

PROAKTIV

Pen hytte –
sol og utsikt!



FOSSBROTET 57





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



BORTELID

Pen hytte med fantastisk beliggenhet ved Bjørnen løypa - Sol og utsikt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 3, i ÅSERAL
kommune

Prisantydning: 990.000,-

Omkostninger: 25.840,-

Totalpris: 1.015.840,-

Kommunale avgifter: 4.155,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 4/3

BRA: 58 m²

BRA-i: 58 m²

TBA: 21 m²

Garasje/Parkering: 2 Parkeringsplasser på felles parkeringsplass ved Langatjønn ca. 900 meter fra hytten. Det er også mulig å gå inn fra Prestmyrvegen eller Grønalivegen, men hytten har ingen parkeringsrett her.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	4	6	16
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
26	28	33	85
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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

Eiendomsmegler / Partner: Geir Flaa Johansen



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

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

VELKOMMEN TIL BORTELID!

Meget flott, solrik, usjenert og populær beliggenhet med utsikt mot alpinanlegget og fjellheimen. God adkomst via skiløypen. Her kan man ta på seg skiene ved hytteveggen og komme ut i Bjørnen Løypa. Nydelig turterreng sommer som vinter. Kort vei til alpinanlegg, skistadion og det nye sentrumsbygget med butikk og cafe. Gode bade,- og fiskemuligheter om sommeren og godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren. Sandstrand og bensin, diesel og elbil lader er også i kort avstand fra hytten.

Innhold:
Vindfang, gang, stue/kjøkken, vaskerom, do-rom, 3 soverom og 2 boder. Terrasse.

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL FOSSBROTET 57

Parkering

2 Parkeringsplasser på felles parkeringsplass ved Langatjønn ca. 900 meter fra hytten. Det er også mulig å gå inn fra Prestmyrvegen eller Grønalivegen, men hytten har ingen parkeringsrett her.

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Trond Egil Åknes. Årlig festeavgift er pr. 2025 kr 4 623,-. Festeavgiften ble sist regulert 2025 og festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakt. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fritidsbolig

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Pipe beslått nyere tid. Det anbefales å jevnlig kontrollere gjennomføringer til pipe/luftelyrer/annet da dette er vanlig lekkasjepunkt i overganger mellom tak/beslag. Enklere overgangsbeslag nederst takshingel, enkelte plastbeslag spriker/utett overgang/skjøt. Ingen takrenner, kan med fordel etableres. Vindski og vannbord tre. Alder og værslitasje, stedvis mykt treverk som er tidlig fase råte. Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/beslag.

- Kontrollert i redusert omgang grunnet snø/is.

Tiltak

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

- Takrenner anbefales. Vedlikehold påregnes.

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledning fra byggeår. Ikke alle flater synlig for kontroll, ytterligere vurdering når snøfritt. Ingen åpenbare avvik utenfra enkel observasjon.

Tiltak:

- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger med tiden.

Ytterligere vurdering når snøfritt.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er synlig skjevhet i takgesims, sannsynligvis pga sig i fundamenter, men dette må undersøkes. Liten tilgang under hytten, fundamenter må undersøkes nærmere. Det gis en tg3 fordi det er godt med skjevheter stedvis i hytten. Det er en luke i stue, liten tilgang grunnet lagrede ting, men noe kondensmekrer observert. Mye istapper/is på tak som tyder på at det ikke er en optimal oppbygging eller trolig ingen isolasjon i bjelkelag. På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser, vedlikehold må påregnes. Må vurderes om konstruksjon rettes om man retter fundamenter. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2

Trevinduer rmed koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis dårlig kitt. Dårlig isolasjonsevne må forventes. Fra byggeår.

Tiltak:

- Modernisering påregnes.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - tredører med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre tredører. Trekk vil oppleves. På bakside er det lagt stålull i dørsvill, trolig pga mus eller trekk. Dør i front sitter i dørsvill.

Tiltak:

- Modernisering 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:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år.
Tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig

Overflater,TG2

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. Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hovedsakelig eldre overflater, men normal bruks og aldersslitasje. Stedvis noe merker rmm.

Tiltak:

- Modernisering må vurderes av kjøper.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Gulvkonstruksjon i tre.
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikkmålinger av nivåforskjeller. Fra pipe til bod dør så er det målt ca 4cm nivåforskjell. Dette skyldes sannsynligvis sig/skjevheter i fundamenter. Les eget punkt.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Les punkt fundamenter.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2
Tredører.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hovedsaklig normal funksjon, men enkelte tar litt i svill. Noe justering/vedlikehold. Pga skjevhet i hytten er det skjevhet mellom dørblad og karm.

Tiltak:

- Vurdere noe justering/vedlikehold.

Kjøkken
1 etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Malt tregulv. Eldre innredning med trefronter og laminert benkeplate.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre, men har en bruksverdi dersom ønskelig.

Tiltak:

- Vurdere modernisering.

1 etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG3
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen ventilator.

Tiltak:

- Ventilatorer anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner
Elektrisk anlegg,TG2

Automatsikringer, i bod.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:Ukjent.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7.Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

8.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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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

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

Kommentar:

16.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?
Ja

Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter,TG2
Punktfundamenter.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- De er stedvis godt med skjevheter i gulvdekke inne som tyder på sig i hytten. Evt retting av skjevheter krever jekking. Også noe skjevheter i gesims og enkelte dørkarmen som følge av tidligere sig. Fundamenter ellers lite kontrollert grunnet tilgang. Det er opplyst at fundamenter er utbedret noe nyere





tid.
Tiltak:
- Ytterligere vurdering, vedlikehold kan ikke utelukkes.

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

Lav takhøyde på den ene delen av hytten, ca 2m.

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 4. mars 2026)
Sammendrag selgers egenerklæring
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja. Kommentar: Skjevheter i gulv som ble utbedret i 2011. Det ble da støpt søyler til fast grunn under hytta. Gulvet har skjevheter fortsatt.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Kommentar: Noe ekskrementer fra mus til tider, men ingen skader.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Vindfang, gang, stue/kjøkken, vaskerom, do-rom, 3 soverom og 2 boder.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 58 kvm

Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 21 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

Koselig hytte med solrik beliggenhet, nydelig utsikt utover fjellheimen og følgende innhold: Vindfang med garderobeplass, do-rom med muldo. Gang med garderobeplass. Stue med peisovn, spise plass og utgang terrasse. Åpen kjøkkenløsning med enkel malt innredning. Komfyr og kjøleskap. 3 soverom med garderobeskap. Vaskerom med utslagsvask. 2 boder. Terrasse.

Oppvarming

Ved og elektrisk. Vedovn i stuen.

