

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 640,-
Total ink omk.: Kr 2 348 640,-
Årlig festeavgift: Kr 5 120,-
Selger: Anders Leonard Larsen
Line Larsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 71/77 kvm
Tomtstr.: 606 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 242
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1411260149

Velholdt, sjarmerende vertikaldelt hytte med fine løsninger! Like ved langrennsløype | Solrikt

Velholdt, sjarmerende vertikaldelt hytte med 4 soverom, på toppen av Bortelid Panorama i fine omgivelser. Hytta ligger ca. 641 moh på Bortelid, et fjellparadis, med snøsikre vintre og fantastiske somre. Om sommeren kan det fristes med turområder, fritidsaktiviteter og fiske. På vinteren kan du stå på både alpint og langrenn der langrennsløypa er like ved.

Hytta har en fin innvendig standard fordelt på 2 etasjer og 77m². Av innhold kan det nevnes 4 soverom og toalett på loft, kjøkken og stue i åpen løsning med gode vindusflater, flislagt badrom med dusjhjørne, entre og vaskerom/bod/skistall. Utvendig er det en romslig og lun terrasse. Dette er en praktisk hytte med gode forutsetninger for å nyte helger og ferier.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 31 |
| Egenerklæring | 52 |
| Nabolagsprofil | 83 |
| Budskjema | 91 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Stue/kjøkken, bad og entré

BRA-e: 6 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 25 kvm Gang, toalettrom og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Delvis snødekket terrasse, arealet er derfor omtrentlig angitt.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

606 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og seksjonert/delt tomt med hyttenabo. Tomten utvendig er felles, men har en naturlig fordeling på midten mellom hyttene slik at du kan utnytte egen terrasse i lune omgivelser. Foran hytta er det avsatt parkering og gjesteparkering.

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Bygget er oppført med støpt plate på mark. Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Årlig festeavgift

Kr 5 120

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 50 år, gjeldende fra og med 30.06.2004.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å innløse festeforhold ifølge grunneier. Ifølge festekontrakten har festeren innløsningsrett i samsvar med reglene i den nye tomtefesteloven §33. Innløsningsretten inntreffer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innløsning må settes frem skriftlig senest 1 år etter at innløsningstiden er inne.

Festekontrakt datert

30.06.2004.

Beliggenhet

Beliggenheten i det populære fjellparadiset Bortelid (ca. 650moh) er virkelig en attraksjon i seg selv med nærhet til nydelige turterreng og skiløyper like unna hytta. Skiløypevegen 33B har en meget flott og attraktiv beliggenhet i et nyere hyttefelt på toppen av Bortelid Panorama. Her har du langrennsløypa (Bjørnenløypa) ca. 2 minutters gange unna og ca. 7 minutters kjøring til Bortelid skisenter. Skisenteret har 5 trekk og et skibånd for de minste, og det er 14 nedfarter med ulike vanskelighetsgrader som tilfredsstillende alle nivåer av ferdigheter. Ved trekk 3 finner man også en skipark med hopp, rails og kuler for de som ønsker en mer fartsfylt skilek.

Her har du i tillegg umiddelbar nærhet til dagligvarehandelen nærbutikken Bortelid, flotte badeplasser med blant annet sandstrand i Bortelid tjønna, frisbeegolfbane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Nå har også det nye sentrumsbygget kommet med større matbutikk, kafe, turistinformasjon, kontorer mm.

Samtidig er det fin kjøre-avstand til Stavanger (ca. 3 timer og 20 min) og kort vei til hele Sørlandskysten (Kristiansand (ca. 1 time og 30 min), slik at man enkelt kan kombinere skiopplevelser med andre aktiviteter og opplevelser i området. Dette gjør området til et ideelt sted for de som ønsker å nyte naturen og skiopplevelsene, samtidig som de har tilgang til bylivet og kysten.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fra 2011.

Byggegrunnen er ukjent, og bygget er oppført med en støpt plate på mark.

Bygningen har en grunnmur i isolerte elementer.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning som fasade.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre, tekket med torv over et undertak av knotteplast.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne består av et trebjelkelag, og i første etasje er det en støpt plate på mark.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, i tillegg til malte ytterdører og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen, med et dekke av terrassebord.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørlegger fra Åseral (2017), Flekkerøy VVS (2019)

Beskrivelse: Skiftet et klosett (2017) og ei kran i boden (2019).

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2021)

Beskrivelse: Skiftet vannbord (2021).

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2023)

Beskrivelse: Skiftet noen terrassebord (2023).

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Beskrivelse: Dette er festetomt. Vi betaler for vei. Vi betaler løypeavgift.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Loft:

BRA-i 25 kvm: Gang, toalettrom og 4 soverom

1. Etasje:

BRA-i 46 kvm: Stue/kjøkken, bad og entré

BRA-e 6 kvm: Bod

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet i 1. etasje har fliser på veggene og flislagt gulv med elektriske varmekabler. I taket er det panel. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrom

Toalettrom på loft med parkett på gulvet, og panel på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med håndvask og toalett.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Avløpsrør: Synlige deler av avløpsanlegget er av plast.

- Ventilasjon: Hytta har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (INGEN TG 3).

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Tv/ Internett/ Bredbånd

Det er innlagt fiber.

Parkering

Egen parkering og gjesteparkering utenfor hytta.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn og elektriske varmekabler på badet, stue/kjøkken, entre og bod.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Informasjon om energiklasse

Energikarakter C. Energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

58 640 (Omkostninger totalt)

75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 348 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 365 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 368 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 14 317 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 670 313 for år 2024

Andre utgifter

Det betales skiløypeavgift og brøyting årlig.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 242, seksjonsnummer 2 i Åseral kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/242/2:

10.01.2007 - Dokumentnr: 118878 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 600

Gjelder fra dato: 30/06-2004

Tomteverdi: NOK 319 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Forkjøpsrett

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg.
Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:242 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Festeavgift gjelder pr. seksjon

10.01.2007 - Dokumentnr: 118878 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 3 600
Gjelder fra dato: 30/06-2004
Tomteverdi: NOK 319 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Forkjøpsrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg.
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Festeavgift gjelder pr. seksjon

31.01.2012 - Dokumentnr: 87912 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/174

01.01.2020 - Dokumentnr: 361462 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1026 Gnr:9 Bnr:242 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest datert 03.01.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegrett er sikret ved tinglyst erklæring.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan REGULERINGSPAN FOR HESTHEIA (plan-ID 20040039), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i planen avsatt med et delareal på 605 kvm til Fritidsbebyggelse og 1 kvm til Privat veie. 27.05.2004

Eiendommen følger Kommunedelplan for Bortelid 2006-2030, med ikrafttredelse 11.10.2007. Et delareal på 606 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

