer på felles parkeringsplass som ligger ca 130 meter fra hytta. Hver hytte tildeles 2 parkeringsbevis.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	28	30	35
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
96			
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."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

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

VELKOMMEN TIL FJELLS!

Det er gledelig for Proaktiv å presentere denne koselige hytta på Bortelid for salg. Hytta ligger fint til med nydelig utsikt utover Juvatn og fjellene rundt.

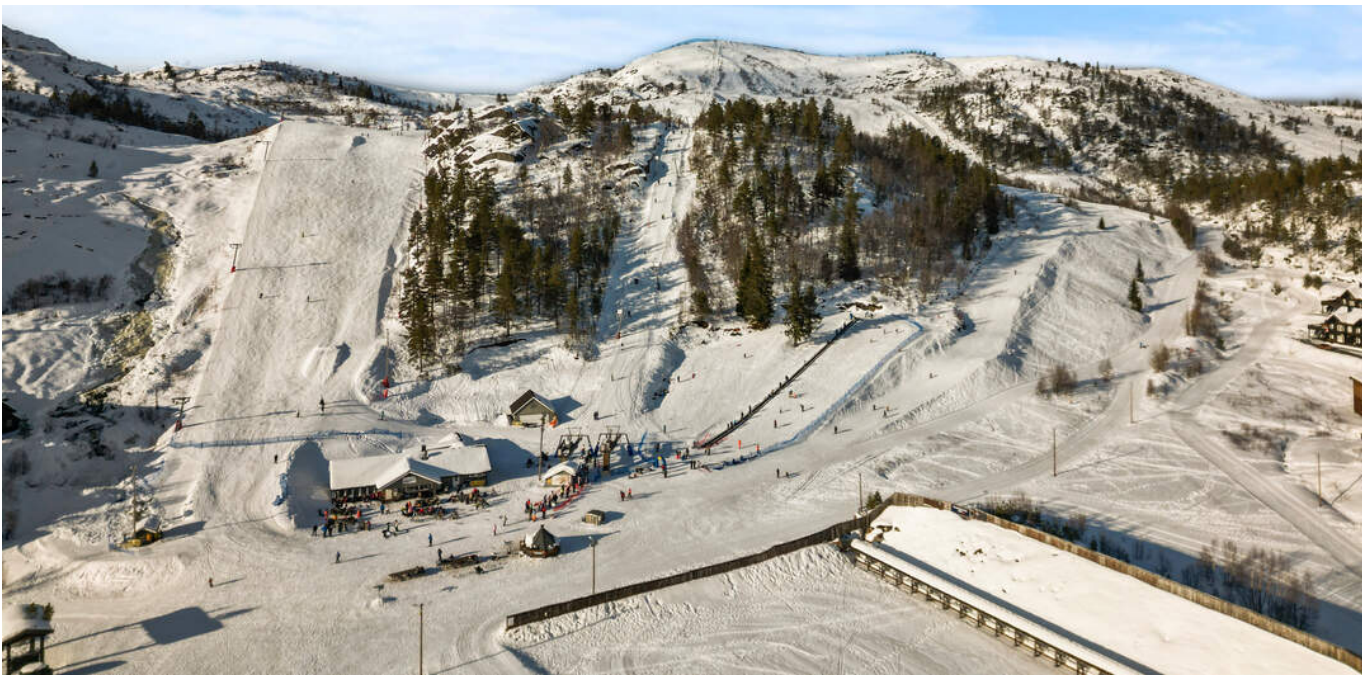
Bortelid er et meget snøsikkert område, og vinterstid går det skiløyper like i nærheten. Det er også kort vei til alpinanlegget og skistadion på Bortelid. Sommerstid er det også nydelige turområder i umiddelbar nærhet, og fine bademuligheter i flere vann. Hytta ligger med kort gangvei fra parkering (ca 130 m).

Hytta inneholder gang, bad, toalettrom, 2 soverom og stue/kjøkken. Hytta selges møblert. Utgang fra stue til stor veranda med nydelig utsikt!

Vi ønsker velkommen til visning på ei koselig og flott beliggende hytte på Bortelid!

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

Lord Philip Chesterfield



BORTELID

Kommune: Åseral / Område: BORTELID

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til alpinanlegg, skiløyper osv.

Beliggenhet

Bortelid er et av Agders mest snøsikre områder, hytta ligger ca 560 moh. Hytta ligger flott til i naturskjønne omgivelser med nydelig utsikt mot Juvatn og fjellheimen rundt. I nærområdet finnes oppkjørte skiløyper og nydelige turterreng, et nydelig område for turer på både sommer og vinter. Fra hytta er det kort vei til skistadion og alpinanlegget på Bortelid. På sommeren er det fine bademuligheter i både Juvatn, Langatjønn og Rundatjønn i området. Her kan man virkelig nyte hyttelivet!

Adkomst

Kjørevei frem til felles parkeringsplass, derfra er det en sti ca 130 meter til hytta. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 29 min 🚗
🚋	Bortelid skisenter Linje 178	16 min 🚶 1.5 km
🚋	Bortelid Linje 178	21 min 🚶 1.9 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	22 min 🚶
----------------------	----------

SPORT

🏐	Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	11 min 🚗 11.6 km
⚽	Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	24 min 🚗 28.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Bortelid Alpinsenter	20 min 🚶
🚗	Bortelid	22 min 🚶



Nærområdet



annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

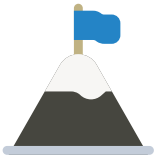


AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	1 t 28 min
Arendal	1 t 54 min
Stavanger	3 t 16 min

HØYDE OVER HAVET

558 m



VINTERSPORT

- Alpin
- Bortelid Skisenter
 - Kjøretid: 2 min
 - Skitrekk i anlegget: 6



AKTIVITETER

Bortelid Skiskytterstadion	21 min
Frisbeegolf	22 min
Minigolf	22 min



VELKOMMEN TIL HESTEHOLUN 5

Parkering

Parkering skjer på felles parkeringsplass som ligger ca 130 meter fra hytta. Hver hytte tildeles 2 parkeringsbevis.

Beskrivelse av tomt

Punktfestet tomt. Området rundt hytta består av naturtomt. Bortfester skal samtykke til transport av festeretten. Festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås nøye før budgivning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport datert 07.10.2025, der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:

- Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
- Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
- Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
- Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
- TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2 eller 3:

Utvendig
Taktekking,TG3
Asfaltshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ukjent eldre årgang. Noe utbedring/asfaltpapp ved pipe og enklere overgang tilbyggsdel inngang. Også mindre enn ønsket fall på tak ved inngang. Det gjøres oppmerksom på at punkt ytterveggskonstruksjon må leses. Det kan være feil med tekking i overgang tilbygg som medfører skade i gang.
 - Tiltak:
 - Ansees moden for bytte utfra at den er lappet her og der, samt dårlig i overgang tilbygg.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner av plast. Mangler på deler av front og bakside. Ingen overgangsbeslag tak/takrenne. Vannbord og vindski av tre. Stevdis eldre med alder og værslitasje. Vannbord vinduer, enkelte med beslag, fremstår alder og værslitasje Pipe beslått overgang. Enklere topphatt. Vedlikehold og utskiftninger påregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Takrenner anbefales.
- Tiltak
- Moderniseringer/vedlikehold påregnes.

Veggkonstruksjon,TG3

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledning ligger stedvis nedtil terreng (på utv bod) og fundamenter noe som medfører økt fuktbelastning og





tidligere råte enn ellers. Kledningen antas å være hovedsaklig fra byggeår hvilket tilsier utskiftninger i fremtid. Ingen åpenbare større råtepunkter observert. Det gis en tg3 fordi det i gangen er fuktskade nederst på panelplater. Lite synlig. Det er ukjent hvor dette kommer fra/via, men det er en tilbyggsdel her og i overgangen så er det en enkel ufagmessig fug. Kan også være dårlig bunnsvill i området.

- Tiltak:

- Forholdet må undersøkes ytterligere og utbedres. Estimert kostnad er kun estimat.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er synlig skjevhet/sig i takkonstruksjon, trolig grunnet svikt i fundamenter under hytta. Ingen tilgang innvendig for kontroll av konstruksjoner. Skjevheter liknende må forventes.På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes. Ingen luke for kontroll loft.

- Tiltak:

- Ytterligere vurdering av fundamenter og jekking for å rette hytten og konstruksjoner.

Vinduer,TG2

Trevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trevinduer med isolerglass hovedsaklig, enkelt glass på doen. Eldre.

- Tiltak:

- Vedlikehold/modernisering påregnes.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. - balkongdør, tredør med isolerglass, fra byggeår. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eldre dører. Trekk vil oppleves. Alder og værslitasje.

- Tiltak:

- Moderniseringer på sikt påregnes,.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. 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.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Skal ihht dagens krav være 100cm høyde pga fallfare, Noe skjevheter i dekke ytterst.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Behovsvurdering å endre rekkverkshøyde.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Gulvdekke i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Noe skjevheter vil nok rettes når man jekker hytten.

Pipe og ildsted,TG2

Antatt elementpipe. Ingen sprekker observert som tilsier vesentlig svikt. Vedovn montert i stue. Ubrennbar flate foran ildsted er 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Antatt elementpipe. Ingen sprekker observert som tilsier vesentlig svikt. Vedovn montert i stue. Ubrennbar flate foran ildsted er tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Tiltak

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

Innvendige dører,TG2

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tiltak:

- Noe justering/vedlikehold.

Våtrom

1 etasje > Bad

Bad generelt ,TG2

Enklere bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dusjkabinett med tank løsning og pumpe. Avløp ledes i grunn. Ikke fuktsikre løsninger slik dagens standard tilsier i våtrom, men enklere bruk og ikke fast innlagt vann med trykk så løsningen ansees OK utfra standard. Innredning med utslagsvask.

Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Innredning med malte trefiberfronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning med bruksverdi dersom ønskelig.

Tiltak:

- Evt modernisering må vurderes av kjøper.

1 etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen ventilator men mulighet lufting vindu.