Energimerke

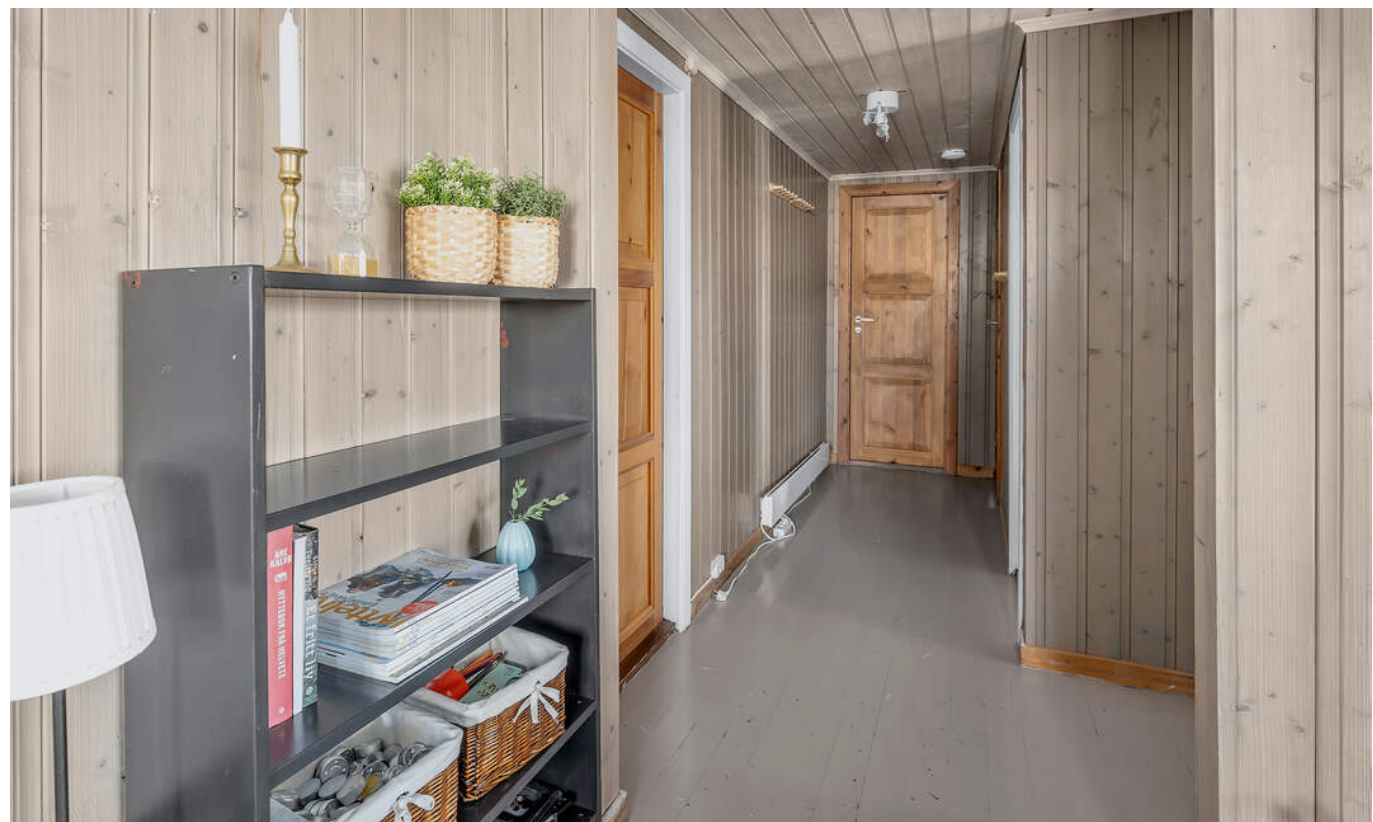
Oransje G

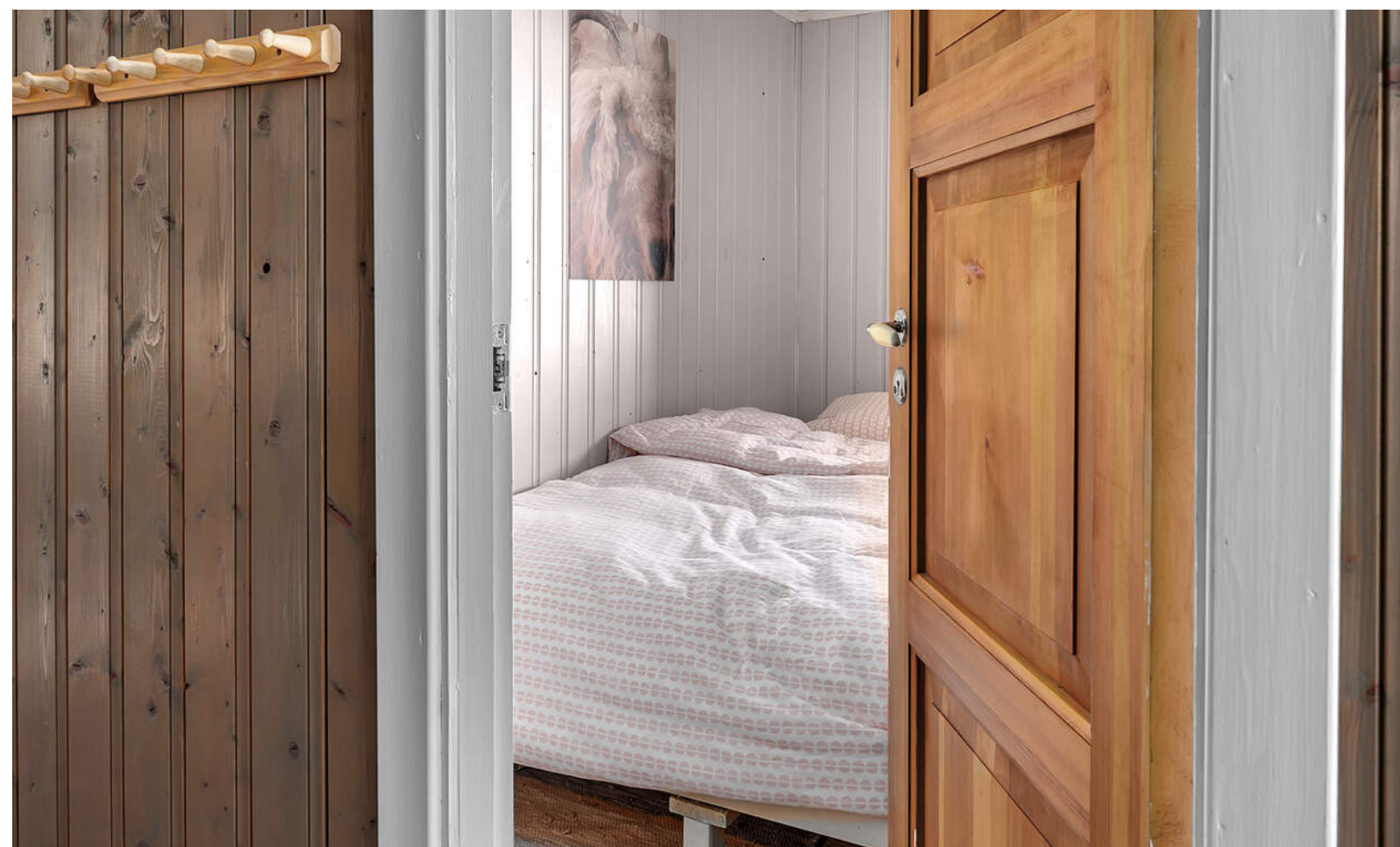
Info strømforbruk

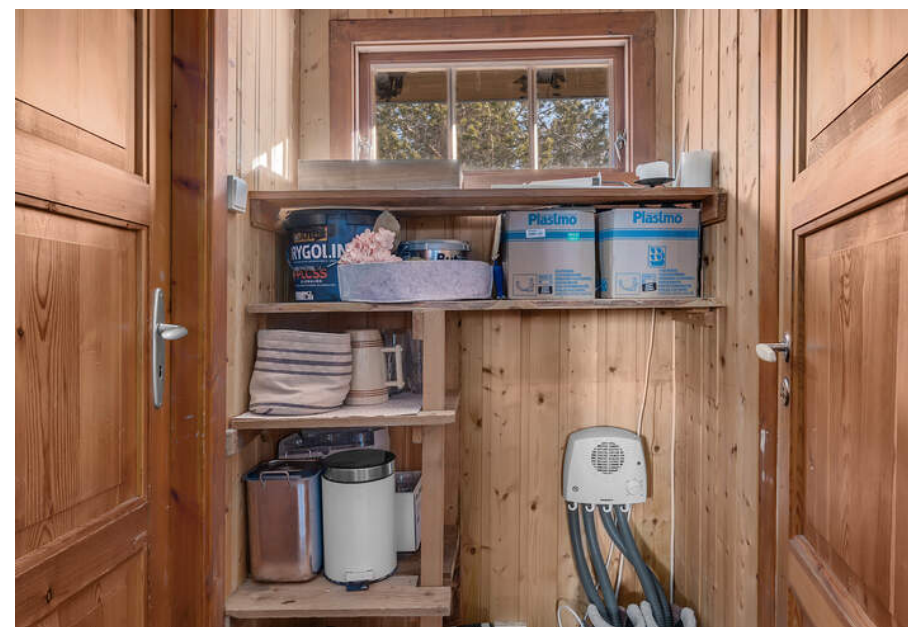
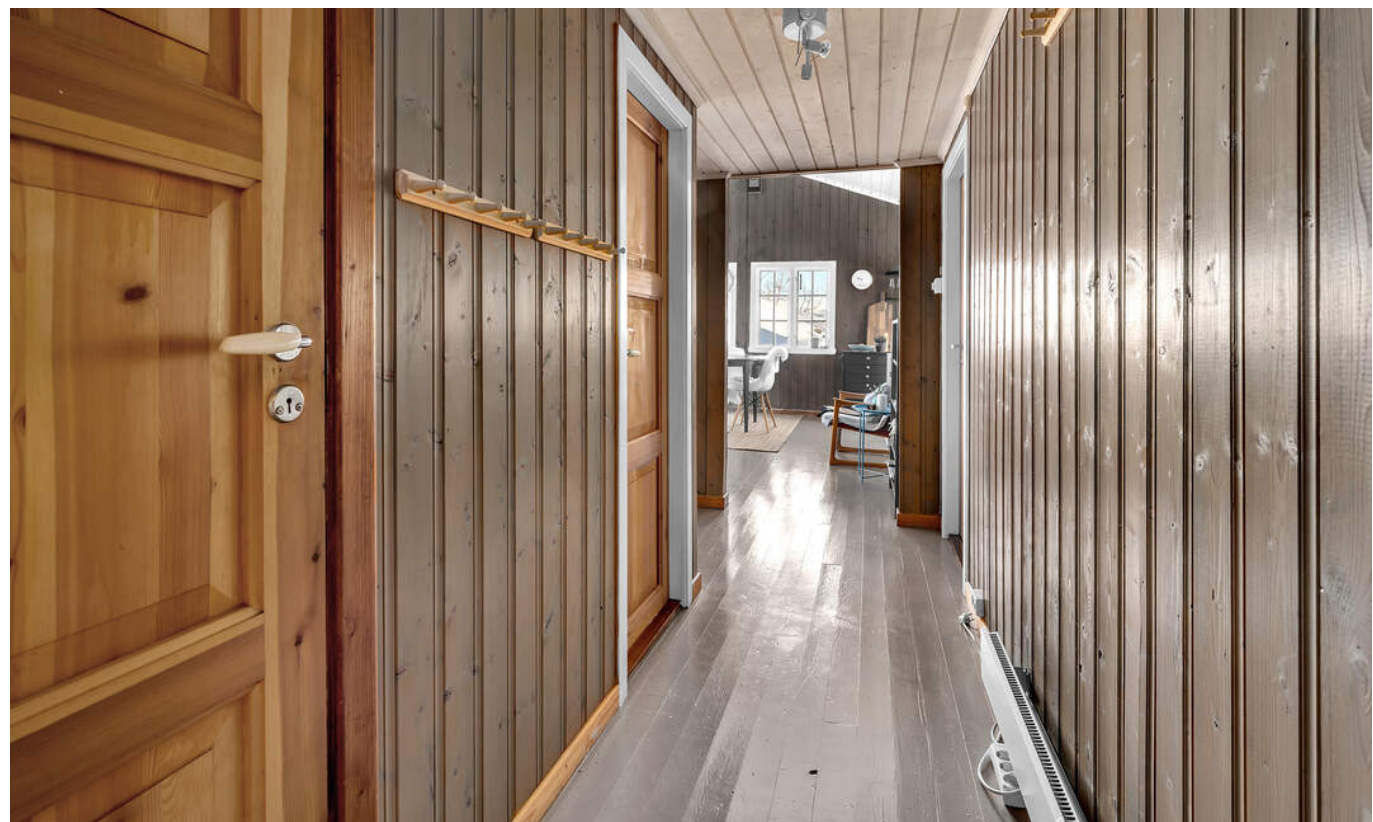
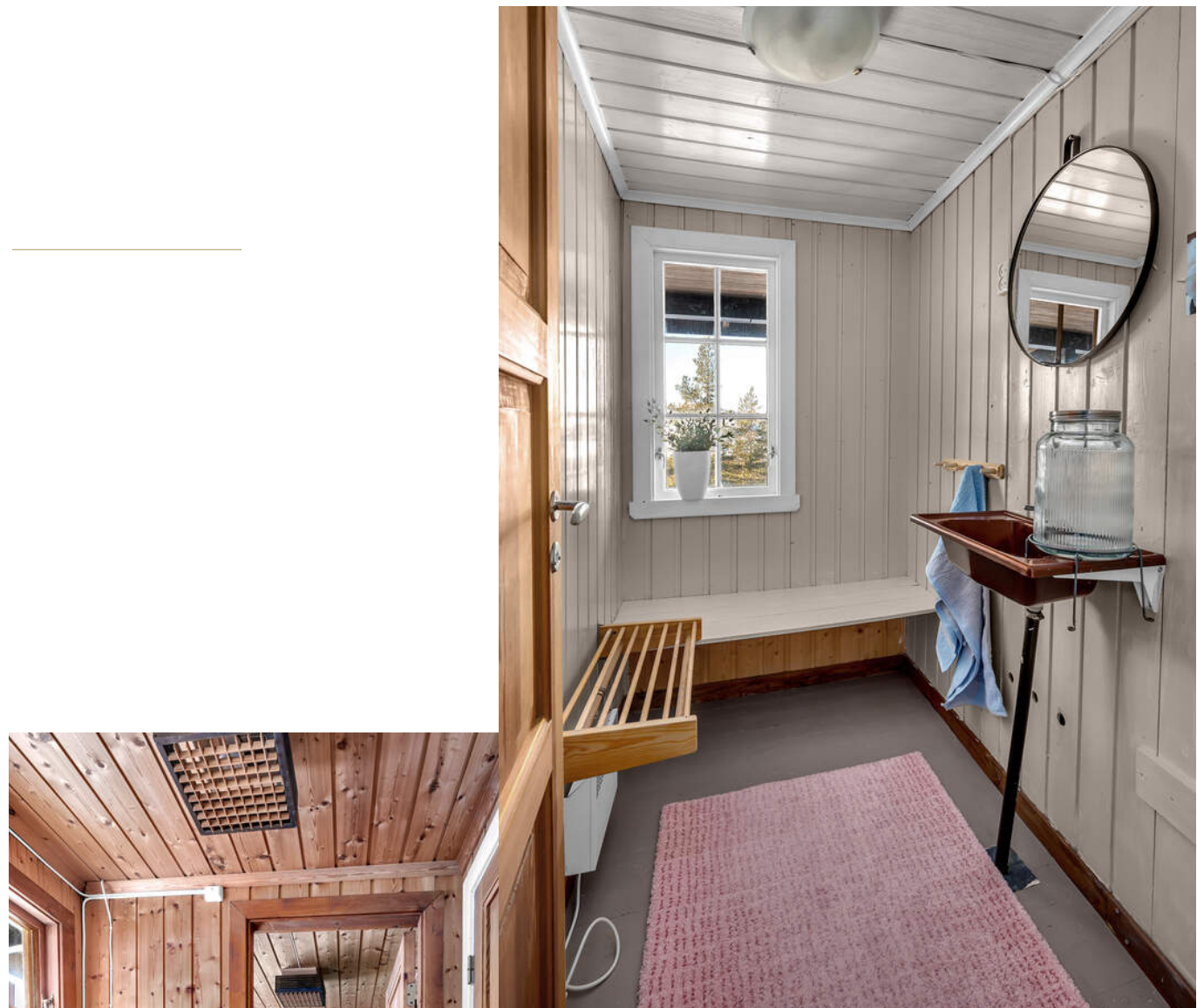
Selger opplyser at de ila. de to siste årene (2023 og 2024) har brukt mellom 950 og 1000 kWh pr. år. Da har de kun brukt hytten 5 døgn i juleferie, 6 døgn i vinterferie, 7 døgn i påskeferie og 5 døgn i høstferie. Strømforbruk 2023: kr. 4 308,- . I gjennomsnitt ca. kr. 359,- pr. mnd. Strømforbruk 2024: kr. 3 769,-. I gjennomsnitt ca. kr. 315,- pr. mnd.











PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst
Fra Kristiansand følg RV9 til Hornnes. Ta til venstre i rundkjøring ved Esso bensinstasjon, og følg skilt til Bortelid. Kjør forbi butikken og innkjøringen til Alpinsenteret og følg veien videre rett frem ca. 500 meter. Når du kommer til Rundatjønn på venstre side ligger parkeringsplassen på høyere side. Fra Parkeringsplass følg skiløypen til første kryss (ca. 400 meter). Følg så skiløypen videre i ca. 400 meter å ta så opp til venstre og følg liten sti opp til venstre. Hytten ligger på toppen.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. Det foreligger byggetillatelse for hytte, tomt nr. 522 Bortelid, Gnr. 13, Bnr. 3, datert 15.09.1976. Det er påvist avvik i forhold til takhøyde da det er lav takhøyde på den ene delen av hytten, ca. 2 m. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. En bod er opprinnelig godkjent som vindfang. Tilbygg med gang er opprinnelig åpent overbygg som i dag er kledd inn og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. På fasade mot øst er det satt inn dør inn til gang. Terrasse er større enn på tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
4224/13/3/522:

Heftelser:
11.08.1976 - Dokumentnr: 2755 - Erklæring/avtale.
Gjelder feste.
Med flere bestemmelser

11.08.1976 - Dokumentnr: 2755 - Festekontrakt - vilkår.

Gjelder feste. Festetid: 30 år. Årlig avgift NOK 500. Leien kan reguleres.
Kontrakten kan ikke overdras/utleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier.
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan for Langatjønn - Hesthei, datert 29.05.1997. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Det gjøres videre oppmerksom på at grunneier i området har opplyst megler om at det er igangsatt planlegging for reguleringsplan for fortetting i området, men der reguleringsforslaget p.t ikke er formelt innlevert kommunen. Grunneier ønsker å fortette området (flere tomter) og planlegger da for samtidig å regulere inn og legge til rette for vei og annen teknisk infrastruktur i området også for eksisterende hytter. Det er ikke kjent når eller om dette vil komme, og hvilke kostnadskonsekvenser dette vil få for eksisterende hytter. Et reguleringsarbeid vil følge ordinære varslingsregler etter plan- og bygningsloven med nabovarslinger osv slik at berørte parter kan uttale seg til planarbeidet.

Vei/Vann/Avløp
Ikke tilkoblet offentlig vann- eller avløp. Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Radonmåling
Radonmåling

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel. Ved utleie av hytten, er festeren ansvarlig for at festekontrakten blir holdt.

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

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Frende Skadeforsikring AS
Polisenummer40

Formuesverdi sekundær
375.893,- for 2023

Info kommunale avgifter
Beløpet inkluderer renovasjon kr. 3 710,- og feiing kr. 445,-.

Kommunale avgifter
4.155,- 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
Bortelid Utmarkslag: Frivillig bidrag til løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 615,- Vei- og brøyteavgift, parkering på gamle fellesparkeringer kr. 2 651,- Vannpostavgift. Ved avmelding kreves dokumentasjon fra Åseral kommune kr.

1 795,-

Diverse
Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopppdrag. 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.

Beliggenhet
Meget flott, solrik og attraktiv beliggenhet med utsikt mot alpinanlegget og fjellheimen. God adkomst via skiløypen. Her kan man ta på seg skiene ved hytteveggen og komme ut i Bjørnen Løypa. Umiddelbar nærhet til oppkjørt skiløype og nydelig turterreng sommer som vinter. Kort vei til alpinanlegg, skistadion og butikk. Gode bade,- og fiskemuligheter om sommeren og godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren. Sandstrand og bensin, diesel og el-bil lader er også i kort avstand fra hytten. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

25 840,00 (Omkostninger totalt)

1 015 840,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og

slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt. Senger på hovedsoverom, sofa i stue, TV, kaffetrakter og annet løsøre kan vurderes solgt.

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

Eier

Bjørnar Bøe Viken
Ragnhild Maria Øye Viken

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

Proaktiv Gruppen AS og 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at 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 kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Grunnboksdato

Mandag, 3. november 2025

Dato salgsoppgave
23.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Fossbrotet 57, 4540 Åseral

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fossbrotet 57

Fossbrotet 57

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg av eiendom som ledd i næringsvirksomhet når boligselger – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Les dette før du fyller ut skjemaet

Lagring:

Skjemaet lagres automatisk. Du kan trygt lukke det og fortsette senere

Signering:

Du må signere skjemaet for at egenerklæringen skal være gyldig. Fram til du har signert er det kun lagret som et utkast.

Skriv det du vet:

Selv om en hendelse er langt tilbake i tid, eller utført av tidligere eiere, vil vi gjerne at du opplyser om den.

Vær tydelig:

En boligkjøper kan ikke reklamere eller kreve prisavslag for feil og mangler som du tydelig opplyser av egenerklæringen. Det er derfor viktig at du beskriver feil og mangler presist og utfyllende.

Tilhørende bygninger og rom:

Husk å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen

Jeg bekrefter at jeg oppgir opplysningene i egenerklæringsskjema etter beste skjønn.

Selger har huket av

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Betingelser for kjøp av boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring frafaller hvis:

Boligkjøper er i nær familie med selger. Nær familie defineres som ektefelle, søsken, eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje (foreldre, besteforeldre, oldeforeldre og barn, barnebarn, oldebarn).

Boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, for eksempel ved å ha bodd der tidligere.

Side 1

- Eiendommen er regulert til annet enn bolig- eller fritidsformål. For eksempel næringseiendom.
- Boligen er under oppføring eller total ombygging.
- Eiendommen er en obligasjonsleilighet eller blir solgt ved tvangssalg eller som konkursbo.
- Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.
- Jeg er kjent med at dersom jeg har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, kan Gjensidiges ansvar settes ned og selskapet kan søke erstatning fra deg for sine utbetalinger.