01.05.2026







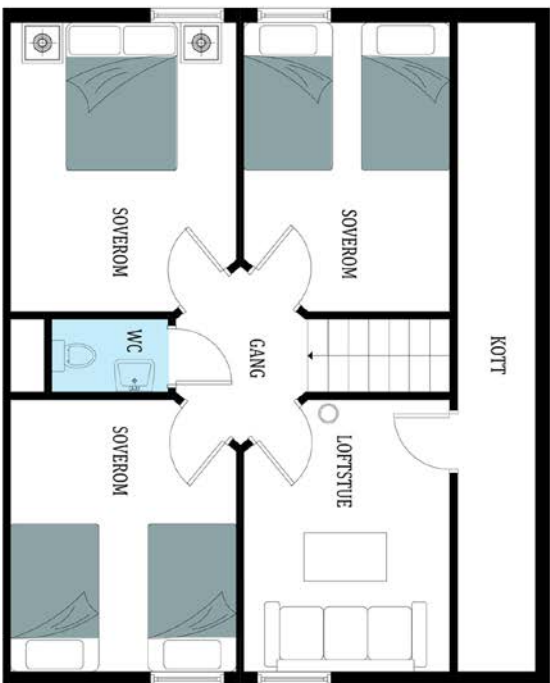












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil











Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

📍 Skiløypevegen 33B , 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 242, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2874

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FZ1462

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.
Fritidsboligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Hytta har lakkert tretrapp.
Fritidsboligen har innerdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

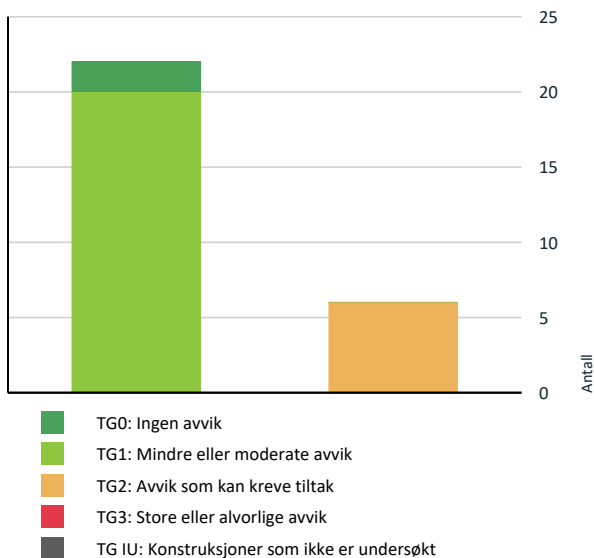
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Toalett på loftet er opprinnelig kott.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 21.4.2026 Klokka 13.00

Det var sol og 10 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun hytta.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Ytterkantene på taket er ikke besiktiget da det ikke er forsvarlig i hht arbeidsmiljøloven å gå nær kanten uten sikring.

Undertak av knotteplast.

Normalt vedlikehold i form av påfylling av jord på toppen må påregnes samt årlig kontroll av taket.

Tilstand på undertak/teking er ikke mulig å se uten å ta av torven, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og ingen negative funn innvendig eller utvendig.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Synlige deler av systemet er inspisert fra taket og bakkenivå.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.



Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjonen er besiktiget fra loftet.

Ved befaring fremstod trekonstruksjonen med normal utførelse for byggeperioden. Det ble ikke registrert tegn til deformasjoner, lekkasjeskader eller unormale fuktforhold i de inspiserbare områdene

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er skjult av isolasjon og begrenset tilgjengelighet, og derfor ikke fullt ut inspisert.

Tilstandsgrad settes til TG1 da konstruksjonen fremstår med normal funksjon og kun mindre avvik knyttet til tilgjengelighet og naturlig aldersrelatert utførelse.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold i form av maling og fug anbefales før ytterligere skader oppstår.

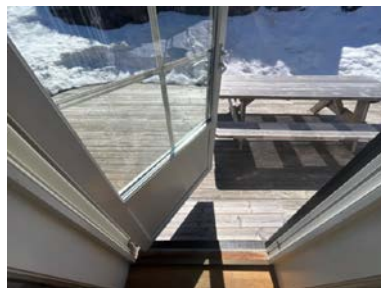
Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Delvis dekket av snø på befaringen, vurderingen er kun på synlige deler.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en bruk

Tilstandsrapport

hytte.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at hytta var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fritidsboligen har isolert stålpipen og vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hytta har tretrapp.

Trappen er brattere og smalere enn kravet for boliger.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har innerdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

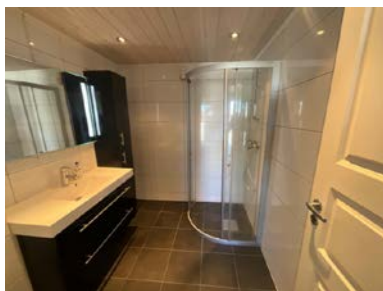
Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

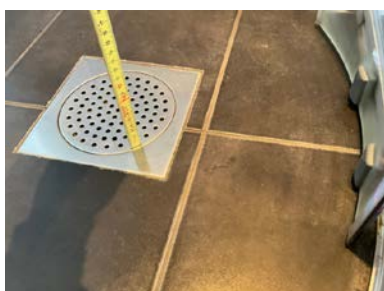
Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med tilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrickerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stuen, måling utført i bunnsvill mot dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med håndvask og toalett.

Tilstandsrapport

På gulvet er det parkett, vegger med overflater av panel. I taket er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.
På hytter med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming fra 8-10 grader og opp til 22-24 ved bruk. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i hytta kommer ut.

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



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 forenklete 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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2009

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

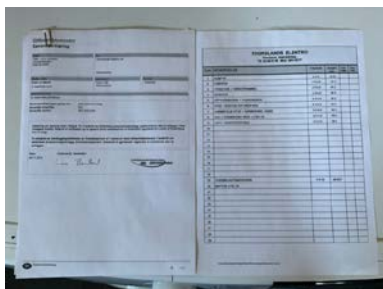
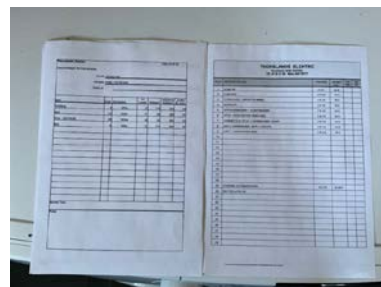
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

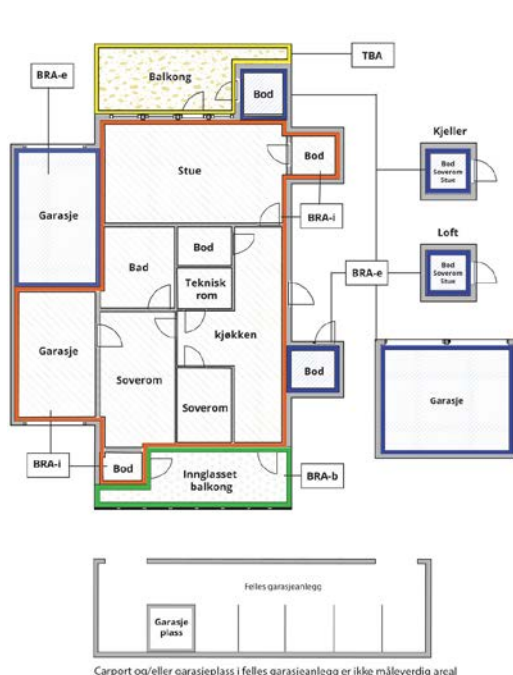
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Arealer

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 25 | | | 25 | | 24 | 49 |
| 1. etasje | 46 | 6 | | 52 | 50 | | 52 |
| SUM | 71 | 6 | | | 50 | 24 | 101 |
| SUM BRA | 77 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, soverom 4, toalettrom | | |
| 1. etasje | Stue/kjøkken, bad, entré | Bod | |