Tiltak:

- Ventilator anbefales

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG3

Hytten står på punktfundamenter som er enklere type byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skjevheter i bjelkelag og takkonstruksjon, og tegn etter tidligere sig siden det er etablert klosser mellom bjelke og bærebjelke. Skjevheter i enkelte fundamentec. Jekking og utbedring av fundamenter regnes som normalt vedlikehold og anbefales. Det er endel følgefeil som følge av sig i hytten, som skjevhet takgesims, redusert funksjon dører. Underlag bjelker av eternittplater, disse er asbestholdige og bør behandles deretter om de en gang skal fjernes.

Tiltak:

- Vedlikehold/retting av fundameter påregnes.

Kostnadestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG2

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man





ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Bak hytta er det terreng som heller mot hytta.

- Tiltak:

- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ingen tegning inngangsparti, trolig ikke søkt godkjent. WC står som vindfang.

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? Ja

Egeninnsats, normalt vedlikehold.

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

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Fredag, 3. oktober 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås nøye for budgivning.

VELKOMMEN INN PÅ HYTTA

Innhold

Gang, 2 soverom, toalettrom, bad og stue/kjøkken.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 50 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

Ei virkelig koselig hytte i lyse og fine farger. Man kommer inn i ei praktisk yttergang med plass for å henge fra seg ytterklær. Det er tregulv og malte plater på veggene her. Videre kommer man inn i stuen der det også er tregulv, og malt panel på vegger og i himling. Stuen fremstår lys og trivelig med store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. På kjøkkendelen er det praktisk kjøkkeninnredning og vask. Liten komfyr med platetopp og tank for varmtvann plassert på kjøkkenbenk medfølger. Toalettrom med toalett fra Cinderella. På badet er det servant med speil og dusjkabinett. Dusjkabinett har vanntank og elektrisk pumpe. Det er 2 soverom i hytta der det ene soverommet er innredet med 3 køyeplasser og det andre

med dobbelseng.

Oppvarming

Oppvarming skjer med vedfyring og elektrisk.

Energimerke

Oransje G

Info strømforbruk

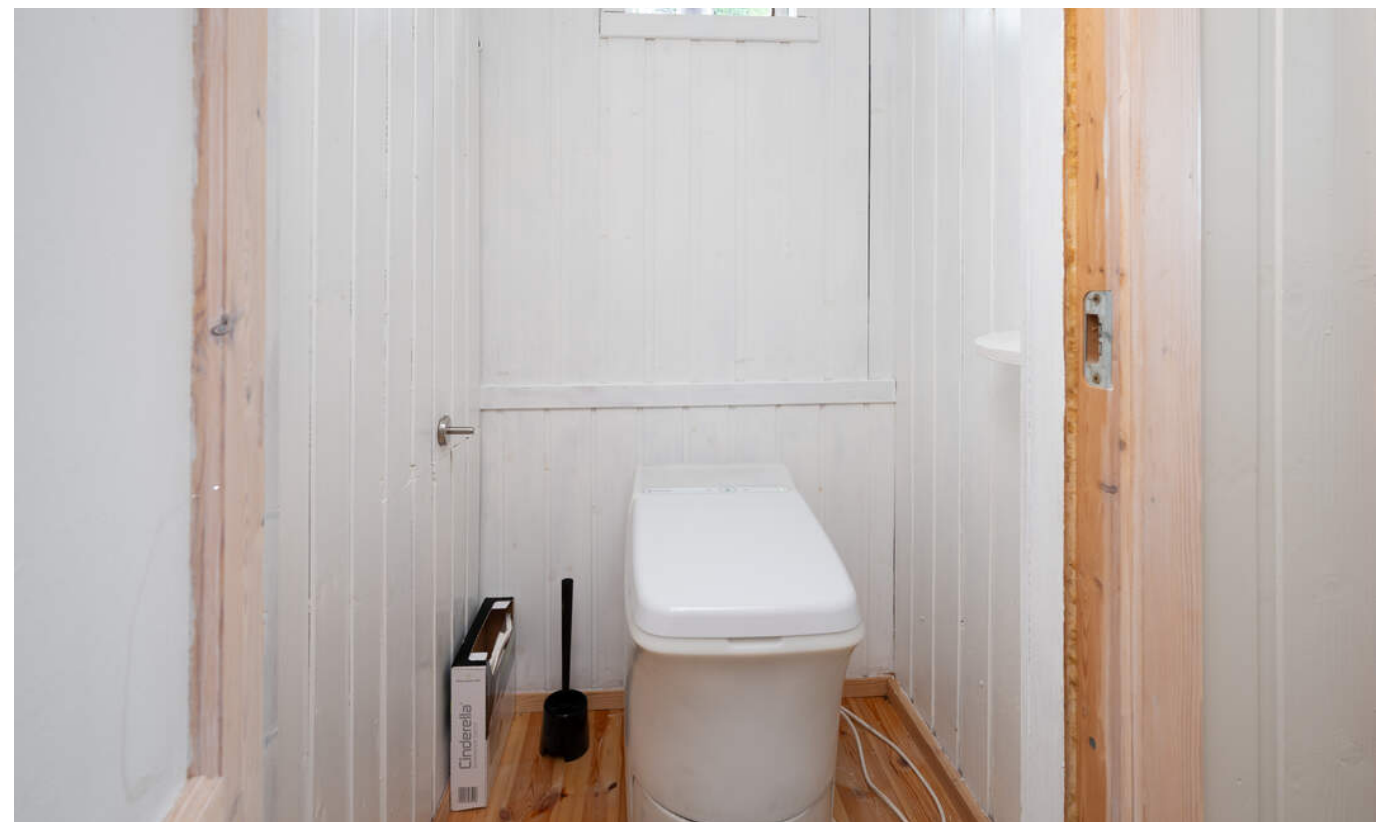
Selger kjenner ikke til antall brukte Kwt i 2024, men opplyser om et gjennomsnittlig månedsforbruk på ca 268 kr etter deres bruk. Strømforbruket vil variere avhengig av bruk og antall personer.

Info energiklasse

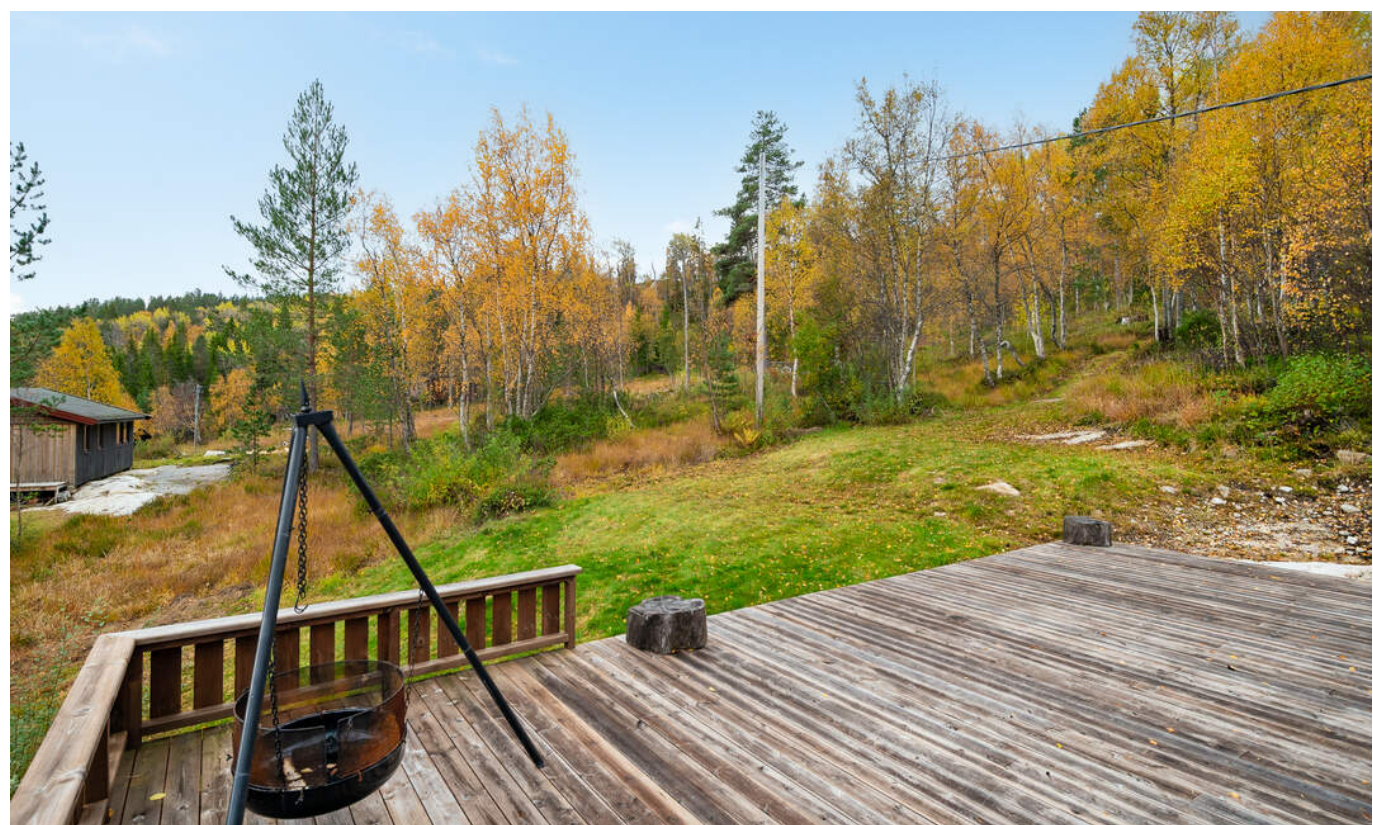
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.











PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Det betales kommunale avgifter for feiing av pipe med totalt kr 445 pr år. I tillegg betales renovasjon til Hægebostad og Åseral renovasjonselskap (HÅR IKS) på kr 3710,- for 2025.