Informasjon om selger

Selger

Viken, Bjørnar Bø

Selger

Viken, Ragnhild Maria Øye

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, rate, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☐ 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?

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

Side 2

34

FOSSBROTET 57

PROAKTIV.NO

35



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ 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?

Feil kan for eksempel være: -Rør lekker vann. -Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør. -Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Er du usikker, kan du sjekke salgsoppgaven fra da du kjøpte boligen. Det er viktig for boligkjøper å vite om eiendommen har en olje- eller parafintank som ikke er forsvarlig sannert. Når disse tankene eldes kan innholdet lekke ut og føre til omfattende og kostbare skader på hus grunn.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

Hvis det er utført arbeid grunnet setninger, beskriv hva som er gjort og når arbeidene ble utført, samt hvem som utførte arbeidene. Hvis arbeid er utført på flere deler av boligen kan du opplyse om dette her.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Skjevheter i gulv som ble utbedret i 2011. Det ble da støpt søyler til fast grunn under hytta. Gulvet har skjevheter fortsatt.

18

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

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noe ekskrementer fra mus til tider, men ingen skader.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Eksempler på fellesområder er garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.) Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bør du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspåbudene du er ansvarlig for.

☐ 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 nabolaget?

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere. Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg

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 26455376

Side 5

Side 6

38 FOSSBROTET 57

PROAKTIV.NO 39

Tilstandsrapport

 Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
 ÅSERAL kommune
 gnr. 13, bnr. 3, fnr. 522

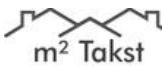
Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



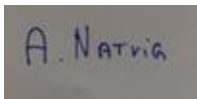
Befaringsdato: 04.03.2026 Rapportdato: 15.03.2026 Oppdragsnr.: 13333-4007 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MN9778
Foretak: M2 Takst AS



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



Rapportansvarlig



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



Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-4007

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 3 av 17

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
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.: 13333-4007

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 4 av 17

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1976, dagens eier har eid siden 2019. Usjenert beliggenhet et steinkast fra skiløype.

Hytten fremstår normalt vedlikeholdt, men det meste av bygningsdeler og overflater er fra byggeår. Alder tilsier at hytten er moden for noe vedlikehold og utskiftninger.

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

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.

Kontorllert i redusert omfang grunnet snø på befaringsdagen, skjulte avvik kan forkeomme. Det m,å påregnes ytterligere vurdering når sesong tillater dette.

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.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

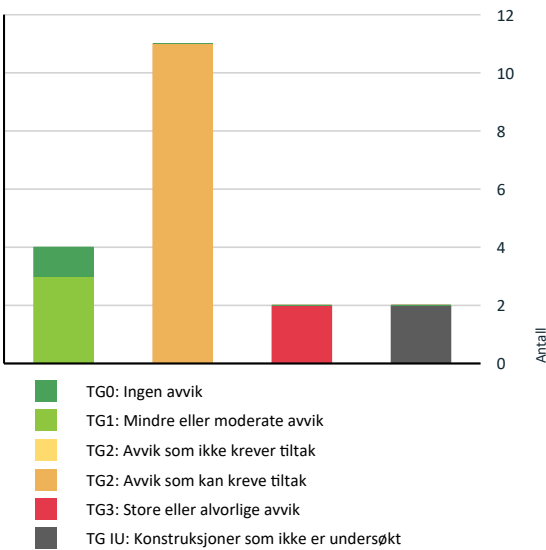
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

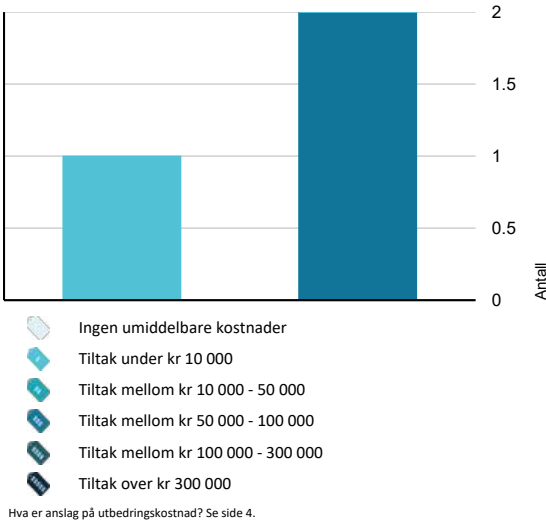
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig		
TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
TO 3	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TO 3	Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
TO IU	Utvendig > Taktekking	Gå til side
TO IU	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
TO 2	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
TO 2	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
TO 2	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TO 2	Utvendig > Vinduer	Gå til side
TO 2	Utvendig > Dører	Gå til side
TO 2	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
TO 2	Innvendig > Overflater	Gå til side
TO 2	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
TO 2	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TO 2	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TO 2	Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Trolig asfaltshingel.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe beslått nyere tid. Det anbefales å jevnlig kontrollere gjennomføringer til pipe/luftelyrer/annet da dette er vanlig lekkasjepunkt i overganger mellom tak/beslag.

Enklere overgangsbeslag nederst takshingel, enkelte plastbeslag spriker/uttett overgang/skjøt. Ingen takrenner, kan med fordel etableres.

Vindski og vannbord tre. Alder og værslitasje, stedvis mykt treverk som er tidlig fase råte.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

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

Kontrollert i redusert omgang grunnet snø/is.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner anbefales. Vedlikehold påregnes.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fra byggeår. Ikke alle flater synlig for kontroll, ytterligere vurdering når snøfritt. Ingen åpenbare avvik utenfra enkel observasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger med tiden. Ytterligere vurdering når snøfritt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig skjevhet i takgesims, sannsynligvis pga sig i fundamenter, men dette må undersøkes. Liten tilgang under hytten, fundamenter må undersøkes nærmere. Det gis en tg3 fordi det er godt med skjevheter stedvis i hytten.

Det er en luke i stue, liten tilgang grunnet lagrede ting, men noe kondensmekrer observert.

Mye istapper/is på tak som tyder på at det ikke er en optimal oppbygging eller trolig ingen isolasjon i bjelkelag.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser, vedlikehold må påregnes. Må vurderes om konstruksjon rettes om man retter fundamenter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lufting gesims.

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Synlig skjevhet.



Istapper.

Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer rmed koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis dårlig kitt. Dårlig isolasjonsevne må forventes. Fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering påregnes.



Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- tredører med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre tredører. Trekk vil oppleves. På bakside er det lagt stållull i dørsvill, trolig pga mus eller trekk. Dør i front sitter i dørsvill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering påregnes.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedsakelig eldre overflater, men normal bruks og aldersslitasje. Stedvis noe merker rmm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger av nivåforskjeller. Fra pipe til bod dør så er det målt ca 4cm nivåforskjell. Dette skyldes sannsynligvis sig/skjevheter i fundamenter. Les eget punkt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Les punkt fundamenter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Radon

Beskrivelse

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.

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

Radongass vil luftes ut under hytta.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålrørpipe. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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



Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedsaklig normal funksjon, men enkelte tar litt i svill. Noe justering/vedlikehold. Pga skjevhet i hytten er det skjevhet mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere noe justering/vedlikehold.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt tregulv. Eldre innredning med trefronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre, men har en bruksverdi dersom ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatorer anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kammerdo. Tregulv og trepanel. Lufting over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer, i bod.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 sikringsskap 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?
Ja

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



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 brannslukkingsutstyr 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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De er stedvis godt med skjevheter i gulvdekke inne som tyder på sig i hytten. Evt retting av skjevheter krever jekking. Også noe skjevheter i gesims og enkelte dørkarmer som følge av tidligere sig. Fundamenter ellers lite kontrollert grunnet tilgang. Det er opplyst at fundamenter er utbedret noe nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering, vedlikehold kan ikke utelukkes.

TG 1J Terrengforhold

Beskrivelse

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:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Oppdragsnr.: 13333-4007

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 11 av 17

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
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

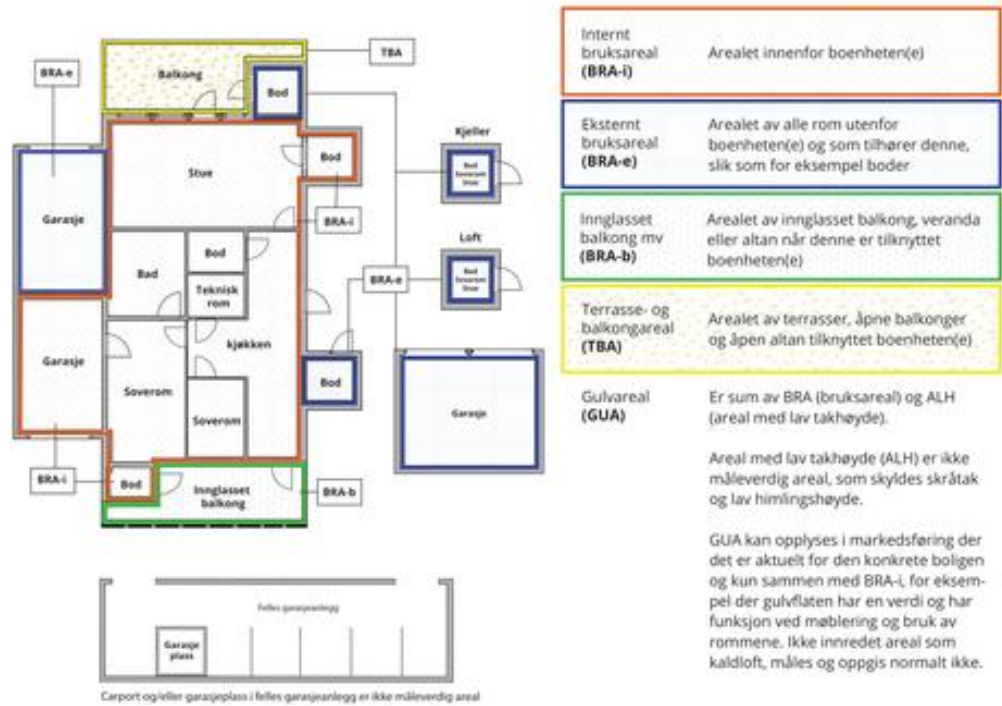
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 13333-4007

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 12 av 17

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	58			58	21
SUM	58				21
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, soverom 2, vaskerom, bod, bod, bod/vindfang bakside, stue/kjøkken, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde på den ene delen av hytten, ca 2m.