Kommentar

Delvis snødekket terrasse, arealet er derfor omtrentlig angitt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Toalett på loftet er opprinnelig kott.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 21.4.2026 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4224 ÅSERAL | 9 | 242 | | 2 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Skiløypevegen 33B

Hjemmelshaver

Larsen Anders Leonard, Repstad Knut, Larsen Line

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 15.04.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 27.04.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Tegninger | 29.04.2026 | | Gjennomgått | 3 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 29.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Line Larsen

Anders Leonard Larsen

Boligen

Skiløypevegen 33B

4540 Åseral

4224-9/242/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger fra Åseral

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet et klosett, dette sto i egenerklæring til forrige eier da vi kjøpte hytta i 2019, da beskrev forrige eier at de hadde kvittering på arbeidet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Flekkerøy VVS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ei kran i boden

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannbord

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noen
terassebord

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Dette er festetomt. Vi betaler for vei. Vi betaler løypeavgift

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vår referanse:
1411260149

Vår saksbehandler:
Ole Jakob Seglem

Telefon:
988 06 655

Vår dato:
20.04.2026

**Salg av Skiløypevegen 33B, 4540 Åseral,
gnr. 9, bnr. 242, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Åseral kommune
Eier: Anders Leonard Larsen, Line Larsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 5120,- kroner Forfallsdato:
12.1

Neste avtalte regulering: 2030

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2025

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer _____ E-post _____

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no

7. Forkjøpsretten:

Bortfester har forkjøpsrett ved overdragelse av festerett og bygning med unntak av overdragelse til nærstående som nevnt i løysningsloven av 1994 § 8, herunder ektefelle og livsarvinger. Forkjøpsretten må gjøres gjeldene 30 dager etter at bortfester skriftlig har fått melding om at fester har overdratt eller ønsker å overdra festeretten og bygningen. Bortfester kan før denne fristen er utløpt, i det enkelte tilfelle, fraskrive seg bruk av forkjøpsretten.

8. Tomtens beliggenhet:

Feste av avgrenset areal.

På eiendom.....Gnr.....9.....Bnr...242.....Bortelid i Åseral kommune.

8.2 Festerens innløsningsrett:

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

8.3 Overdragelse og pantsettelse:

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

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger.

8.4 Vilkår for fordel for pantaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- A) Festekontrakten ikke løpe ut.
- B) Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- C) Bortfester bare ha prioritet for inntil et år forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantaverne.

8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1 januar hvert år.

Betalingen skal rettes til bortfesteres konto: Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utra den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrentesats.

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

Rett kopi bekreftes

J. Anese

8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

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

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

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

| | | |
|--------------------|-----|---------------------|
| Bortelid Fjellpark | kr: | 496,- |
| Rennovasjon | kr: | 1.432,- |
| Vann/kloakk | kr. | 3.100,- (+ forbruk) |
| Vei m/snøbrøyting | kr. | 500,- (Fellesareal) |
| Sum | kr. | 5.528,- |

8.7 Veirett, adkomst og parkering:

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

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

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

8.9 Fremtidig utvikling

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

8.10 Byggeplikt

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

Rett kopi bekreftes
AE
J. Andse



8.11 Tvister

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved voldgiftsbehandling etter bestemmelser i tvistemålsloven kapittel 32, dog slik at voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer oppnevnt av Sorenskriveren i Mandal. Sistnevnte skal også utpeke voldgiftsrettens formann blant de 3 medlemmene. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

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

9 Underskrifter

● Tjalatal, den 30/06-04

● Knut Repstad
Bortfester

x [Signature]
Fester

[Signature]
Fester

●

●

Knut Repstad

Gjentas med blokkbokstaver

(EIENDOM AR

y/ ALEXANDER Amødt
Gjentas med blokkbokstaver

ØVE SINDLAND
Gjentas med blokkbokstaver

Samtykker til tinglysing
AD
- Et selskap i 4-1-1-04
J. Anase

Rett kopi bekreftes
AD
J. Anase

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601210258
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 974772914 Navn ASERAL KOMMUNE AVD FOR TEKNISK PLAN Adresse RADHUSET, 4540 ASERAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 010272 Navn HOV OVE JOHNNY Bruksenhet Adresse KRÅKEBERGET 19, 4330 ALGARD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1026 Gnr 9 Bnr 242

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|-------------------|
| 1026 | 9 | 242 | 0 | 1 | 87 / 174 | Boligseksjon | | Nei |
| 1026 | 9 | 242 | 0 | 2 | 87 / 174 | Boligseksjon | | Nei |

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 87912 Tinglyst: 31.01.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

CCT
MOTT
14 NOV.



| Begjæring om <input checked="" type="checkbox"/> oppdeling i eierseksjoner | | <input type="checkbox"/> reseksjonering | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--------------------|-------|------------|-------------------|--------------------|----------------------|------------|-------------------|--------------------|-------|------------|-------------------|--------------------|
| Rekvirentens navn JOHANNY HOV | | Plass for tinglysingsstempel | | | | | | | | | | | | | |
| Adresse KRÅKEBERGET 19 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Postnr 4330 | Poststed ÅLGÅRD | | | | | | | | | | | | | | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 010272 | Ref.nr. | | | | | | | | | | | | | | |
| Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Eiendommen | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kommunenr 1026 | Kommunens navn ÅSERAL KOMMUNE | Gnr 9 | Bnr 242 | | | | | | | | | | | | |
| | | Festenr | Spr 1-2 | | | | | | | | | | | | |
| 2. Hjemmelshaver(e) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer 2) | Navn | | Ideell andel 3) | | | | | | | | | | | | |
| 010272 | JOHANNY HOV (Fester) | | 1/2 | | | | | | | | | | | | |
| 170772 | ANNVÉ GRETE SELLE HOV (Fester) | | 1/2 | | | | | | | | | | | | |
| 290759 | Knut Repstad (hjemmelshaver) | | 1/1 | | | | | | | | | | | | |
| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) |
| 1 | B | 82 | — | 13 | — | — | — | 25 | — | — | — | 37 | — | — | — |
| 2 | B | 82 | — | 14 | — | — | — | 26 | — | — | — | 38 | — | — | — |
| 3 | — | — | — | 15 | — | — | — | 27 | — | — | — | 39 | — | — | — |
| 4 | — | — | — | 16 | — | — | — | 28 | — | — | — | 40 | — | — | — |
| 5 | — | — | — | 17 | — | — | — | 29 | — | — | — | 41 | — | — | — |
| 6 | — | — | — | 18 | — | — | — | 30 | — | — | — | 42 | — | — | — |
| 7 | — | — | — | 19 | — | — | — | 31 | — | — | — | 43 | — | — | — |
| 8 | — | — | — | 20 | — | — | — | 32 | — | — | — | 44 | — | — | — |
| 9 | — | — | — | 21 | — | — | — | 33 | — | — | — | 45 | — | — | — |
| 10 | — | — | — | 22 | — | — | — | 34 | — | — | — | 46 | — | — | — |
| 11 | — | — | — | 23 | — | — | — | 35 | — | — | — | 47 | — | — | — |
| 12 | — | — | — | 24 | — | — | — | 36 | — | — | — | 48 | — | — | — |
| Sum tellere: 174 | | | | | | | | = nevner: 174 | | | | | | | |
| 4. Supplerende tekst 7) | | | | | | | | | | | | | | | |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. | | | | | | | | | | | | | | | |