Kommunale avgifter

445,- for 2025

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

Det betales en årlig avgift for vannpost, parkering og brøyting. For 2025 utgjør denne kr 4446,-

Diverse

Det foreligger tegninger i kommunens byggesaksarkiv, men disse avviker noe fra slik løsningen er i dag. Rom benyttet som toalettrom i dag er opprinnelig vindfang. Rom benyttet som bad er opprinnelig bod/do. Det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon på tilbygg med gang, terrasse og

utvendig bod/halvtak og det legges til grunn at dette ikke er søkt kommunen om tillatelse. Kjøper overtar slik eiendommen fremstår i dag og bærer selv risiko for eventuelle pålegg fra kommunen.

Brannvesenet Sør IKS hadde tilsyn på eiendommen den 03.10.25. Det ble avdekket avvik; Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Det skal være 30 cm til brennbart. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven. Kjøper står selv ansvarlig for å melde inn skriftlig fremdriftsplan på oppfølging av avviket, samt stå for utbedringen.

Samarbeidspartnere

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger byggetillatelse for Hesteholun 5 fra Åseral kommune datert: 17.04.1978. Med virkning fra 1. juli 2015 fikk pbl. § 21-10 et nytt femte ledd. Det lyder slik: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Det ligger som forutsetning for lovendringen at byggverk det ikke lenger utstedes ferdigattest for, lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Kommunen kan ikke lenger kreve ferdigattest for de aktuelle tiltakene. Det innebærer imidlertid ikke at ulovlige tiltak ble lovlige med lovendringen. Et ulovlig bygg med byggesøknad før 1. januar 1998, uten ferdigattest, er fortsatt like ulovlig etter 1. juli 2015. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4224/13/8/426:
10.04.1978 - Dokumentnr: 1167 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Med flere bestemmelser

10.04.1978 - Dokumentnr: 1167 - Feste kontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område, under reguleringsplan for Langatjønn-Hestehei, Bortelid i Åseral kommune, med reguleringsbestemmelser datert 15.12.1997, ikrafttredelse 29.05.1997 og er godkjent utnyttet til fritidsformål. Plankart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven. Videre ligger eiendommen under Kommunedelplan for Bortelid 2006-2030, ikrafttredelse 11.10.2007 Kommuneplankart og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Vei frem til felles parkeringsplass ca 130 meter fra hytta. Det er ikke innlagt vann. Vann hentes fra vannpost som ligger like i nærheten. Hyttetoalett av typen Cinderella.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge.

Adgang til utleie

Kjerneinformasjon

I festekontraktens pkt 7 fremgår at hytta kun kan leies ut i inntil 4 uker pr kalenderår.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 8. oktober 2025

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

19 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

20 840,00 (Omkostninger totalt)

810 840,00 (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 kjøtet 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 kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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

Hytta er tilgjengelig for rask overtakelse.

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Annette Føreland Marthinsen
Øyvind Utgård Marthinsen

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 38 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 800-, oppgjørshonorar kr. 9 500,- og markedsføringspakke kr. 13 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

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.

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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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 kundetilbak til 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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse 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. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Søderberg & 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

Hytta selges møblert som forevist, med unntak av madrasser i sengene.

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

Kjerneinformasjon

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
24.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke



Egenerklæring

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hesteholun 5	Hesteholun 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Marthinsen, Øyvind Utgård

Selger

Marthinsen, Annette Føreland

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.

HESTEHOLUN 5

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

Beskriv feilen og omfanget

Det var en lekkasje i tak over gang rett før vi overtok hytta i 2020. Dette ble utbedret før vår overtakelse og vi har ikke merket lekkasje etter dette. På hjørnesoverom har det tidligere vært en liten fuktskade ved list over vindu. Dette kom av en liten rift i shingel på tak, sannsynligvis etter snøskuffing. Rift ble tettet med godkjent asfalt masse og fukt ble tørket ut.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er noe skjeve gulv. Dette er delvis utbedret ved jekking av hytta.
- 18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Er litt dårlig trekk i ovnen. Må ha dør på gløtt ved oppfyring.
Det er for lite avstand fra feieluke til gulv. Her må det monteres en plate på gulvet.

Sopp og skadedyr

- 19

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



- ☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

- 21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei
- 25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei
- 27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.
- 30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Ny terrasse er bygd i egenregi 2022-2023
Det er byttet vannbord på taket i 2025 i egenregi

- 32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
2 parkeringsplasser tildelt hytte. Får tildelt 2 parkeringsbevis ved betalt årsabonnement. Det er festetomt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65224912

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Annette Føreland Marthinsen	2026-04-24	Øyvind Utgård Marthinsen	2026-04-24
Identification		Identification	
 Annette Føreland Marthinsen		 Øyvind Utgård Marthinsen	



Egenerklæringsskjema

Signed by:

Annette Føreland Marthinsen	24/04-2026	BankID OIDC
Øyvind Utgård Marthinsen	18:25:44	High
	24/04-2026	BankID OIDC
	18:14:34	High

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 8, Festenummer 426 i 4224 ÅSERAL kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

30.01.2026 kl. 14.07

30.01.2026 kl. 14.06

Adresse(r):

Gateadresse: **Hesteholun 5**

Gatenr: **1038**

Kommune: **ÅSERAL**

Postkrets: **4540 ÅSERAL**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSUPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2020/3274598-1/200 03.11.2020 21:00

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
MARTHINSEN ANNETTE FØRELAND
FØDT: 15.08.1974 IDEELL: 1/2
MARTHINSEN ØYVIND UTGÅRD
FØDT: 09.05.1972 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1214034-2/200 12:02

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

Heftelser i festerett:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.01.2026 14:07 - Sist oppdatert 30.01.2026 14:06

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 8, Festenummer 426 i 4224 ÅSERAL kommune

1978/1167-3/39 10.04.1978

ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
Med flere bestemmelser

1978/1167-4/39 10.04.1978

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE
FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1214034-1/200 09.10.2025 12:02

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 800 000
Panthaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1214034-2/200 09.10.2025 12:02

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

904776-1/39

FRADELINGSDOKUMENT
FESTENUMMERET KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER