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	51	7

Oppdragsnr.: 13333-4007

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 13 av 17

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Andreas Natvig	Takstingenør
04.3.2026	Andreas Natvig	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	13	3	522	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Fossbrotet 57							
Hjemmelshaver							
Viken Bjørnar Bøe, Viken Ragnhild Maria Øye							

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13333-4007

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 14 av 17

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2025	
2	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL
Gnr 13 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Utskriftsdato: 27.01.2025

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

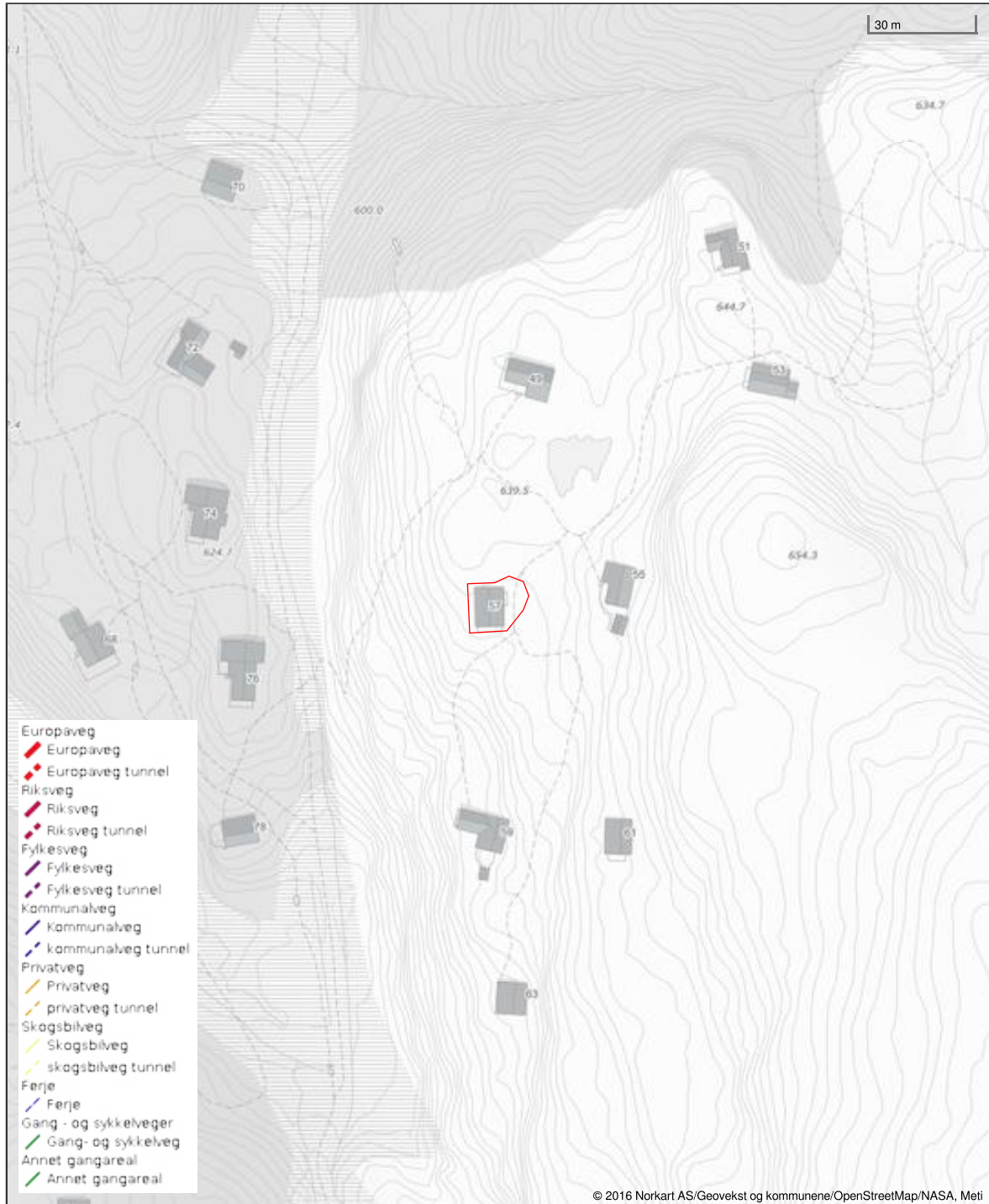
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

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.

Forøvrig må hele rapporten leses.

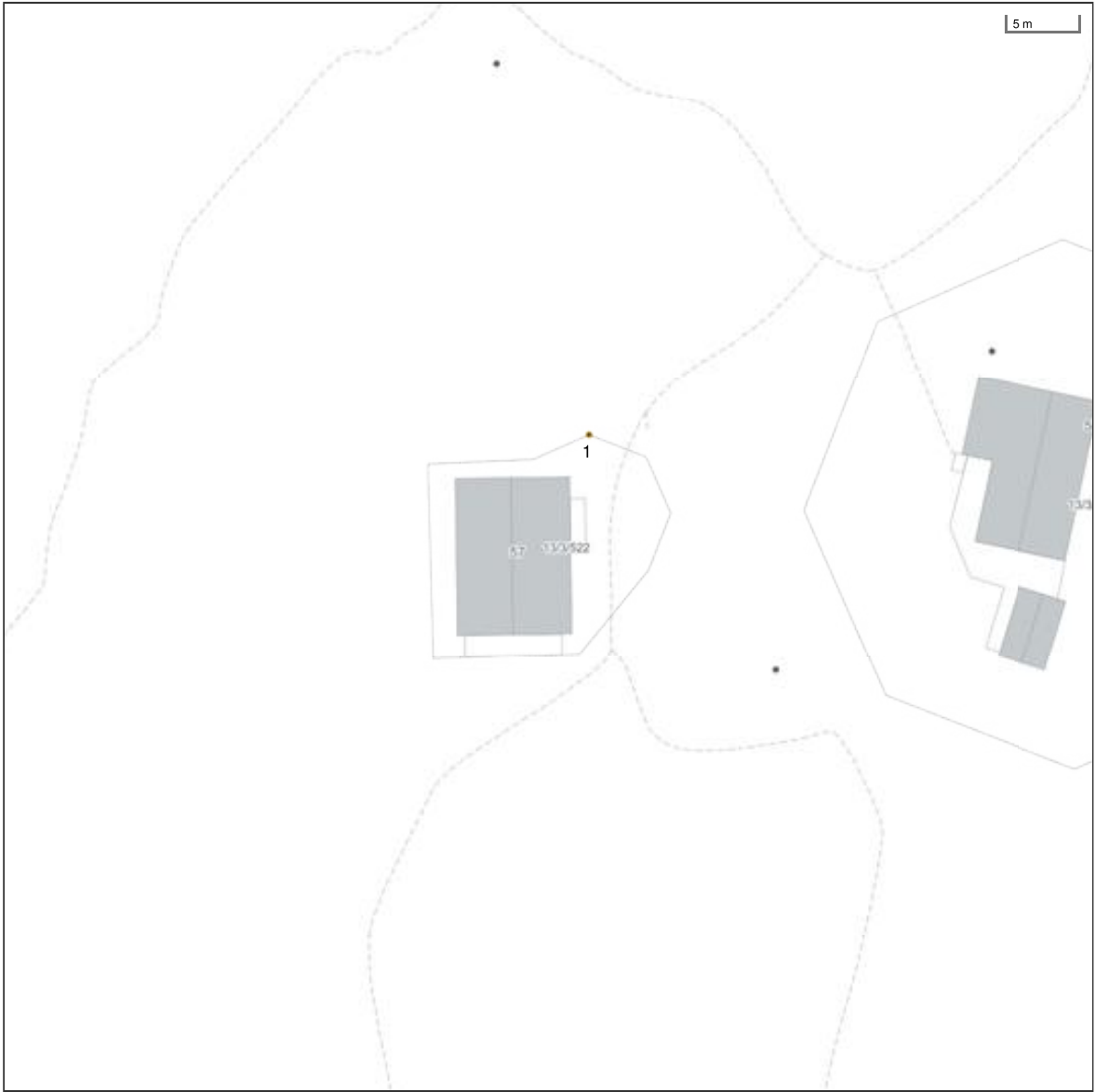
Vegstatuskart for eiendom 4224 - 13/3/522/



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.