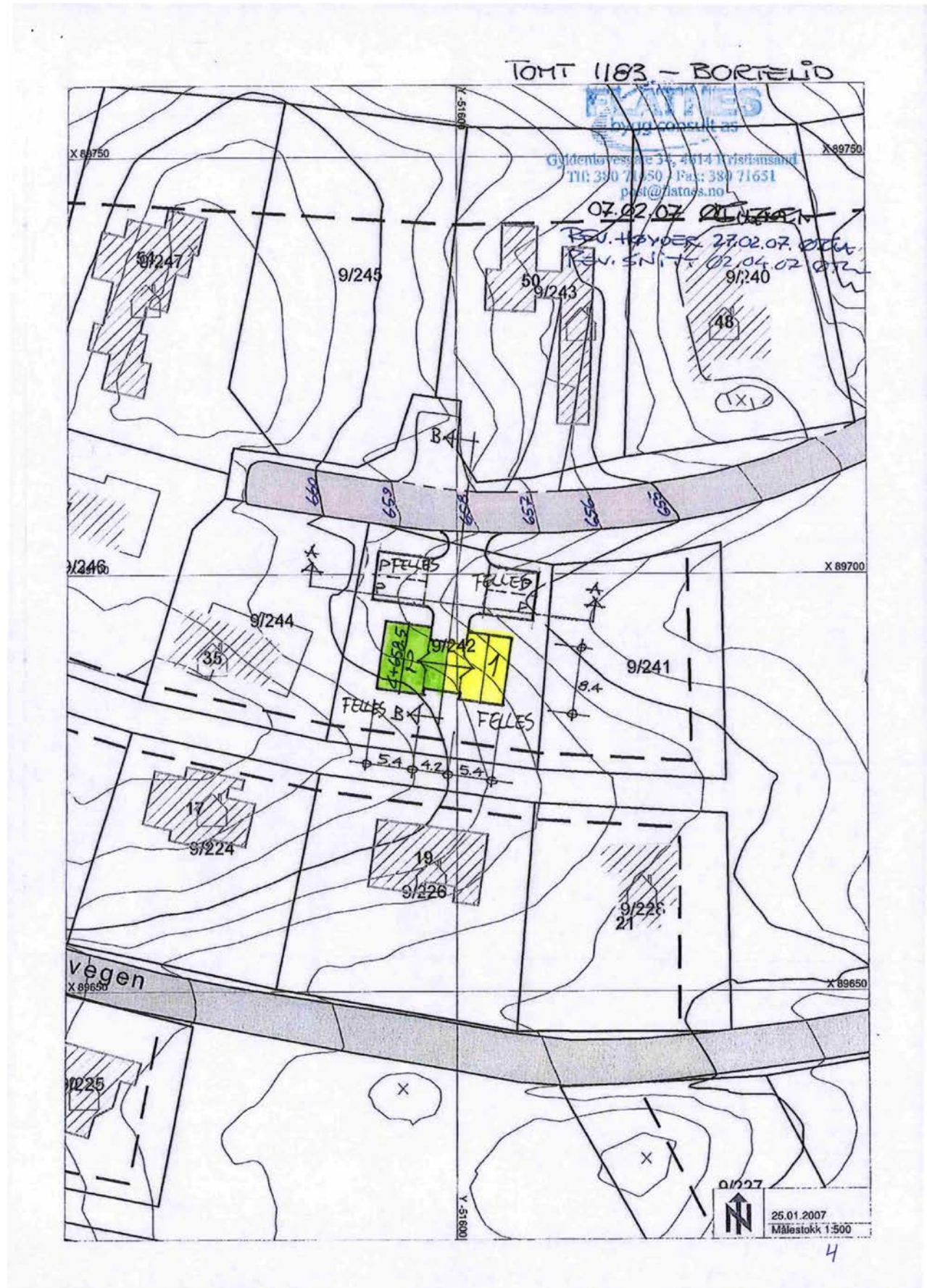
Blanketten er utarbeidet av Sorum kommune Side 1 av 3

| 5. Egenerklæring | |
|--|---|
| Undertegnede erklærer at | |
| a) | <input type="checkbox"/> Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd. |
| b) | <input checked="" type="checkbox"/> Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen. |
| c) | <input checked="" type="checkbox"/> Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. |
| d) | <input checked="" type="checkbox"/> Bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven. |
| e) | <input checked="" type="checkbox"/> Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f) | <input checked="" type="checkbox"/> Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14). |
| g) | <input checked="" type="checkbox"/> Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom. |
| h) | <input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input checked="" type="checkbox"/> Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller alle boligene inngår i en samleseksjon bolig. |
| i) | <input checked="" type="checkbox"/> Det er fastsatt vedtekter (§ 28). |
| Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190) | |

| 6. tegninger mv | |
|---|--|
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: | |
| a) | Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. |
| b) | På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). |
| c) | Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.) |
| d) | Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.) |
| e) | Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13). |

| 7. Underskrifter | | |
|------------------|---|--|
| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
| ÅLGÅRD 09.11.11 | Johnny Hov JOHANNY HOV AnneGrete S. Hov ANNEGRETE S. HOV Knut Repstad KNUV REPSTAD | |

| 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering | | | |
|---|-----|--|---------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | | | |
| Sted, dato | | Underskrift | |
| | | | |
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering | | | |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for: | | | |
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 9 | 242 | | 1-2 |
| ÅSERAL | | | kommune |
| Dato | | Stempel og underskrift | |
| 30.01.12 | |   Åseral kommune Avd. for teknisk og plan | |
| Noter: | | | |
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 7) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart. 9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart. | | | |
| Blanketten er utarbeidet av Sørum kommune | | | |
| Side 3 av 3 | | | |





| | | | | | | |
|----------------------------|-----------|--------------------|------|------------------|----------|------|
| DATA SYSTEM | | REV. | ANT. | REVIDERTEN DATUM | SERIAL | DATE |
| TOMANNSHYTTE C EIENDOM A/S | | | | BAR. 9 | BAR. 242 | |
| Fasader | | BORTELD, tomt 1183 | | KONTRAKT ASERAL | | |
| TEKN. | BYGGER | PROSJEKT | | | | |
| DRUKT | BYGGER | 4883 | | | | |
| MAK. 1 : 100 | TEGN. NR. | | | | | |
| DATE 25.01.2007 | 502 | | | | | |



TILBEREDET AV FLATNES BYGGKONSULT AS FOR EIEREN AV EIENDOMMEN. FLATNES BYGGKONSULT AS ER EN AVDELING AV FLATNES BYGGKONSULT AS. SE FLATNES BYGGKONSULT AS WEBSITE FOR MER INFORMASJON.



Åseral kommune

Grunnkart

Eiendom: 9/242/0/2
Adresse: Skiløypevegen 33B
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2026

Utsikten

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.



Åseral kommune

AVD. FOR TEKNISK OG PLAN

Ferdigattest jf. Pbl. § 99, (lov av 1985)

Saksnr.

2008/791

Eigedom/byggestad

Skiløypevegen 33, 4540 ÅSERAL

Gnr.

9

Bnr.

242

Festenr.