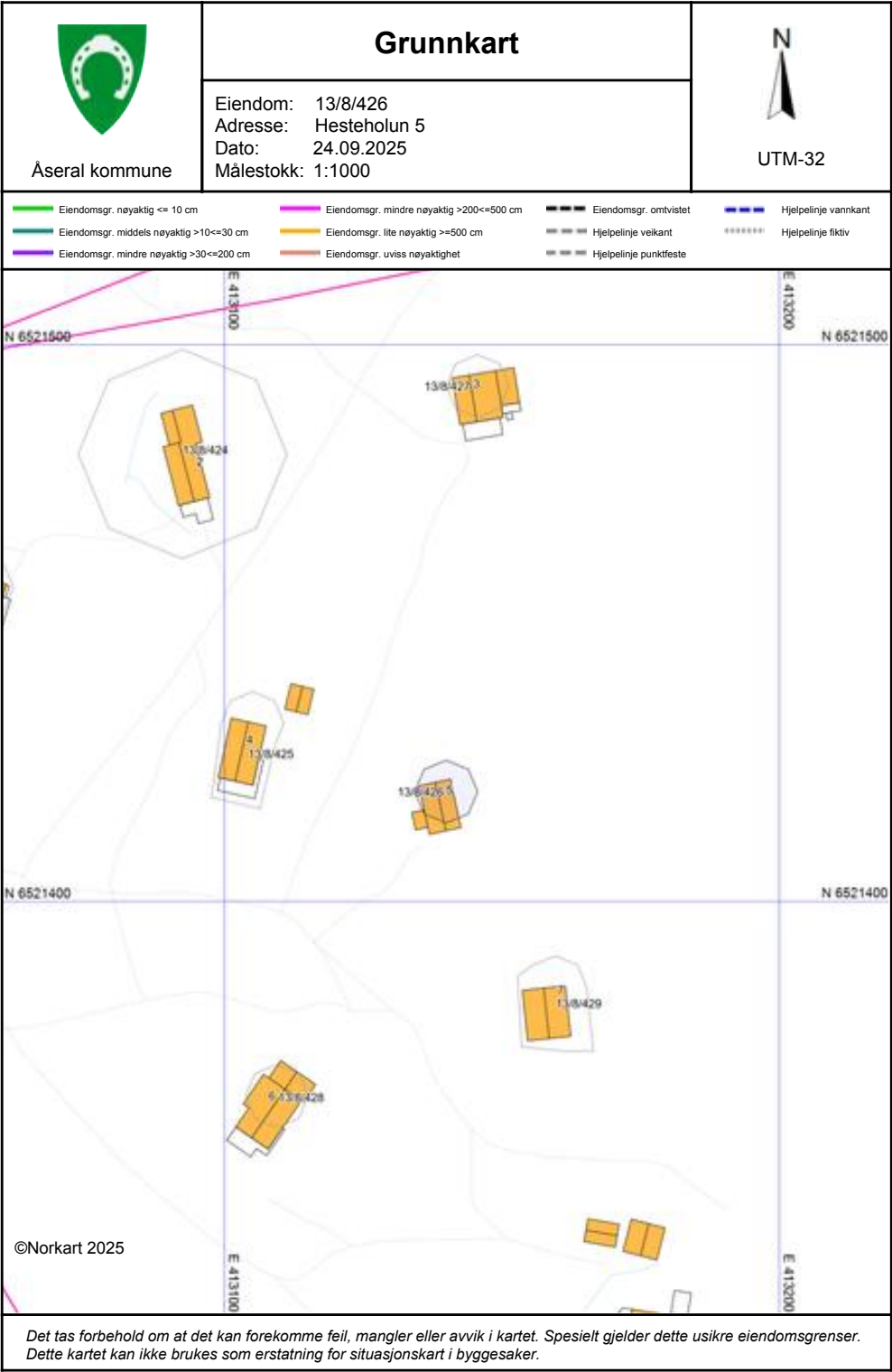
2020/1105995-1/200 01.01.2020 00:00

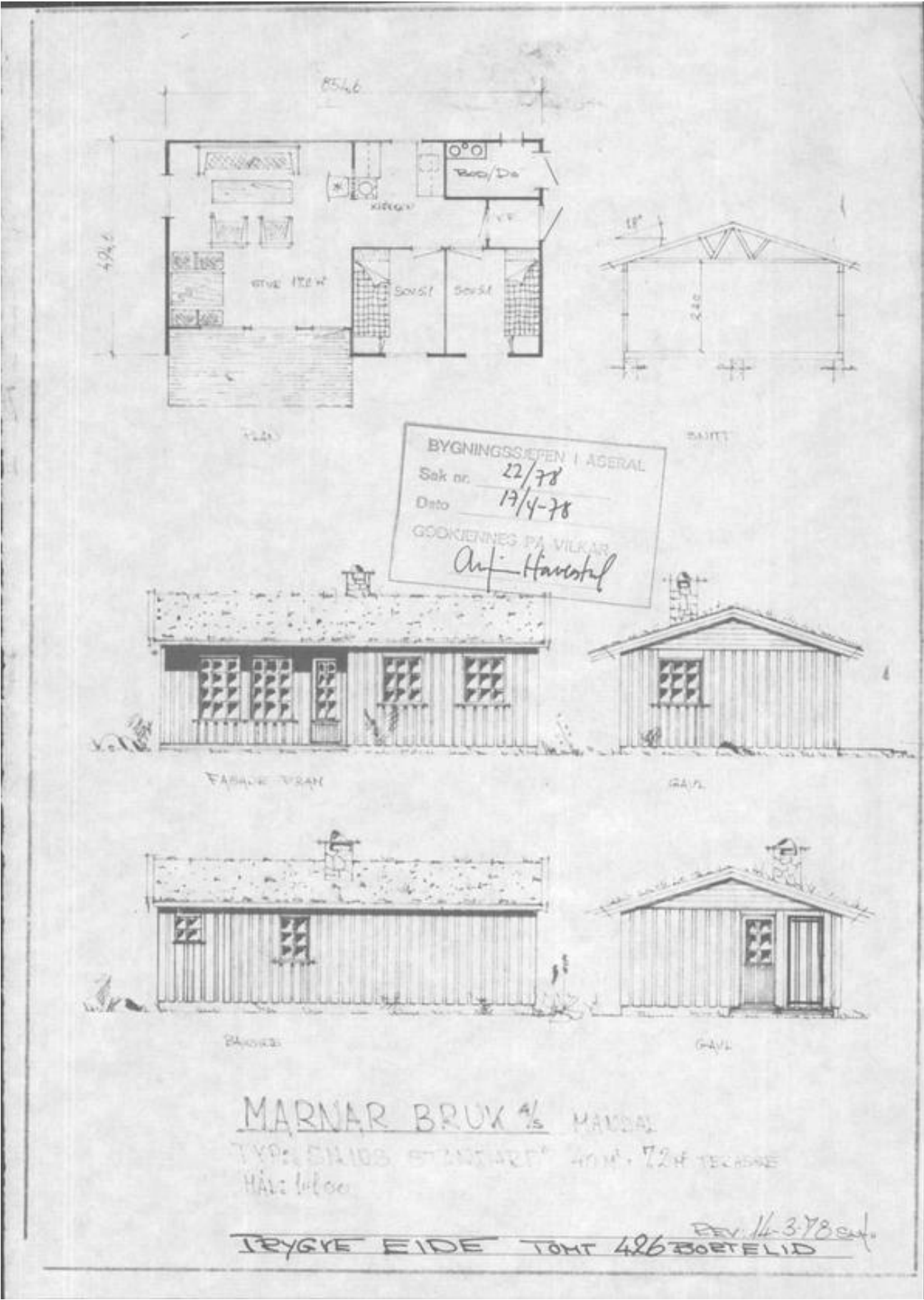
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1026 GNR: 13 BNR: 8 FNR: 426

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.





BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: **ASERÅL**

Arbeidsted: **BORTFLID TØMT 426**

Byggherre: **TRYGVE EIDE**

Anaegshavende: **GUUNAR ANDERSEN**

Adresse: **KORHOLMSV. 94A KR. SAND**

TH. **61733**

Sak nr. **22/78**

Dato **17/4-78**

GODKJENNES PÅ VILKÅR **Anf. Havnstad**

Metr. nr. (Gnr./Bnr./Parallell):

Bygget: **40** m² ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod ☒ Hytte

Vedlegg: ☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minste-avstander: ☒ Til annen bygn. **OVER 8** m ☐ Til eiend. grense **—** m ☐ Til veg (midte) **—** m ☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst: ☐ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Opparbeides ☐ Veg skal opparbeides ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet ☐ Annet

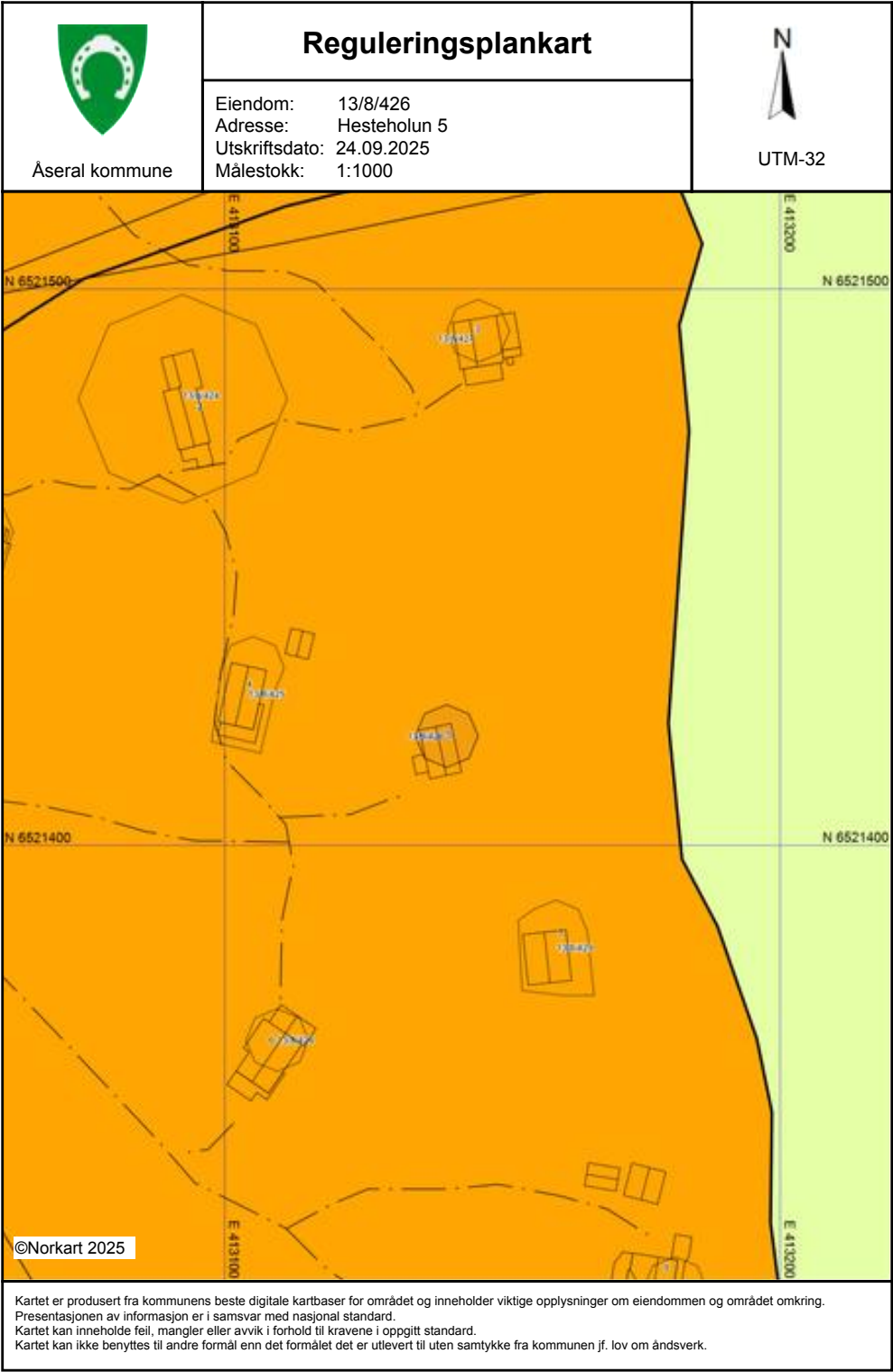
Byggegrunn, drenering: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire ☐ Rør ☐ Ant. dim. ☐ Kultgrøft ☒ Selvdrenering

Byggebeskrivelse: ☐ Fundamentering ☐ Frostfri mur ☒ Frostfrie pilarer ☐ Løs på bakken ☐ Utførelse ☐ Plassbygd materiale ☒ Prefabrikkerte seksjoner/elementer ☐ Fabrik. type **MARNAR HYTTE** ☐ Annet ☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Teg. ☐ Betong ☐ Aluminium ☐ Fasadebehandling ☐ Liggende kledning ☒ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium ☐ Annet ☐ Isolasjon ☐ Ingen isolasjon ☒ Mineralull ☐ Blokker ☐ Annet ☐ Innvendig kledning ☐ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☒ Panel ☐ Aluminium ☐ Evt. henv. **SHINGEL** ☐ Takteking ☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☐ Dokumentasjon ☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag

Andre opplysninger:

Under-skrifter: **TRYGVE EIDE** Byggherrens underskrift **GUUNAR ANDERSEN** Anaegshavende underskrift **13/4 78** den **MARNAR BRUK AS** MANDAL PRESENTER





102619970016

1

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR
LANGATJØNN - HESTEHEII, BORTELID I ÅSERAL KOMMUNE,
JFR. PBL § 26.**

Generelt

Reguleringsplanen bygger på føringar som er nedlagde i kommunedelplanen i Bortelid, godkjend juni 1994. Reguleringsføresegnene gjeld for "Flatereguleringsplan Langatjønn - Hesteheii, Bortelid", Åseral kommune, januar 1996. Plankartet har målestokk 1:5000 (A1) (I tillegg er det også eit kart i målestokk 1:9000 (A3)). Planområdet er avgrensa som vist med reguleringsgrense på plankartet.

Statfesta reguleringsplan er bindande for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsverksemd innan planområdet.