Eiendomskart for eiendom 4224 - 13/3/522/

Utskriftsdato: 27.01.2025



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

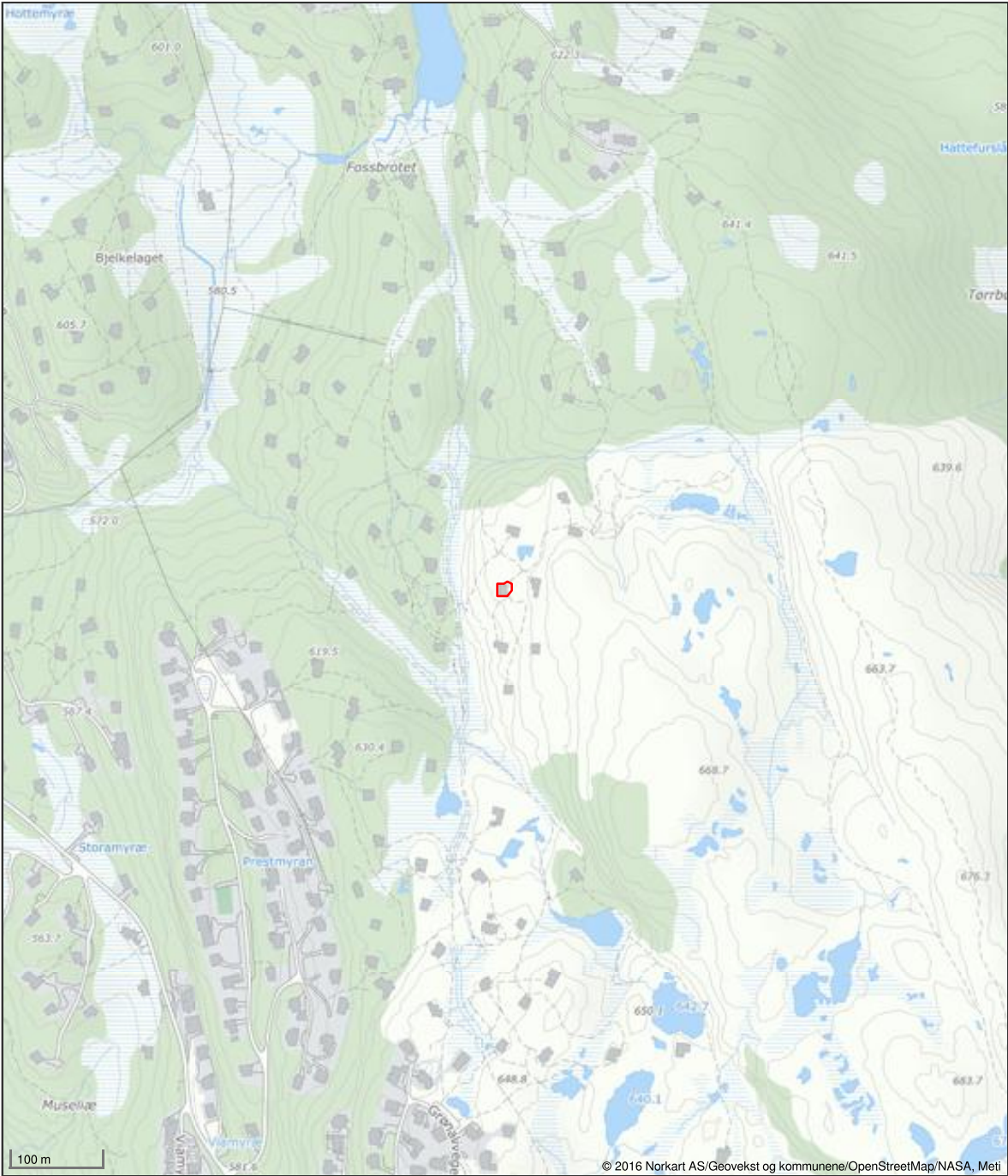
----- Eiendomsgr ombtiset	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=50	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rar
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

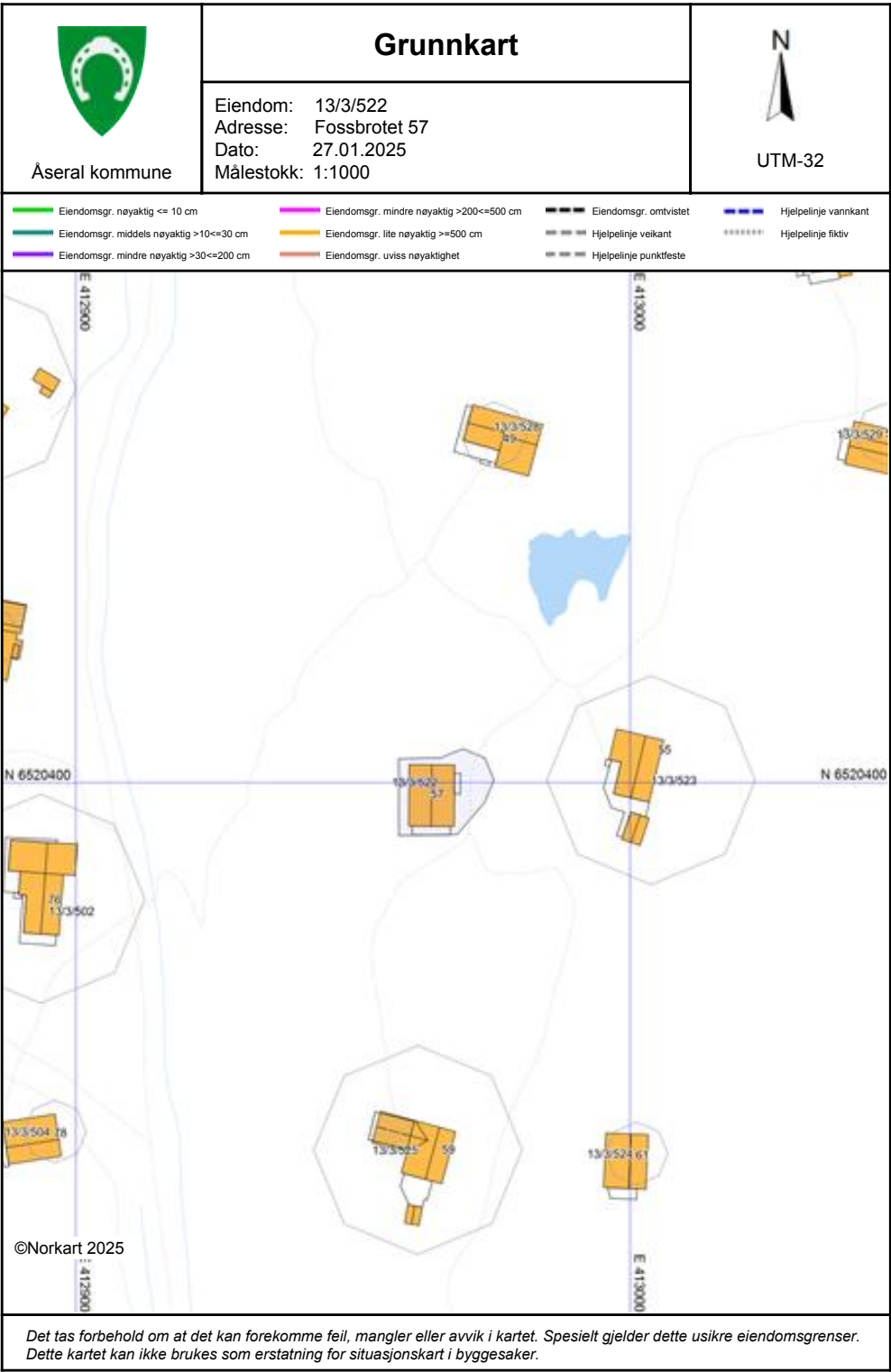
Areal		0,00 m ²		Arealmerknad		Punktfeste			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6520400,48	Øst	412969,75
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6520406,12	412969,75	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	