Seksjonsnr.

| | |
|--|---|
| Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Flatnes bygg consult AS Gyldenløvesgate 34 4614 KRISTIANSAND S | Tiltakshavar (namn og adresse) Johnny Hov Kråkeberget 19 4330 ÅLGÅRD |
|--|---|

| Spesifikasjon | | |
|---|---------------------------------|--------------------------|
| Ferdigattest Oppmoding komplett | Dato 22.12.2010 | |
| Tiltaket/byggets art Nytt bygg - boligformål - over 70 m² | Bruksareal | |
| Vedtatt fatta av Rådmannen - delegert | Vedtatt dato 3.1.2011 | Vedtaksnr 1/11 |
| Merknader | | |
| Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollerklæringar frå ansvarleg føretak. | | |
| Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. | | |
| Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl §93). | | |

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

| Underskrift | | |
|-------------|------------|---------------|
| Stad | Dato | Sakshandsamar |
| Åseral | 03.01.2011 | Jan Stangvik |

| Kopi til | | | |
|-----------------|----------------|------|--------|
| Johnny Hov | Kråkeberget 19 | 4330 | ÅLGÅRD |
| Servicekontoret | Her | | |

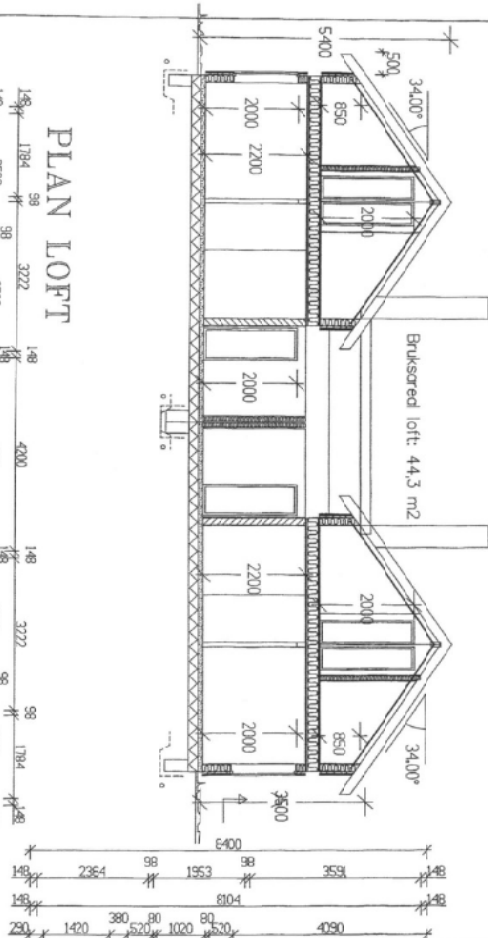


| | | | | |
|----------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|------------|
| LINA LARSEN STRANDA | | A | Årsmøtetreninger | 05.03.2007 |
| TOMANNSHYTTE C EIENDOM A/S | | REV. ANT. | REVIDERENDE GJELDER | SIN. DATO |
| Fasader | BORTEILD, tomt 1183 | CAR. 9 | BNR. 242 | |
| TEGN. omfrem | PROSJEKTNR. | KRPHJENS ASERAL | | |
| 4683 | | | | |
| MAK 1 : 100 | TEGN. NR. | | | |
| 502 | | | | |
| 05.03.2007 | | | | |

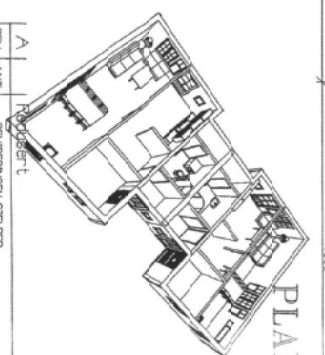
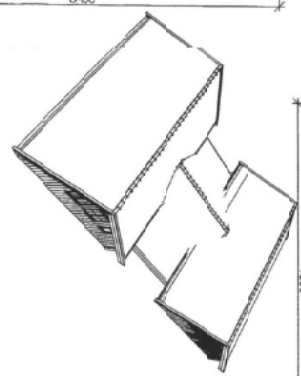
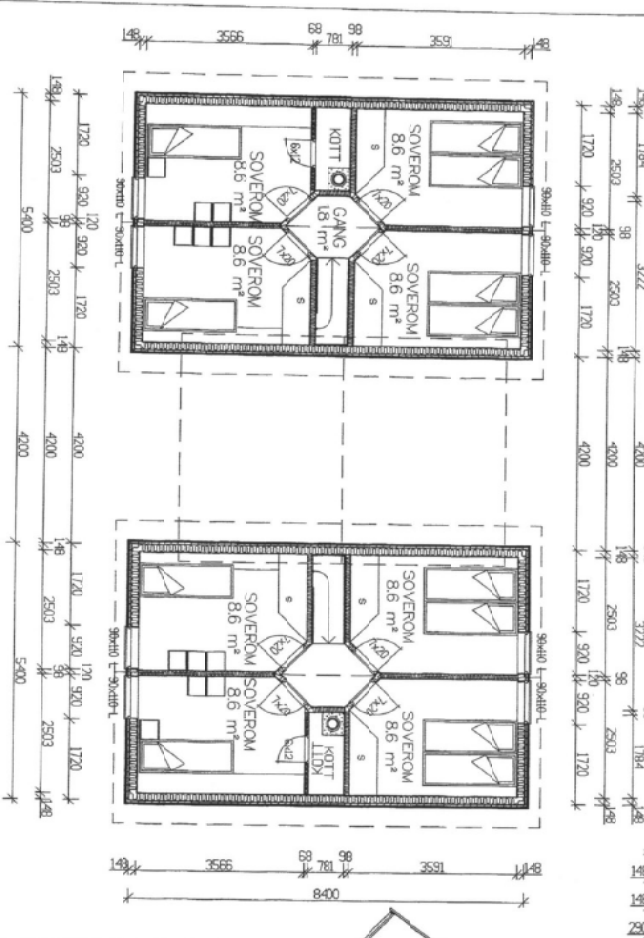
FLATNES
bygg consult as

TORRENTEN I HJØNDØEN BEST. ELLER DRØYER. SPORINGS SLETT. BOKSTAVES. VED LITTERE. AV. ARBEID. SITT. FLATNES. BYGG. CONSULT AS. BOK. KJØPEREN. I.