Mellombels dele- og byggeforbod gjeld i medhald av § 33 i PBL, inntil områda går inn i godkjend bebyggelsesplan.

§1. Reguleringsføresegnene gjeld for området avgrensa på plankartet med reguleringsgrense.

§2. Planområdet er inndelt i reguleringsområde med fylgjande føremål, PBL §25:

1. BYGGEOMRÅDE

Nye hytteområde (H1 til H13) Gul farge og fortettingsmråde (E1 til E6) Rød farge - område med eksisterande hytter - med tilhøyrande anlegg, er vist på plankartet. Det vert stilt krav om godkjend bebyggelsesplan før utbygging/fortetting startar opp.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

Områda med skogproduksjon og dyrkingspotensiale, er oppgjeve med farge på plankartet.

5. FAREOMRÅDE

2

Høgspenliner og lågspenliner er på plankartet oppgjeve med mørk grøn føremålsfarge og skravur.

6. SPESIALOMRÅDE

Privat vegareal er oppgjeve med ljosegrå farge. Anlegg for telekommunikasjon har lilla føremålsfarge.

7. FELLESOMRÅDE

Felles grøntområde/grøntkorridor for fleire eigedomar er oppgjeve med eigen farge (F1, F2, F3 og F4).

§3. FELLES FØRESEGNER

a) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan med tilhøyrande føresegner, samt illustrasjonsplan og teknisk plan for dei ulike byggeområda. Dette gjeld for området med fortetting og for nybygging. Bebyggelsesplanar skal bygge på føresegnene frå flate-reguleringsplanen og utfylle desse med meir detaljerte føresegner.

b) Der flatereguleringsplanen ikkje gjev naudsynnte føresegner skal bebyggelsesplan leggst til grunn.

c) Bygging av nye hytter i planområdet skal føregå feltvis (sjå nedanfor) i samsvar med bebyggelsesplan og teknisk plan. Opparbeiding av veg skal skje samstundes med opparbeiding av hyttefelte. Hovudanlegg for vatn og avlaup skal leggst i same trasè som samleveg og leggst ned samstundes med opparbeiding av veg. Utbygging i området som er avsett til byggeområde kan ikkje finne stad før tilkomstveg, vassforsyning og avlaupsanlegg er etablert.

Felt 1:Samansett av H2 og H3
Felt 2:Samansett av H4, H5 og H9
Felt 3:Samansett av H8, H10 og H11
Felt 4:Samansett av H6 og H7
Felt 5:H1
Felt 6:Samansett av H12 og H13

For alle felt skal grunnarbeidet utførast samla, og tomtene seljast byggeklare.

d) Det må leggst vekt på at hyttene får eit tiltalande ytre på alle

3

frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pilarar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen. Taktekking skal ha ein matt farge.

- e) Det er ikkje tillatt med flaggstong på fritids-eigedom/festetomt.
- f) Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomte skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.
- g) Felles tilkomstveggar til dei einskilde hytteområda (nye og eksisterande), avkøyringar og parkeringsplassar, skal synast i bebyggelsesplan. Desse skal byggast og tilfredsstillast samstundes med tomtene.
- h) Kvar tomt skal ha tilgong på to biloppstillingsplassar. Desse skal byggast og ferdigstillast samstundes med tomtene.
- i) Ein skal freiste å plassere hytter i område der det er vegetasjon, og ikkje på toppen av høgdedrag og bergpallar, eller slik at dei vert liggande i silhuett.
- j) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- k) Utbygde deler av tomte skal gjevast ei tiltalande utforming.
- l) Det er ikkje tillatt å starte anleggsverksemd, eller bygge nærare vatn og vassdrag enn vist på plankartet.
- m) Det er ikkje tillatt å føre opp fritidshytter nærare dyrka mark eller samahengande dyrkingsareal enn vist på plankartet.
- n) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogsbilete. Det vert ikkje tillatt med flatehogst i dei indre delane av planområdet, eller der det er planlagt fortetting eller ny utbygging eller grøntområde.
- o) Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

§4. BYGGEOMRÅDE

- a) Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast i samsvar med

4

detaljering i bebyggelsesplanen. Det kan byggjes frittstående tilbygg/anneks der bygningsstyresmaktene gir tillatelse til dette. Teknisk sjef kan gi tillatelse for frittstående bygg med grunnflate opp til 15 m2. Teknisk utval kan i særskilte høve gi tillatelse for frittstående tilbygg opp til 30 m2. Det kan ikkje gis dispensasjon ut over desse grensene.

- b) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Bygningsstyres-maktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe, jfr. §3 pkt. h. Bygningane skal ha saltak (min. 25° og maks. 40°).

Gesimshøgda målt frå nytt terreng, skal ikkje overstige 3,5 m. innanfor hytteområda E1 til E6, og H1 til H 13.

Det vert ikkje høve til å gjerde inne hyttene eller påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane.

- c) I bebyggelsesplanane må det fastsettast byggelinjer som styrer bygging av hyttene slik at dei ikkje vert liggande i silhuett. Bygningsstyresmaktene skal sjå etter at det vert ståande att mest mogeleg av den eksisterande vegetasjonen.

§5. LANDBRUKSOMRÅDE

- a) I landbruksområda kan det drivast skånsomt skogbruk og tradisjonelt jordbruk.
- b) Bygging av skogsbilveggar bør samordnast med behov for tilrettelegging av turveggar.

§6. FAREOMRÅDE

- a) Det er ikkje tillatt å bygge nærare enn 7,5 meter frå høgspenline, målt frå senter av lina. Tilsvarande er det ikkje tillatt å bygge nærare lågspenline enn 2,5 meter.

§7. SPESIALOMRÅDE

- a) Frisiktsone

5

1. Krav til frisikt vert fastsett av vegnormalane og skal gjelde innan planområdet. Avkøyringar frå fylkesveg 351 må utformast og vedlikehaldast i høve til vegnormalane. Frisiktsonene skal fastsettast i bebyggelsesplanen for dei einskilde avkøyringane.

2. Innanfor frisiktsonene er det ikkje tillatt med anlegg og vegetasjon over 0,5 m. som kan hindre siktilhøva for biltrafikk. Bygningsstyresmaktene avgjer i tvilstilfelle kva anlegg og vegetasjon som hindrar sikt.

b) Private vegar

1. Planlagd samleveg fram til nybyggingsområda merkt "H", kan vere inntil 6 meter brei. I tillegg kjem naudsynt areal til skråning og fylling.

2. Dersom vegen i fyrste byggesteg vert bygd smalare enn 6 meter, skal det opparbeidast høveleg mange møteplassar.

3. Tilkomstveggar i områda merka H1, 2, _____ og H 13 kan vere inntil 4 meter breie.

4. Traktorveggar i eksisterande hytteområde kan opparbeidast til køyrbar sumarveg/sti - maksimalt 3,5 breie.

c) Kommunikasjonsareal

Det er ikkje tillatt å bygge nærare enn 10 meter frå kommunikasjonsområde.

§8. FELLESOMRÅDE

a) Felles grøntområde

1. F1, F2, F3 og F4: Grøntområda innanfor planområdet er ein del av eit overordna nett av grøntkorridorar, oppgjeve i kommunedelplanen for Bortelid. Grøntområda skal sikre tilkomst til friluftsområde, sportsanlegg m.v.

2. Bygningar vert ikkje tillatt oppført i grøntområda med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet, eller det er hytter som allereide er godkjende av bygningsstyresmaktene.

b) Felles VVA- og EL-anlegg m.v.

6

1. Felles vatn-, straum- og avlaupsanlegg skal leggst ved opparbeiding av felles tilkomstveggar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l. i samband med felles parkeringsplassar etter godkjenning av bygningsstyresmaktene. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte før eller samstundes med at hyttebygging startar opp.

c) Det er ikkje høve til å parkere campingvogner eller bubilar for overnatting på fellesareal.

§9. DISPENSASJON

a) Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsstyresmaktene dispensere frå reguleringsføresegnene innanfor ramma av gjeldande føresegner i plan- og bygningslova.

Reguleringsføresegnene er vedtekne av Kommunestyret i møte den 29.05.97, sak 97/0028.