Utskriftsdato: 27.01.2025

Oversiktskart for eiendom 4224 - 13/3/522/

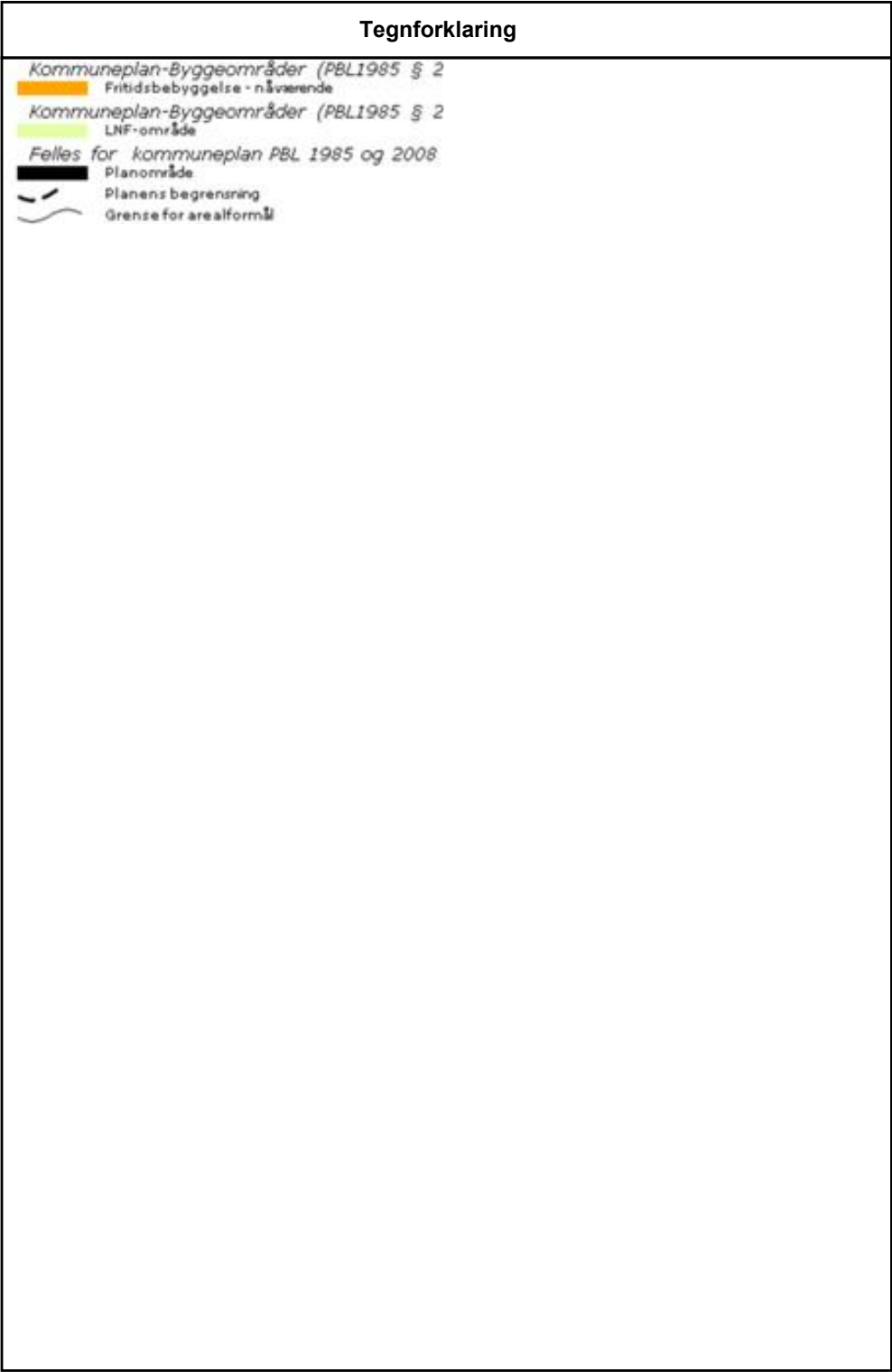
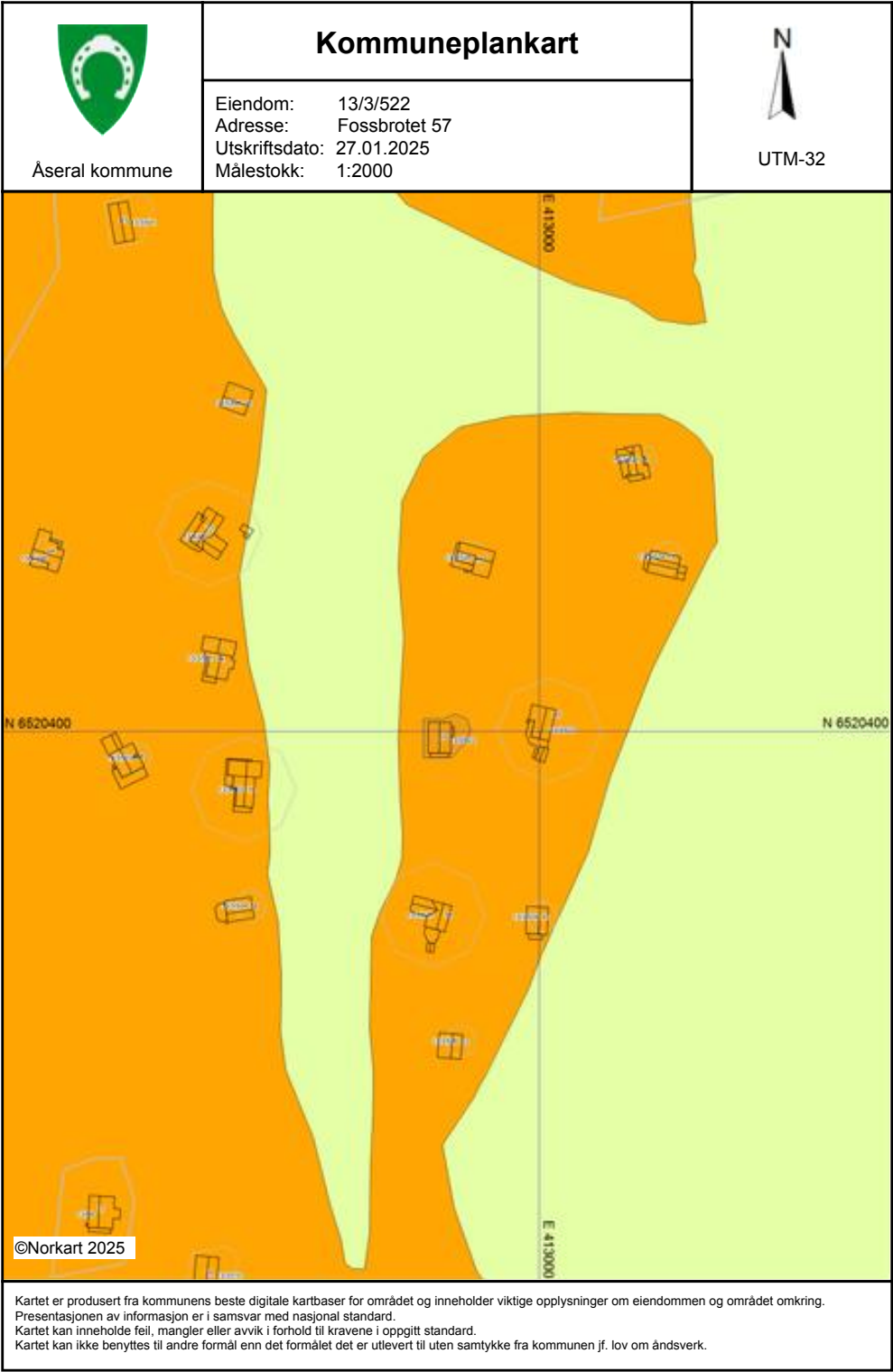


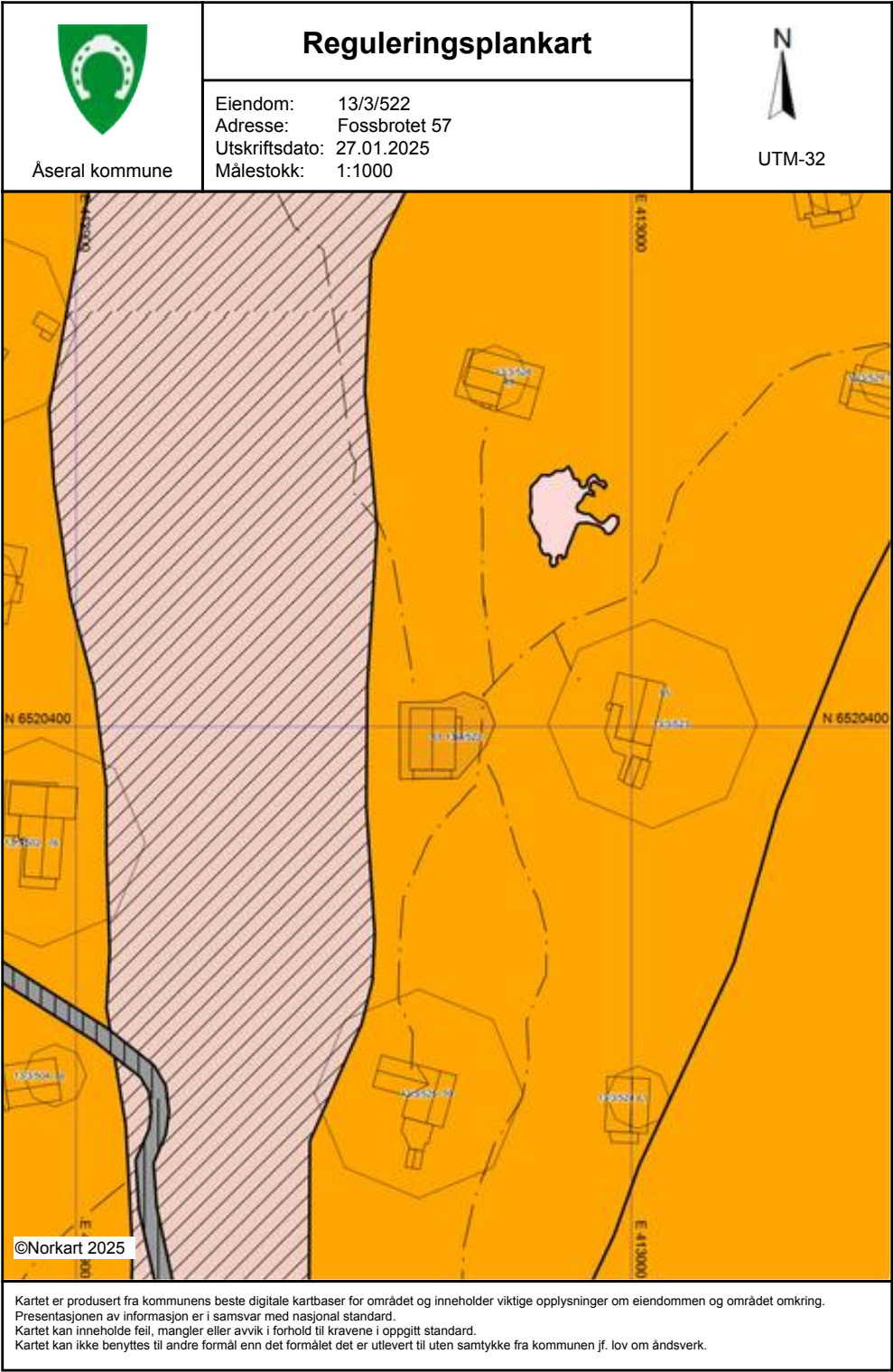
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





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, frådeling 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 naudsynte 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 tilkomstvegar, 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 einskilte tomte skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.

g) Felles tilkomstvegane til dei einskilte 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 byggast 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. Bygningsstyresmaktene 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 skogsbilvegane bør samordnast med behov for tilrettelegging av turvegane.

§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.