SNITT A-A



PLAN LOFT



PLAN 1. ETG

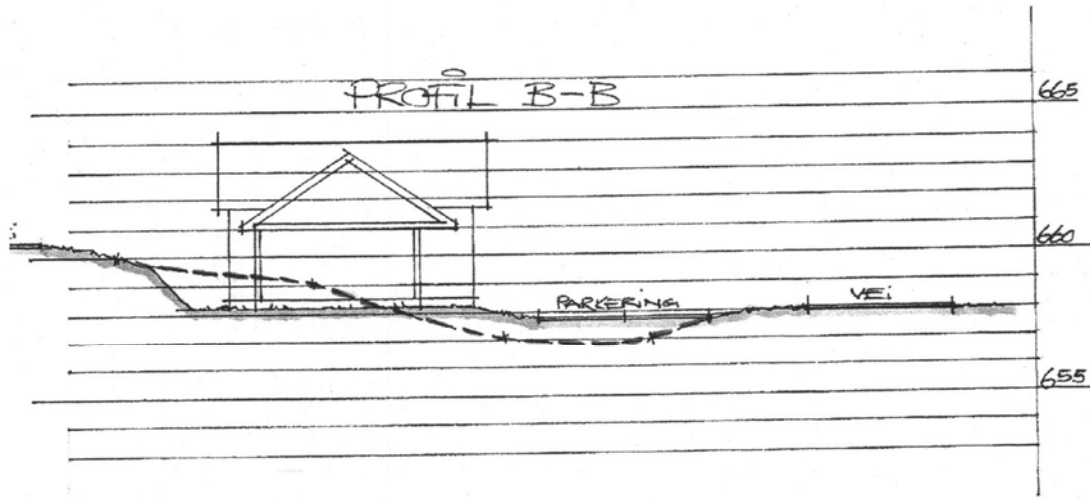
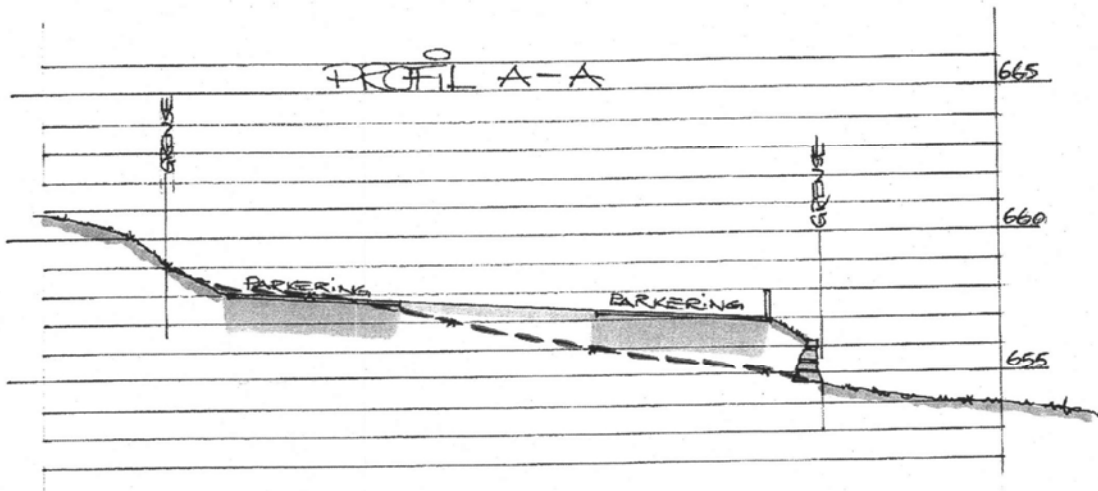
| | | | | | | | |
|--------------------|--|---------------------|--|-----------------|--|--------------------|--|
| DATA DESIGN SYSTEM | | C EIENDOM A/S | | GAR. 9 | | BNR. 242 | |
| TOMVANNSHYTTE | | BORTELID, tomt 1183 | | KOMPILING | | ASERAL | |
| Planer og snitt | | | | TEGN. Øyvín | | PROSJAR. | |
| | | | | CODD.L. | | 46833 | |
| | | | | MÅL 1 : 100 | | TEGN. NR. | |
| | | | | DATO 27.02.2007 | | 501 | |
| | | | | REV. ANT. | | REVISJONEN GJELDER | |
| | | | | A | | BYGN. DATO | |
| | | | | 1 | | 27.02.2007 | |

FLATNES
bygg consult as

TEKNIKEN PÅ ANDREN VETL ELLER BEVIS PÅSSES ELLER BRUKTETS VED UTBRUKET AV ARBEID ØR FLATNES ØVIG CONSULT AS PÅR HOENNERI

BORTELD - TOTT 9/242
TO PROFILER
MÅL = 1:200

02/03.07 ~~KRISTIAN~~



FLATNES
bygg consult as

Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand
Tlf: 380 71650 - Fax: 380 71651
post@flatnes.no



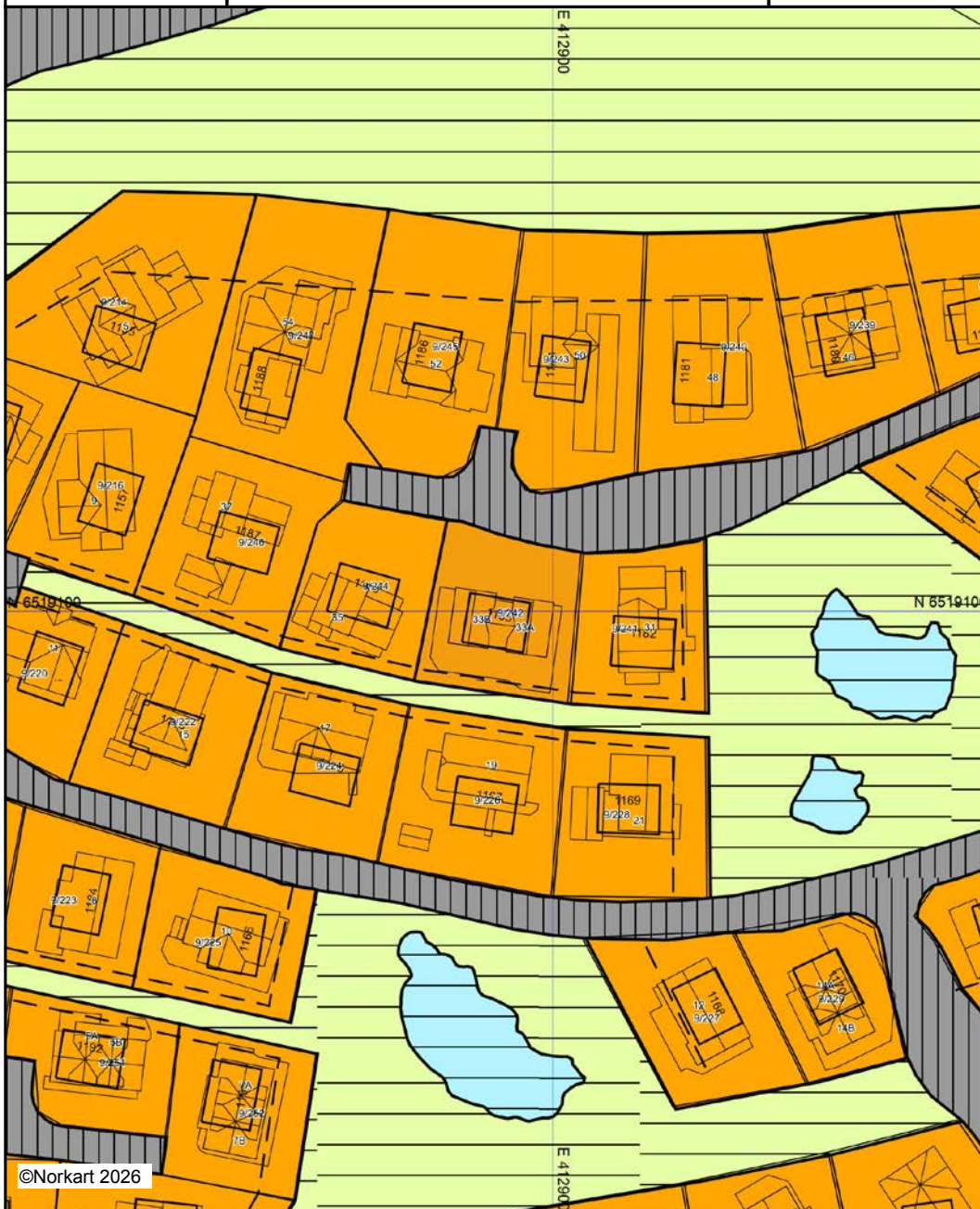
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/242/0/2
Adresse: Skiløypevegen 33B
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §


 Område for fritidsbebyggelse


Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


 Privat veg


 Friluftsområde (på land)


 Friluftsområde i sjø og vassdrag


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Påskrift plantilbehør

Abc

REGULERINGSPLAN FOR HESTHEIA - REGULERINGSBESTEMMINGAR

Vedteken av Åseral kommunestyre 27.05.04, sak 04/0028.