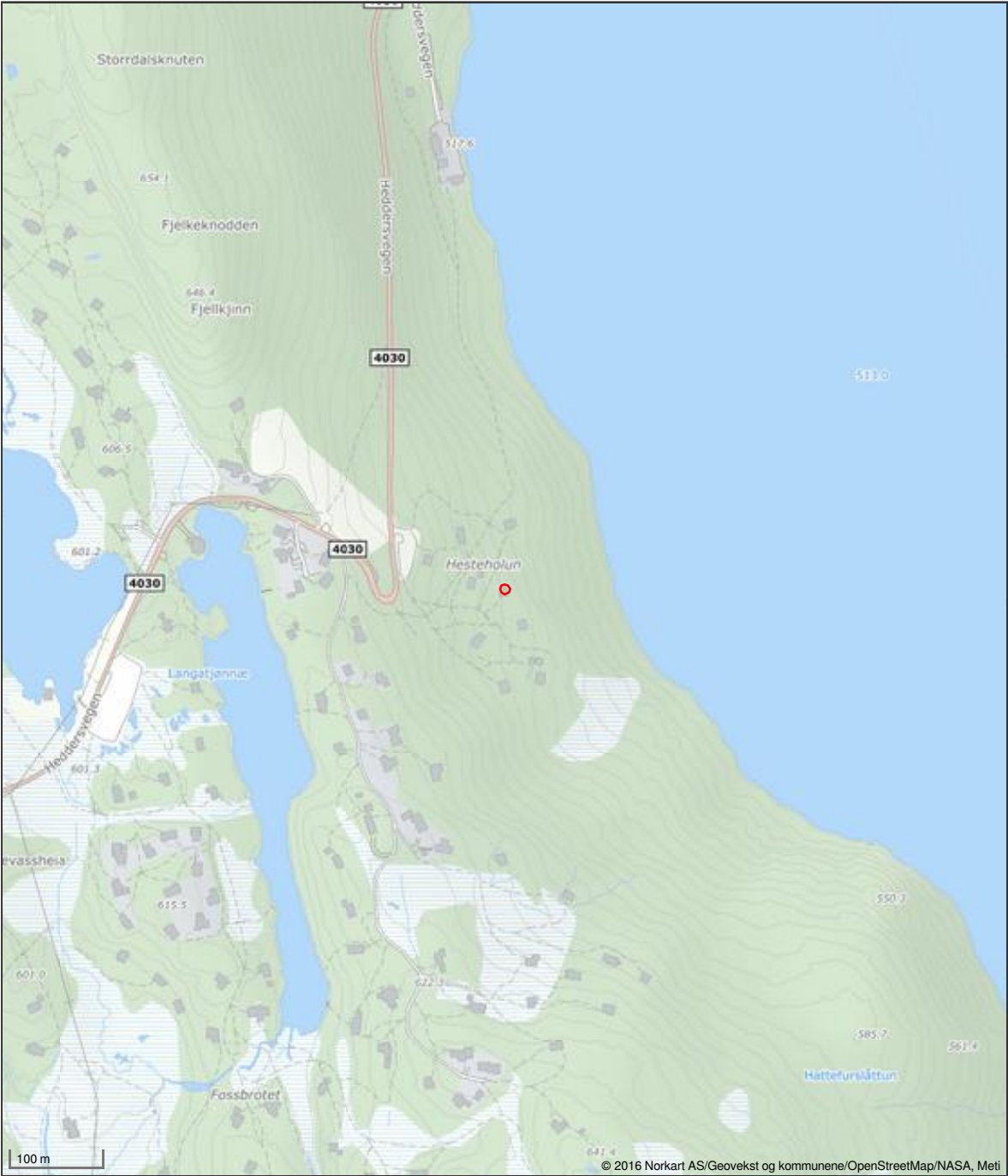
Åseral, 15. desember 1997


Jørgen Åsland
ordfører

Utskriftsdato: 24.09.2025

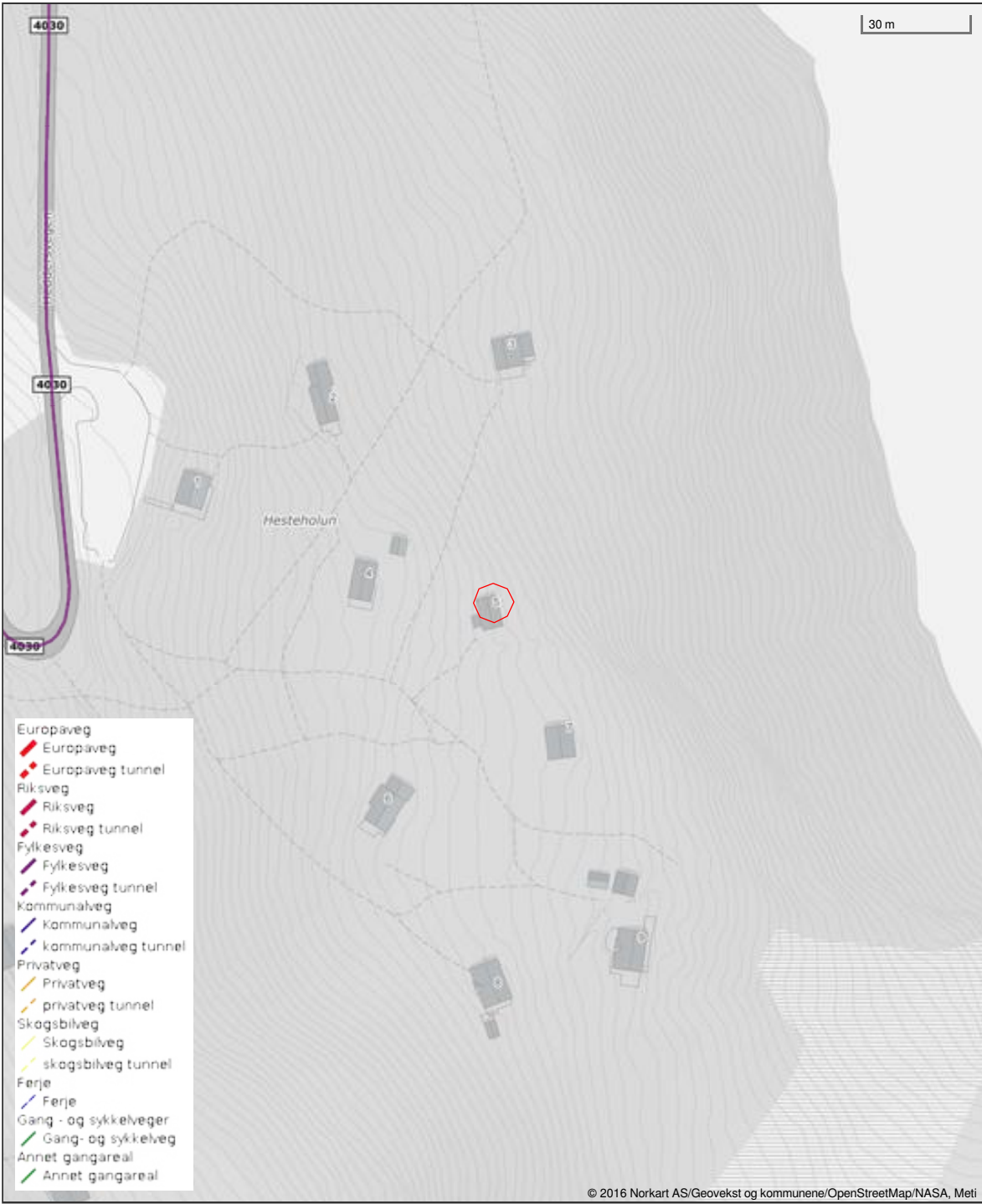
Utskriftsdato: 24.09.2025

Oversiktskart for eiendom 4224 - 13/8/426/



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.

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 13/8/426/



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. 1978/1167/39
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 13:52

Side 1 av 4

FOR TINGLYSING

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-

MANDAL SORENSKRIVEREMÆTE

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

Avskrift av dagbok nr. 1167-19 78

Vedlegg til Mandat sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

Olav Arnfinn Kallhovd, Marit Møland Oddrun Moen,
Ånund Kallhovd, Tone Bortelid, Anne-Grethe Skalaas.

Eierens navn:

Adresse: c/o Ånund Kallhovd, Bjørnestien 12, 4600 Kr. Sand S

Festerens navn: TRYGVE FIDE

Adresse: KUHOLMSVEIEN 94A 4600KR-SAND

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom , gnr. 13 bnr. 17 og 8
i Åserval kommune for tidsrommet fra 1/1 1975 til 31/12 2004

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav
herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av
vedheftede kartskisse:

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 426

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomt hjørnene.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/1167/39
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 13:52

Side 2 av 4

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 500/- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter
kr. 500/- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens
inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.
Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsum-
prisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.
Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av feste-
avgiften etter prisnivået i distriktet.
I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av feste-
avgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres
a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.
Bygningen skal være i samsvar med de bestemmelser som gjelder for tomtehornene.
Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige
og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke
brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere om-
givelsene.
Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området ved-
kommende renovasjon, kloakking m. v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis fram-
kjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.
For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift
e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn
til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Feste-
ren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets ut-
marks-karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes
ryddig for avfall, materialrester m. v.
Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning
kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.
Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.
Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt
av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.



7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette. Eier kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.



13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Vedr. festekontrakt for Bortelid hytteområde

Pkt. 1. Festetid 30 år. Tomta avmerket som a , b) strykes.
Pkt. 2. Gesteavgiften reguleres hvert 10 år.
Pkt. 3. b) strykes.
Pkt. 13. Særbestemmelser.

a) Festeren betaler Kr. 6000.00 - sekstusen- i innfestingsavgift ved undertegning av festekontrakten.

b) Festeren betaler forskottsvis sammen med festeavgiften en årlig avgift til renovasjon, vann og brøyting og vedlikehold av parkeringsplassen. Inntil videre er avgiften Kr. 100/- eksklusive moms. og fordeles slik: Renovasjon Kr. 15/- vann Kr. 20/- og

brøyting og vedlikehold av parkeringsplass Kr. 65/-

c) Bråk, fyll og uorden, misbruk av radio, hyttebygging på helligdager eller annet som kan være til skade eller ulempe for bortfesteren, eller andre er ikke tillatt.

d) Ved utleige av hytta er festeren ansvarlig for at festekontrakten blir holdt.

e) Pøresegnene tilhørende disposisjonsplan for Bortelid hytteområde godkjent ved brev av 18 desember 1973 fra Fylkesmannen skal gjelde som ein del av denne kontrakta.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

<u>Kroniansen</u> <i>Fra. Hvit. Kallhovd. - Tone Bortelid.</i> <i>Adress. Hvit. - Anne Gull. Hvit.</i>	<u>30/3 - 1978</u>
<u>Trilbjørn Moe</u>	<u>Trilbjørn Moe</u>
Eier	Dato
<u>O. A. Kallhovd.</u> <u>Å. Kallhovd.</u>	<u>Trilbjørn Moe</u>
Fester	Fester
	<u>140947</u>

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Edvard Moe 140837 [redacted]
2. Karin Bjørnboe 190754 [redacted]

Riktig gjenpart bekreftes
Bjørnboe



ØYVIND UTGÅRD MARTHINSEN BIRKÅSEN 4 4715 ØVREBØ	Saksnummer	2025/7192
	Dokumentdato	03.10.2025
	Kontrolldato	03.10.2025
	Saksbehandler	Anders Kristoffersen
	Gnr/bnr.	13/8/426
	Adresse	Hesteholun 5
	Leilighet	H0101

Du må sende oss tilbakemelding om at brannsikkerheten er ivaretatt

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 03.10.2025. Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.

Disse avvikene avdekket vi:

Skorsteinsløp - 2146222973 (Anki)

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 5 6.

Beskrivelse av avvik:

Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Det skal være 30 cm til brennbart.

Hva må du gjøre nå?

Du må sende oss en skriftlig fremdriftsplan på oppfølging av avvik innen 01.01.2026.

Har du ikke kompetanse til å utbedre avvik og mangler selv, må du kontakte en fagperson.