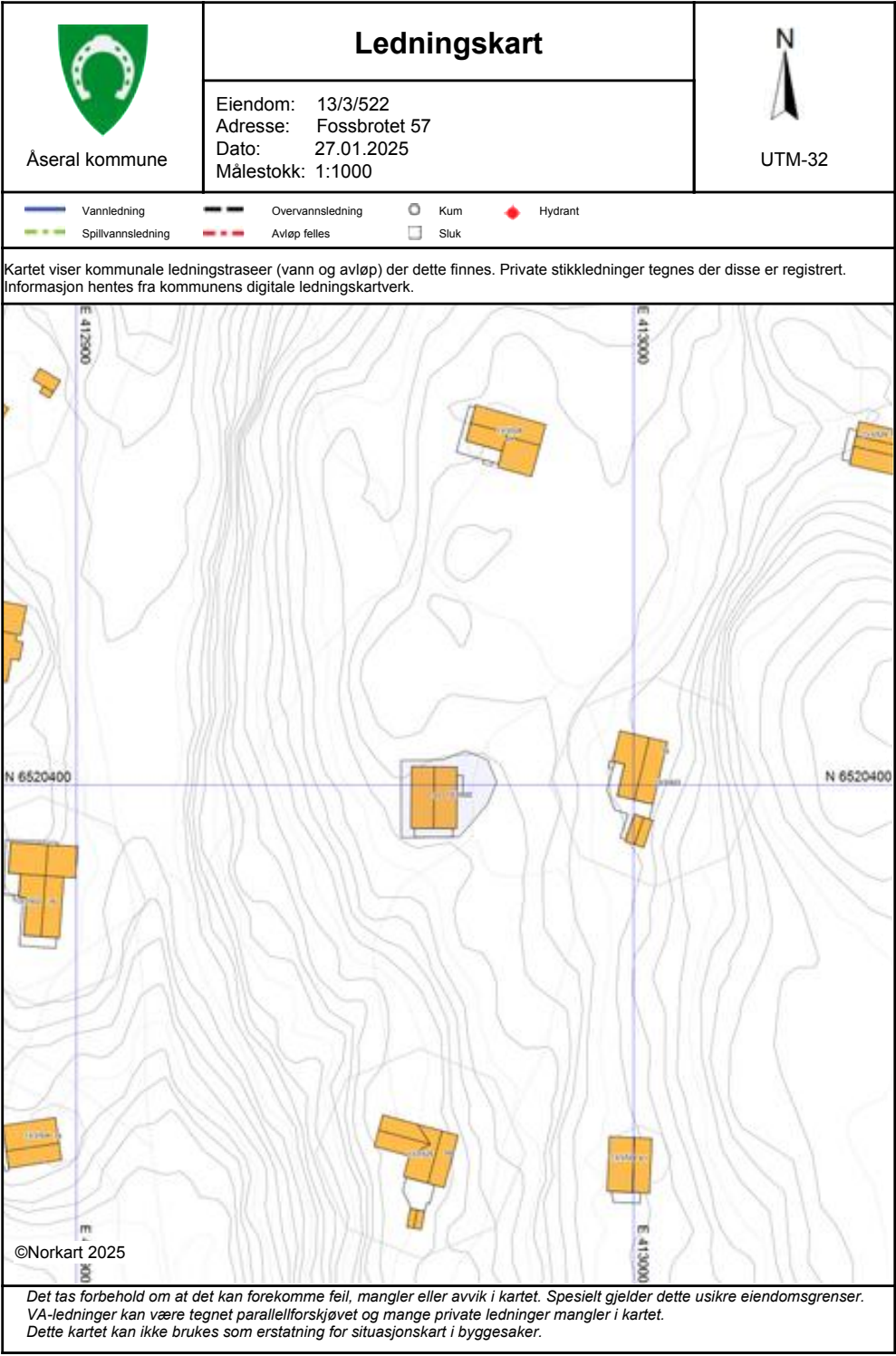
§9. DISPENSASJON

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

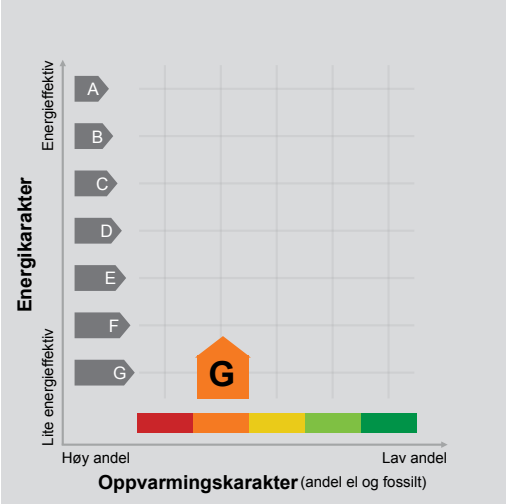
Reguleringsføresegnene er vedtekne av Kommunestyret i møte den 29.05.97, sak 97/0028.

Åseral, 15. desember 1997


Jørgen Åsland
ordfører



Adresse	Fossbrotet 57
Postnummer	4540
Sted	ASERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	522
Bygningsnummer	169303711
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71907
Dato	27.01.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. **Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk 2 476 kWh pr. år			
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	1 725 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme	
	0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass	
	0 kg bio (pellets/halm/flis)	567 liter ved	





Attestert kopi av dok.nr. 1976/2755/39
Uthentet 2025-01-28 09:24

Side 1 av 4

Dokumentavgift er betalt med kr. 200,-
MANDAL SORENSKRIVEREMBEDE

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 2185-1976
Mandal sorenskriverembede

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

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: TARJEI ÅKNES.

Adresse: LOGNAVATN.

Festerens navn: SIRI YOUNG.

Adresse: JOLLEVEIEN 24 4620 VÅGSBYGD.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Åknes gnr. 13 bnr. 3
i Aseral kommune for tidsrommet fra 1974 til 31/12

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. 522

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtebjørnene.



Attestert kopi av dok.nr. 1976/2755/39
Uthentet 2025-01-28 09:24

Side 2 av 4

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 100,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 50,- 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 konsumprisindeksen 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 festeavgiften etter prisnivået i distriktet. I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift 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.
b) innenfor pelene i tomtebjørnene.
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 omgivelsene.
Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m.v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring 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. Høst, 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. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks-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 ender 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.



Attestert kopi av dok.nr. 1976/2755/39
Uthentet 2025-01-28 09:24

Side 3 av 4

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som våresalg, 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, tømme-plasser 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 tvangsfullbyrdseslovens § 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.
Eieren 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 stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.



Attestert kopi av dok.nr. 1976/2755/39
Uthentet 2025-01-28 09:24

Side 4 av 4

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

Vedr. festekontrakt for Bortelid hytteområde.

pkt. 1. Festetid 30 år. Tomta avmerkt som a. b) strykes.

pkt. 2. Festeavgiften reguleres hvert 5 år.

pkt. 3. b) strykes.

pkt. 13. Særbestemmelser.

a) Festeren betaler kr. 6.000,- sekstusen - i innfestingsavgift ved
undertegning av festekontrakten.

b) Festeren betaler forskottsvis sammen med festeavgiften en årlig av-
gift til renovasjon, vann og brøyting og vedlikehold av parkerings-
plass. Inntil videre er avgiften kr. 100,- eksklusiv moms, og for-
deles slik: Renovasjon kr. 15,-, vann kr. 20,- og brøyting/vedl.h.
av parkeringspl. kr. 65,-.

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

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

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

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

Dognarabli
Sted
Tarjui Sikenus
Eier

29. september 74
Dato
[Signature]
Fester
FOR SIE LOUNG. Guitoung

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

1. Vinab Grøstad
2. Sian Doderidge

Riktig gjenpart bekreftes



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 3, Festenummer 522 i 4224 ÅSERAL kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	03.11.2025 kl. 12.17	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	03.11.2025 kl. 12.15	

Adresse(r):

Gateadresse: **Fossbrotet 57**
Gatenr: **1057**
Kommune: **ÅSERAL**
Postkrets: **4540 ÅSERAL**

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2019/1465739-1/200 05.12.2019 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 810 000
Omsetningstype: Fritt salg
VIKEN BJØRNNAR BØE
FØDT: 06.07.1977 IDEELL: 1/2
VIKEN RAGNHILD MARIA ØYE
FØDT: 29.07.1981 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/99331-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1976/2755-2/39 11.08.1976	ERKLÆRING/AVTALE Med flere bestemmelser
2025/99331-2/200 28.01.2025 09:07	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS ORG.NR: 940 434 254 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1323892-1/200 03.11.2025 10:10	** ENDRING VED FUSJON

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.11.2025 12:17 – Sist oppdatert 03.11.2025 12:15
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 3, Festenummer 522 i 4224 ÅSERAL kommune

FRA: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
TIL: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

Heftelser i festerett:

1976/2755-2/39 11.08.1976	ERKLÆRING/AVTALE GJELDER FESTE Med flere bestemmelser
1976/2755-3/39 11.08.1976	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 30 år ÅRLIG AVGIFT NOK 500 LEIEN KAN REGULERES KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/1465752-1/200 05.12.2019 21:00	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 600 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 ** ENDRING VED FUSJON
2023/445452-1/200 02.05.2023 11:30	FRA: SBANKEN ASA ORG.NR: 915 287 700 TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/99331-1/200 28.01.2025 09:07	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 1 188 000 Panthaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS ORG.NR: 940 434 254 ELEKTRONISK INNSENDT ** ENDRING VED FUSJON
2025/1323892-1/200 03.11.2025 10:10	FRA: SØRMEGLEREN AS ORG.NR: 944 121 331 TIL: EIENDOMSMEGLER NORGE AS ORG.NR: 940 434 254 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/99331-2/200 28.01.2025 09:07	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER GJELDER FESTE Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS ORG.NR: 940 434 254 ELEKTRONISK INNSENDT ** ENDRING VED FUSJON
2025/1323892-1/200 03.11.2025 10:10	FRA: SØRMEGLEREN AS ORG.NR: 944 121 331 TIL: EIENDOMSMEGLER NORGE AS ORG.NR: 940 434 254 ELEKTRONISK INNSENDT

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.11.2025 12:17 – Sist oppdatert 03.11.2025 12:15
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 3

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 3, Festenummer 522 i 4224 ÅSERAL kommune

GRUNNDATA

2020/1706004-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
00:00 Tidligere:
KNR: 1026 GNR: 13 BNR: 3 FNR: 522

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.

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 nærområdet

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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

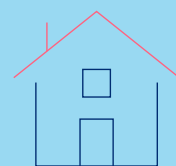
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIIFTER 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 utearrangementer som f.eks. badebrett, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Fossbrotet 57, 4540 ÅSERAL. Gnr. 13, bnr. 3, i ÅSERAL kommune, oppdragsnr.: 2400260022
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 MiniD.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS

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