Mindre vesentleg endring vedteke av Teknisk utval 09.09.2004 (sak 04/0076), 11.11.2004 (sak 04/0119) og 07.07.2005 (sak 05/0074). Mindre endring vedteken av Hovudutval for drift og utvikling 16.11.2016 (sak 16/70).

1. **Generelt.**

1.1 *Reguleringsføresegna byggjer på føringar i "Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Langatjønn – Hesteheii, Bortelid i Åseral kommune", vedteke av kommunestyret i Åseral 29.05.97, sak 97/0028.*

Planområdet er delt inn i reguleringsområde med føremål jamfør Plan- og bygningslova § 25:

- *Byggeområde - område for fritidsbustader*
- *Landbruksområde - område for jord og skogbruk*
- *Spesialområde - privat veg, friluftsområde, friluftsområde vatn, diverse anlegg*
- *Kombinert føremål - massetak / konsentrert bebyggelse*

1.2 *Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av frittståande hytter og ferieleilegheiter med full sanitær standard tilkoplta kommunen sitt nett for vatn og avlaup.*

2. **Felles føresegner**

2.1 *For område "Kombinert føremål – massetak / konsentrert bebyggelse", skal det utarbeidast bebyggelsesplan føre utbygging.*

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

- *Planskisse som syner plassering av bygget på tomte med tilkomstveg og parkeringsplassar, i tillegg snitt som syner nytt og opphavleg terreng med plassering av bygget.*
- *Koordinatar for plassering av byggekroppen og høgde på topp grunnmur.*

2.3 *Det er ikkje tillate med private servituttar som å etablere forhold som er i strid med desse føresegnene.*

2.4 *Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegna innafor ramma av PBL og bygningsføresegna for Åseral kommune.*

3. **Byggeområde.**

3.1. *Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg.*

3.2. *For tomtene 1149 - 1197 gjeld:*

3.2.1. *For tomtene 1149 – 1152 er det opna for bygging av 3 einingar i kvart bygg, totalt 12 einingar. Totalt bruksareal for kvar eining er 150 m². Maks mønehøgde er sett til 6,5 m. Alle 4 bygningane skal meldast samstundes, og i byggemeldinga skal det følgje perspektivskisse/fasadeskisse av bygningane. Utover dette gjeld reguleringsføresegnene som elles.*

3.2.2. *Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg. Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast min. 4 m frå nabogrense. Det skal leggjast vekt på at hyttene får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindaug-inndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggende hyttene og naturen.*

3.2.3. *Det er ikkje tillate å sette opp gjerde eller flaggstong på tomtene.*

3.2.4. *Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomt skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.*

3.2.5. *Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn, minstemål 6 x 6 meter, eller 3 x 12 meter. Desse skal byggjast og ferdigstillast før byggearbeidet på tomte tek til.*

3.2.6. *Bygningane skal ha saltak; min. 25 grader, maks.34 grader. Mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 5,5 meter.*

3.2.7. *Taktekking skal være torv.*

3.2.8. *Maks tillate bruksareal (T-BRA) er 150 m². I tillegg kan det byggast bod på inntil 12 m² BRA, totalt tillate T-BRA er 162 m² pr. tomt*

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

3.2.11. *For dei tomtene det er lagt inn byggegrense, skal plassering av bygningar, vegar og parkeringsplass skje innanfor byggegrensa.*

3.3 *For tomtene 1198 – 1213 gjeld :*

3.3.1. *Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg. Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast min. 4 m frå nabogrense.*

Det skal leggjast vekt på at hyttene får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindaugeinndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen.

3.3.2. *Det er ikkje tillate å sette opp gjerde eller flaggstong på tomtene.*

3.3.3. *Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomt skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.*

3.3.4. *Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn, minstemål 6 x 6 meter, eller 3 x 12 meter. Desse skal byggjast og ferdigstillast før byggearbeidet på tomta tek til.*

3.3.5. *Bygningane skal ha saltak min. 25 grader, maks. 30 grader. Gesimshøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 2,7 meter, og mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 4,5 meter. Måling av mønehøgde og gesimshøgde skal gjerast frå planert terreng sitt gjennomsnittnivå rundt bygningen.*

3.3.6 *Bygningen skal byggast i ein etasje.*

3.3.7 *Taktekking skal være torv.*

3.3.8 *Maks tillate bruksareal (T-BRA) er 150 m² I tillegg kan det byggast bod på inntil 12 m² BRA, totalt tillate T-BRA er 162 m² pr. tomt*

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

3.3.10 *For dei tomtene det er lagt inn byggegrense, skal plassering av bygningar, vegar og parkeringsplass skje innanfor byggegrensa.*

4. Kombinert føremål; massetak / konsentrert bebyggelse

- 4.1. *Tomta vert opparbeida som "biprodukt" av steinuttak for bygging av vegar og tomter i feltet. Før steinuttaket tek til skal uttaksplan som syner korleis det nye terrenget etter steinuttaket er lagt til rette for seinare bygging, godkjennast av bygningsstyresmaktene.*
- 4.2. *Det skal utarbeidast bebyggelsesplan før bygging kan starte. Planen skal vise bygningar, avkøyring, vegar, parkeringsplassar og andre fellesanlegg. Planen skal og innehalda 3D visualisering av tiltaket.*
- 4.3. *Området er regulert til leilegheiter med tilhøyrande anlegg. Leilegheitene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast min. 4 m frå nabogrense. Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningane si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar harmonerer i høve til kvarandre, tomte og naturen.*
- 4.4. *BYA - bebygd areal – leilegheiter og garasjeanlegg skal ikkje overstige 50 % av gjeldande område.*
- 4.5. *Leilegheitene kan byggjast i to fulle etasjar med innvendig takhøgde 2,4 meter.*
- 4.6. *Bygningane skal ha saltak (min 27 grader, maks 40 grader).*
- 4.7. *Gesimshøgde målt frå nytt planert terreng skal ikkje overstige 6 meter og mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 9 meter.*
- 4.8. *Taktekking skal være torv.*
- 4.9. *Kvar bygning kan ha inntil åtte leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 og 150 m².*
- 4.10. *Maks T-BRA for kvar bygning skal være 500m².*
- 4.11. *Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstillingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.*
- 4.12. *Det kan etter søknad byggjast garasjerekker med eit maksimalt areal på 100 m² pr. eining på område for fellesparkering.*