Generelt

1. Boliger og fritidsboliger skal være utstyrt med minst ett godkjent type slokkeutstyr. Se <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710> for mer info.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?

Den må du merke med saksnummer 2025/7192, og sende oss på e-post: brannforebyggende@brannsor.no eller som brev til: Brannvesenet Sør IKS, Sorenskriver Fridrichsens gate 7, 4514 MANDAL.

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?

Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 97 16 79 49 eller e-post kristoffersen@brannsor.no

Vi ønsker å forbedre tjenestene våre og håper du har et minutt til å gi oss en anonym tilbakemelding?

Trykk på lenken for å delta og være med i trekningen av fine premier: <https://forms.office.com/e/JyHhxmsCx3>

Postadresse
Sorenskriver Fridrichsens Gate 7, 4514 MANDAL
Tlf: 38 27 01 10
E-post: brannforebyggende@brannsor.no
Org.nr: 969 952 890

Fakturaadresse
Brannvesenet Sør IKS
c/o Sorenskriver Fridrichsens Gate 7, 4514 MANDAL
brannsor.no

Side 1 av 2

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

- Tilsyn og feiling med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen

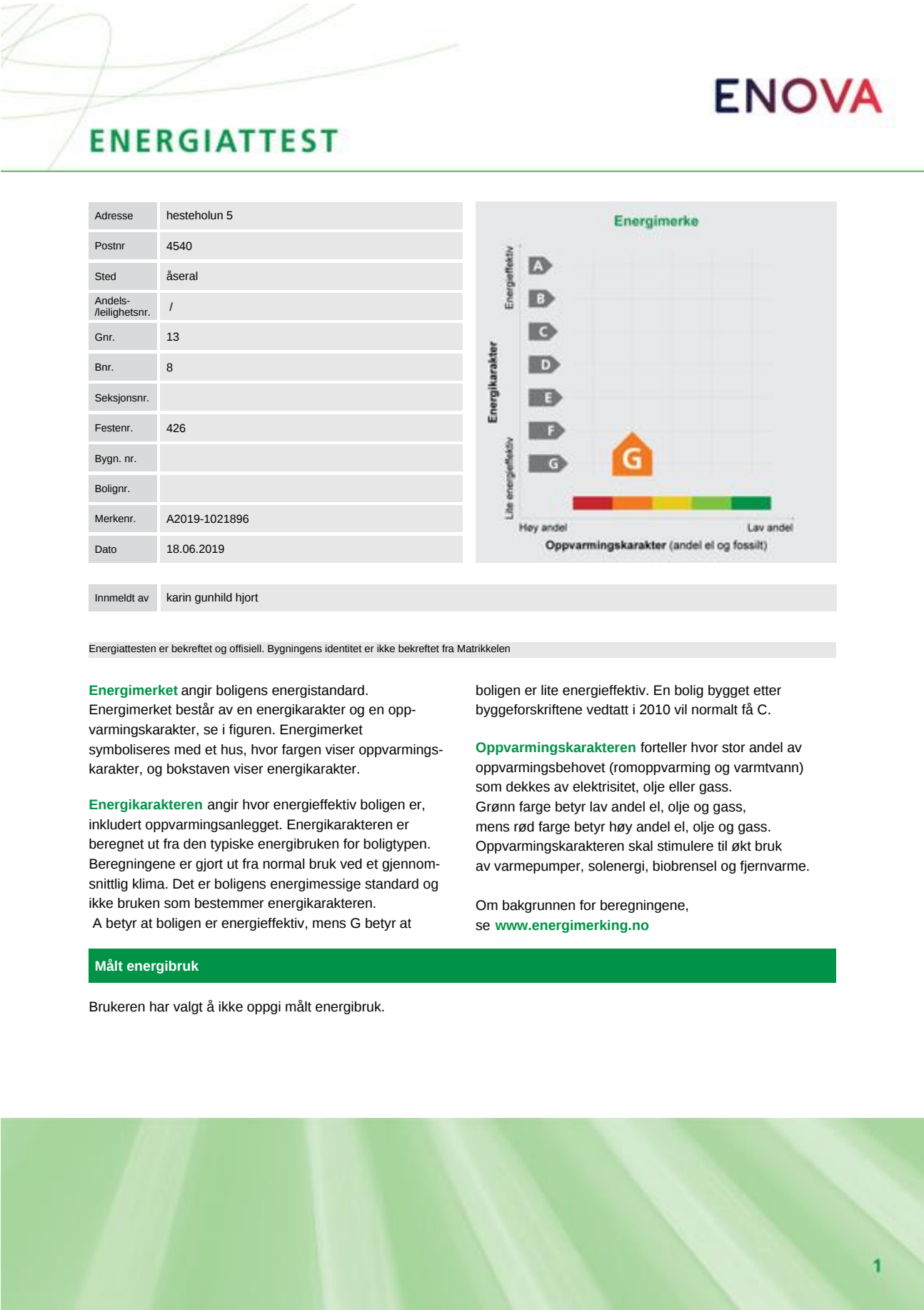
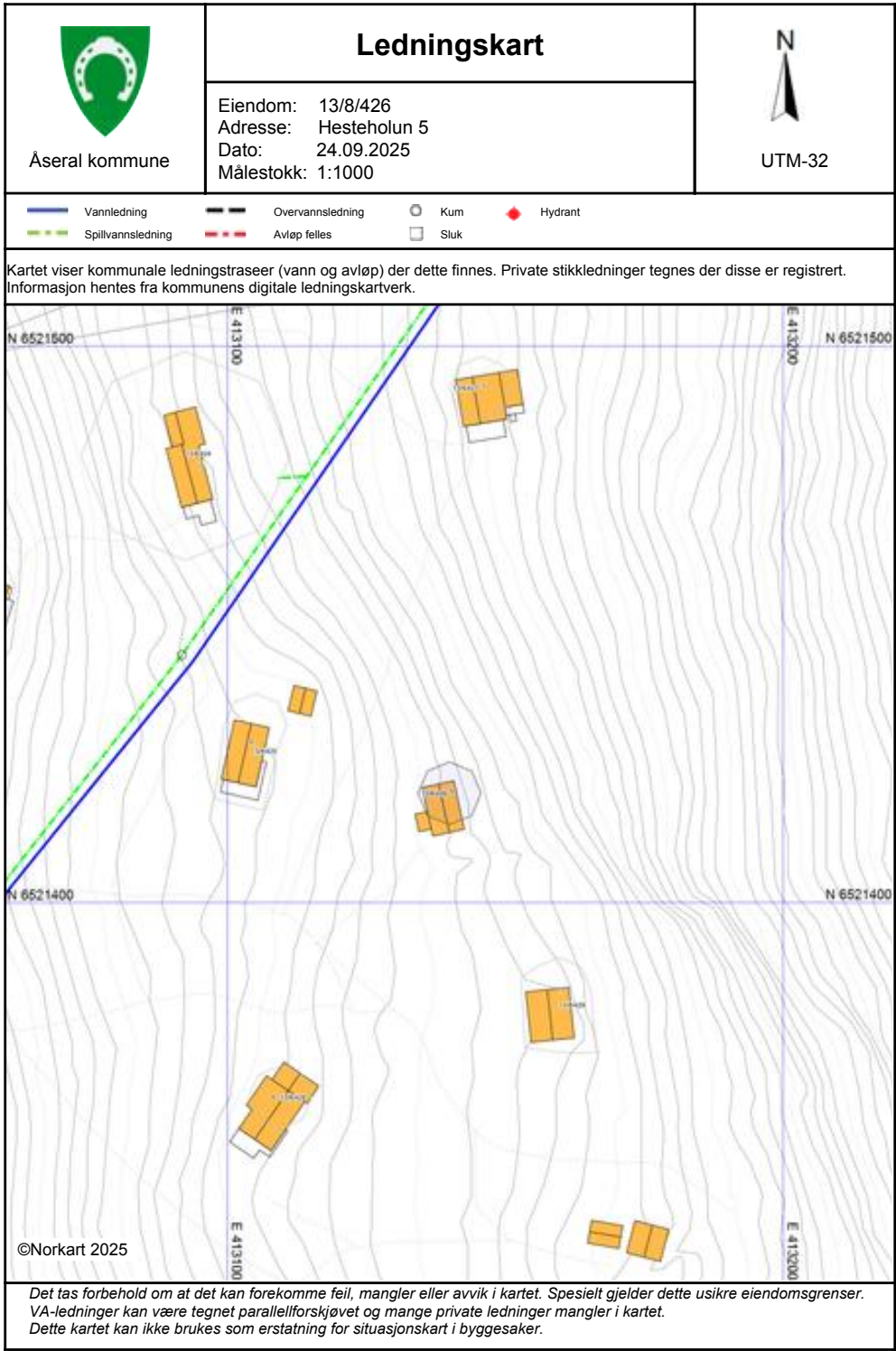
Anders Kristoffersen
Driftsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Sorenskriver Fridrichsens Gate 7, 4514 MANDAL
Tlf: 38 27 01 10
E-post: brannforebyggende@brannsor.no
Org.nr: 969 952 890

Fakturaadresse
Brannvesenet Sør IKS
c/o Sorenskriver Fridrichsens Gate 7, 4514 MANDAL
brannsor.no

Side 2 av 2





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerig varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: hesteholun 5
Postnr/Sted: 4540 Åseral
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.06.2019 22:04:56
Energimerkenummer: A2019-1021896
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: karin gunhild hjort

Gnr: 13
Bnr: 8
Seksjonsnr:
Festenr: 426
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Tilstandsrapport

 Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL

 ÅSERAL kommune

 gnr. 13, bnr. 8, fnr. 426

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 Rapportdato: 07.10.2025 Oppdragsnr.: 13333-4793 Referansenummer: UL1316

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

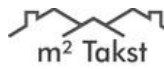
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



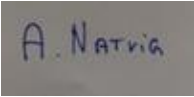
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



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



Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
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 fuktstøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • støttmurer • 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 lovliggheit (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 3 av 18

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 4 av 18

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1978. Usjenert beliggenhet. Liten, men godt utnyttet planløsning.

Hytten fremstår med vedlikeholdsbehov Følgende forhold må vurderes ytterligere og påregnes vedlikehold:

- fuktskade gang.
- taktekking.
- punktfundamenter.

Ellers mer normale avvik utfra alder og byggeskikk.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

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, men det er avvik fra disse.

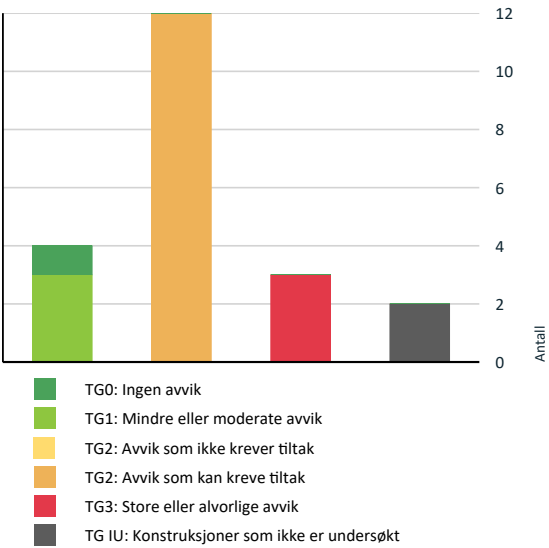
Ingen tegning inngangsparti, trolig ikke søkt godkjent. WC står som vindfang.

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

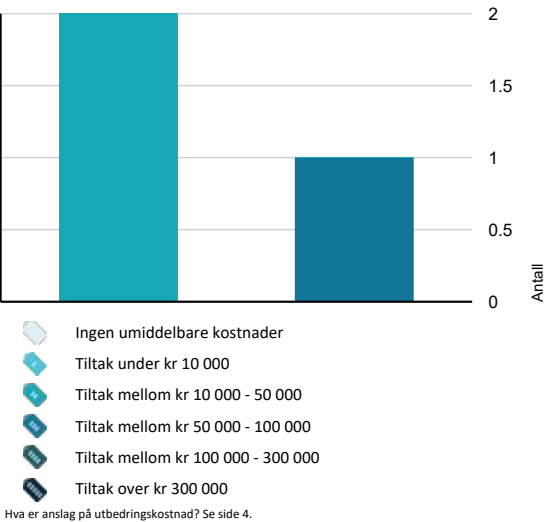
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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/svikt 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 5 av 18

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 6 av 18

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Våtrom > 1 etasje > Bad > Bad generelt	Gå til side
 Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 1978	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Eiers fritidsbolig	

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Asfaltshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent eldre årgang. Noe utbedring/asfaltpapp ved pipe og enklere overgang tilbyggsdel inngang. Også mindre enn ønsket fall på tak ved inngang.

Det gjøres oppmerksom på at punkt ytterveggskonstruksjon må leses. Det kan være feil med tekking i overgang tilbygg som medfører skade i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees moden for bytte utfra at den er lappet her og der, samt dårlig i overgang tilbygg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plast. Mangler på deler av front og bakside.

Ingen overgangsbeslag tak/takrenne.

Vannbord og vindski av tre. Stevdis eldre med alder og værslitasje. Vannbord vinduer, enkelte med beslag, fremstår alder og værslitasje

Pipe beslått overgang. Enklere topphatt.

Vedlikehold og utskiftninger påregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner anbefales.

Moderniseringer/vedlikehold påregnes.



TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning ligger stedvis nedtil terreng (på utv bod) og fundamenter noe som medfører økt fuktbelastning og tidligere råte enn ellers. Kledningen antas å være hovedsaklig fra byggeår hvilket tilsier utskiftninger i fremtid. Ingen åpenbare større råtepunkter observert.

Det gis en tg3 fordi det i gangen er fuktskade nederst på panelplater. Lite synlig. Det er ukjent hvor dette kommer fra/via, men det er en tilbyggsdel her og i overgangen så er det en enkel ufagmessig fug. Kan også være dårlig bunnsvill i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må undersøkes ytterligere og utbedres. Estimert kostnad er kun estimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

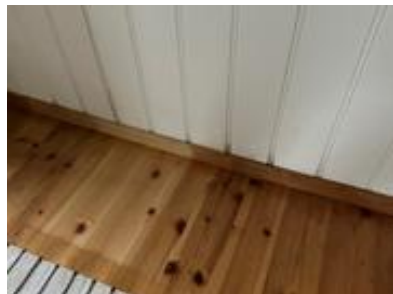


Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig skjevhet/sig i takkonstruksjon, trolig grunnet svikt i fundamenter under hytta. Ingen tilgang innvendig for kontroll av konstruksjoner. Skjevheter liknende må forventes. På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes.

Ingen luke for kontroll loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering av fundamenter og jekking for å rette hytten og konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Trevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevinduer med isolerglass hovedsaklig, enkelt glass på doen. Eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/modernisering påregnes.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

- balkongdør, tredør med isolerglass, fra byggeår. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører. Trekk vil oppleves. Alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Moderniseringer på sikt påregnes,.



Eldre fuktskjolder inngangsdør,

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skal ihht dagens krav være 100cm høyde pga fallfare, Noe skjevheter i dekke ytterst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behovsvurdering å endre rekkverkshøyde.

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 9 av 18

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport



Noe skjevheter

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, 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.

Eldre men normalt utfra alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvdekke i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Noe skjevheter vil nok rettes når man jekker hytten.

TG 1 Radon

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.

Radon vil luftes ut under hytta.

TG 2 Pipe og ildsted

Antatt elementpipe. Ingen sprekker observert som tilsier vesentlig svikt. Vedovn montert i stue. Ubrennbar flate foran ildsted er 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Antatt elementpipe. Ingen sprekker observert som tilsier vesentlig svikt. Vedovn montert i stue. Ubrennbar flate foran ildsted er tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Konsekvens/tiltak

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

Oppsyn utfra alder.



TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Bad generelt

Enklere bad.

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 10 av 18

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett med tank løsning og pumpe. Avløp ledes i grunn. Ikke fuktsikre løsninger slik dagens standard tilsier i våtrom, men enklere bruk og ikke fast innlagt vann med trykk så løsningen ansees OK utfra standard. Innredning med utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført hulltaking fordi det ikke er innlagt vann.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med malte trefiberfronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med bruksverdi dersom ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilator men mulighet lufting vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator anbefales

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Cinderella toalett. Lufteventil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG BJ Avløpsrør

Avløpsrør av plast, ledes i grunn. Det er krav til hva man kan slippe i grunn når ikke tilkoblet tank eller kommunalt nett, må undersøkes ytterligere.

Elektrisk anlegg

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 i soverom.

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 11 av 18

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon 05 OK. Ellers ukjent historikk.
4. 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?
Ja
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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.



TG 0 Branntekniske forhold

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.

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



TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 12 av 18

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på punktfundamenter som er enklere type byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i bjelkelag og takkonstruksjon, og tegn etter tidligere sig siden det er etablert klosser mellom bjelke og bærebjelke. Skjevheter i enkelte fundamentec. Jekking og utbedring av fundamenter regnes som normalt vedlikehold og anbefales. Det er endel følgefeil som følge av sig i hytten, som skjevhet takgesims, redusert funksjon dører.

Underlag bjelker av eternittplater, disse er asbestholdige og bør behandles deretter om de en gang skal fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/retting av fundamter påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Bak hytta er det terreng som heller mot hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.



Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
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

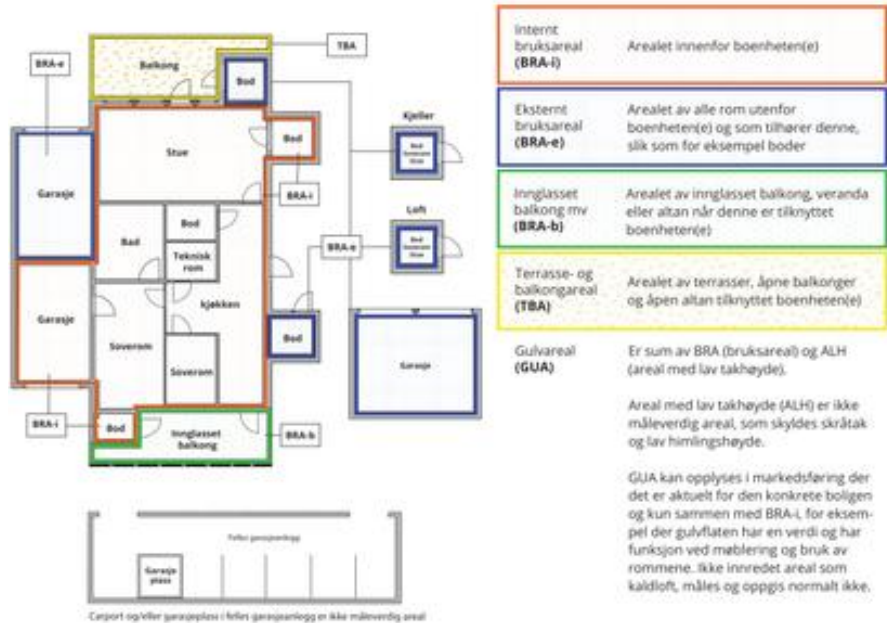
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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.

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	40			40	50
SUM	40				50
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ingen tegning inngangsparti, trolig ikke søkt godkjent. WC står som vindfang.

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
Kommentar: Egeninnsats, normalt vedlikehold.

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	40	0

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	13	8	426	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Hesteholun 5							
Hjemmelshaver Marthinsen Annette Føreland, Marthinsen Øyvind Utgård							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Ett avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 opptas 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 befaringsstidspunktet 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UL1316>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 17 av 18

Oppdragsnr.: 13333-4793

Befaringsdato: 03.10.2025

Side: 18 av 18

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.

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 henvendelse. 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

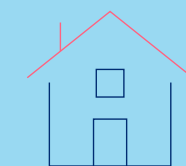
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmepumper 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-antenner 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangementer 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. FASTMONTERT 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Hesteholun 5, 4540 ÅSERAL. Gnr. 13, bnr. 8, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260003
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@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



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

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