5. Landbruksområde.

- 5.1. *I landbruksområde kan det drivast skånsamt skogbruk.*
- 5.2. *Det skal ikkje byggjast skogsvegar aust for hovudvegen, vest for hovudvegen skal eventuelle skogsvegar samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.*

6. Spesialområde.

- 6.1. *Private vegar.*
 - 6.1.1. *Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbredde som skogsbilveg kl IV. Planeringsbreidda skal være min. 4 m.*
 - 6.1.2. *Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.*
 - 6.1.3. *På hovudvegen fram til framtidig avkjørsel på toppen (ca 370 m) skal planeringsbreidda aukast til min. 5 m.*
 - 6.1.4. *Hovudvegen fram til "Kombinert føremål massetak/konsentrert bebyggelse" skal sikrast med autovern eller stabbesteinar.*
 - 6.1.5. *Vegane skal asfalterast.*
- 6.2. *Friluftsområde.*
 - 6.2.2. *I friluftsområde er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter bygningsstyresmaktene skjøn er til hinder for bruk av friluftsområdet.*
 - 6.2.3. *Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde*
 - 6.2.4. *I dei små tjørna kan det leggas til rette for bading og skeising med tilhøyrande aktivitetar.*
 - 6.2.5. *I friluftsområdet kan det førast fram leidningar for vatn, avlaup og straum. Desse anlegga skal ligge i grøft, og terrenget skal settast i stand etter grøftarbeidet.*
 - 6.2.6. *Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.*
 - 6.2.7. *Når hovudvegen austover skal byggjast må vegen leggjast i skjering og skiløypa krysse over vegen på bru. Brua skal byggjast føre vegen vert etablert. Det må byggjast ny skiløype*

ved oppfylling av terrenget i ei lende på ca 50 nordover frå kryssingspunktet.

6.3. *Diverse anlegg.*

6.3.1. *I dette området kan det plasserast trykkaukingsstasjon, trafo, avfallsbuar og avfallskontenarar.*

6.3.2. *Bygning for trafo, trykkaukesstasjon og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.*

Åseral,.....

.....
Jan Stangvik
Leiar HDU

Nabolagsprofil

Hestheivegen 33B

Høyde over havet

641 m



Offentlig transport

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|---|
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 1 t 33 min | 🚗 |
| 🚗 Bortelid skisenter Linje 178 | 6 min 3.2 km | 🚗 |
| 🚗 Bortelid Linje 178 | 6 min 3.6 km | 🚗 |

Avstand til byer

| | | |
|--------------|------------|---|
| Kristiansand | 1 t 32 min | 🚗 |
| Arendal | 1 t 58 min | 🚗 |
| Stavanger | 3 t 20 min | 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|------------------------|-------|---|
| 🚗 Bortelid Alpinsenter | 6 min | 🚗 |
| 🚗 Bortelid | 6 min | 🚗 |

Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Kjøretid: 6 min
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

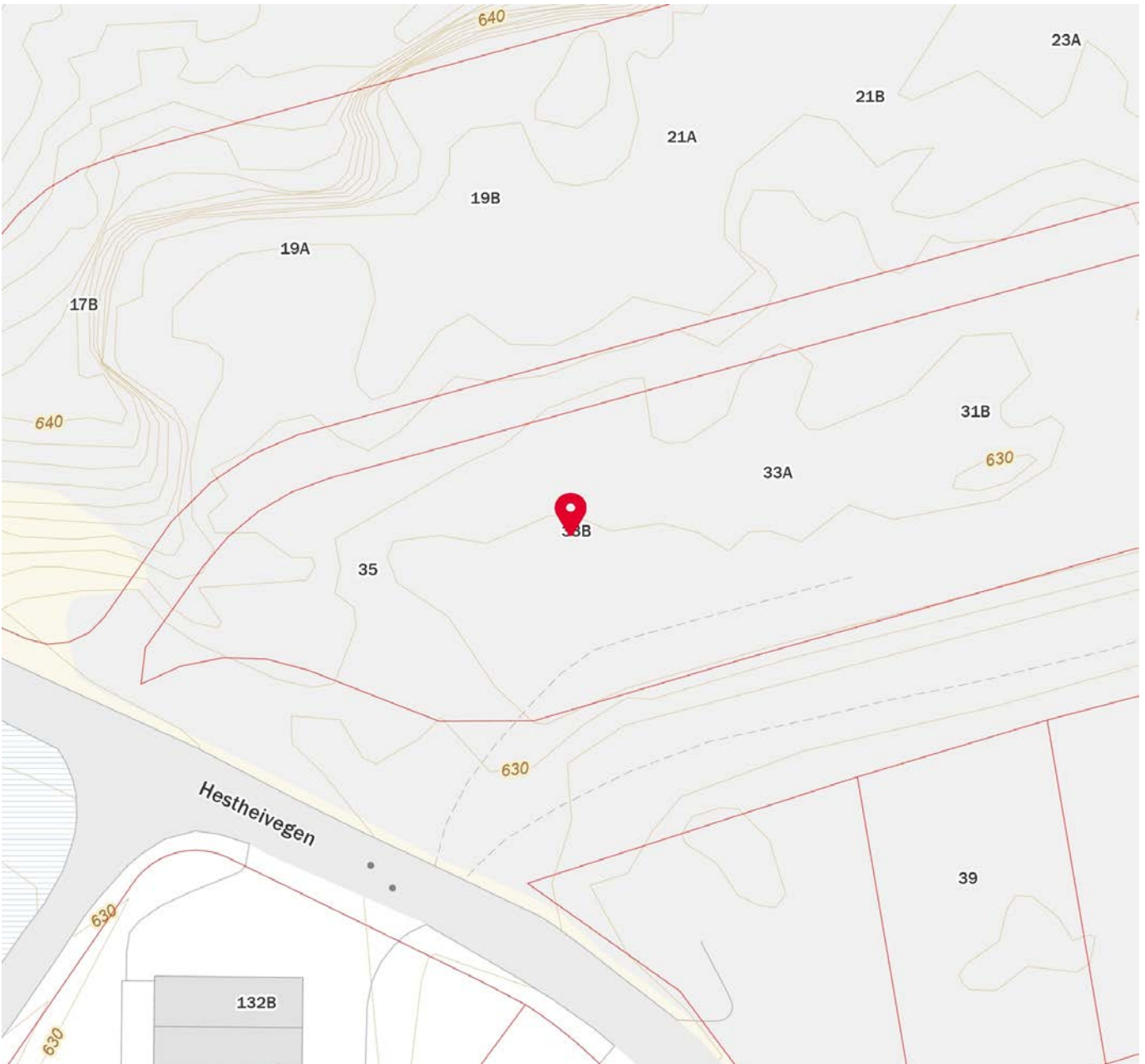
| | | |
|----------------------------|-------|---|
| Bortelid Skiskytterstadion | 6 min | 🚗 |
| Frisbeegolf | 6 min | 🚗 |
| Minigolf | 6 min | 🚗 |

Sport

| | | | |
|--|--------|---|---------|
| 🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball | 15 min | 🚗 | 13.5 km |
|--|--------|---|---------|

Dagligvare

| | | |
|----------------------|-------|---|
| Nærbutikken Bortelid | 6 min | 🚗 |
|----------------------|-------|---|



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Skiløypevegen 33B
4540 ÅSERAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem**Telefon:** 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre