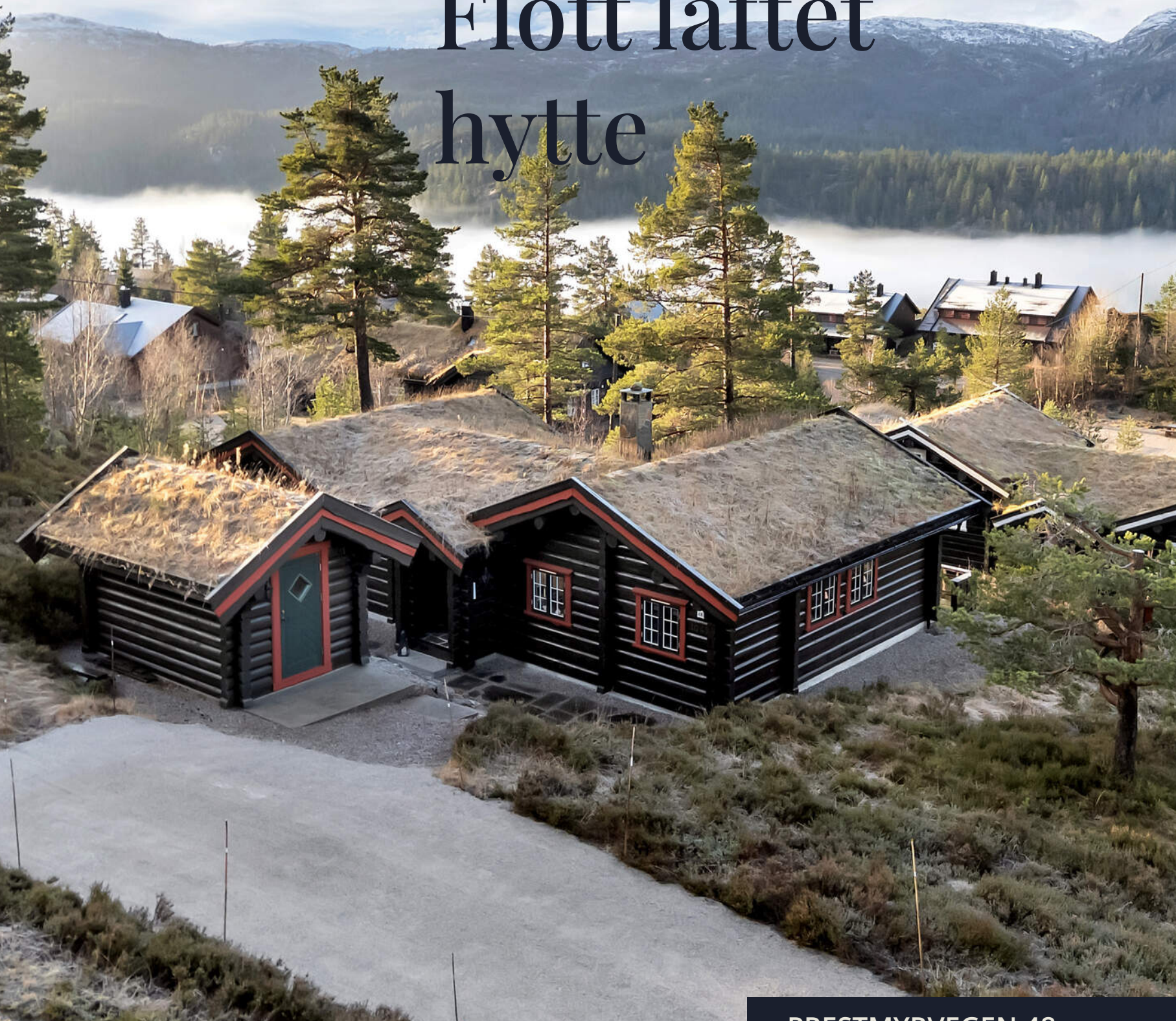


PROAKTIV

Flott laftet
hytte



PRESTMYRVEGEN 48



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



BORTELID

Flott laftet hytte på solrik eiet utsiktstomt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Prestmyrvegen 48, 4540
ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 61, i Åseral kommune

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 103.740,-

Totalpris: 3.493.740,-

Kommunale avgifter: 8.366,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 4/3

BRA: 94 m²

BRA-i: 86 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser
utenfor hytten.

Tomt: 927.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Etasje: 1

INNHold

2	4	5	19
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
33	38	110	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmegler / Partner: Geir Flaa Johansen



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

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

VELKOMMEN TIL FJELLS!

Velkommen til Prestmyrvegen 48

Meget flott og tiltalende møblert laftet hytte på ett plan med følgende innhold.

1.etg.: Gang, bod/vaskerom, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og innredet rom i bruk som soverom
Frittstående bod. Stor terrasse.
Biloppstillingsplasser ved hytten.

Fantastisk og usjenert eiet utsiktstomt i attraktivt og etablert hytteområde på Bortelid Panorama. Meget gode solforhold. Kort vei til oppkjørte skiløyper, alpinanlegg, skistadion og nytt sentrumsbygg med butikk og cafe. Flott turterreng sommer som vinter. Gode bade- og fiskemuligheter om sommeren og godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren.

VELKOMMEN TIL PRESTMYRVEGEN 48

Parkering

Biloppstillingsplasser utenfor hytten.

Tomtestørrelse

927,40 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på ca 927 kvm. Arealet er hentet fra matrikkelkart og -rapport. Dette er ikke er sikker kilde og areal kan avvike fra faktiske forhold og at grensepunkter kan mangle eller være helt eller delvis feil registrert i matrikkelen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport datert 20.01.2026, der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:

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

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2 eller 3:

Utvendig
Nedløp og beslag,TG2

Skiferstein på overflate pipe. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Noe utbedringer/modernisering utført. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Fra 2016/2017 ifølge eier. Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannbord og enkelte beslag. Takrenner er nyere 2016/2017. TG2 alder gjelder eldre vannbord mm fra byggeår.
- Mangler stedvis skrått vannbord over enkelte vinduer. Noe utsatt løsning da fukt kan komme ned mot vinduer bak belistning. Oppsyn fug overgang laft og vinduer. Pipe anbefales helbeslått.

Tiltak

- Normalt oppsyn og vedlikehold ihht behov.

Utvendige trapper,TG3

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen håndløpere.
- Tiltak:
- Håndløpere anbefales.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Innvendig

Radon,TG2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan



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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>
- Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.
- Tiltak:
 - Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Laftet vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.
- Tiltak:
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Skifter på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Fungerer ved normalt bruk siden det er kabinett, men vannsøl mm kan ligge igjen.
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke membranløsning synlig i sluk eller opp mot laftet vegger. Rommet fungerer fint ved normalt bruk siden det er kabinett og vann ledes direkte i sluken, risiko er ved evt



**TEKNISK
GJENNOMGANG**

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

lekkasje hvor vann vil kunne spre seg mot laftet vegger mm.
- Tiltak:
- Fungerer ved normalt bruk, så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å utbedre til fuktsikre løsninger, membran oppkant mm.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Laftet vegger og panel i tak.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.
- Tiltak:
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

Etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Skifer på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe lokalt fall mot sluk men utfordrende å måle i hele rommet pga maskin, bereder mm.
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Etasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Sluk under bereder.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke membranløsning synlig i sluk eller opp mot laftet vegger. Rommet fungerer fint ved normalt bruk, risiko er ved evt lekkasje hvor vann vil kunne spre seg mot laftet veger mm.
- Tiltak:
- Fungerer ved normalt bruk, så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å utbedre til fuktsikre løsninger, membran oppkant mm.

Etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Åpen dørløsning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga det ikke er vifte.
- Tiltak:
- Fungerer med avviket.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Stoppekran plassert i vaskerom. Vannrør av rør in rør.

Fordelerstamme plassert i vaskerom.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffe mellom rør i rør under kjøkkenvasken. Man ønsker at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger slik at evt lekkasjevann ledes dit. Når det mangler tettemuffe så vil vann kunne komme opp på kjøkken der det ikke er slike løsninger. Fordelerstamme ønskes helst plassert i fordelerkap med kontrollert drenering. Med dagens løsning så kan evt lekkasjevann gjøre noe mer skade en optimalt.
- Tiltak:
- Montere lekkasjesensor på kjøkken.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår.
Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg,TG2
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Kommentar: Thorsland elektro
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
Kommentar: Om man har på vaskemaskin samtidig som varmtvannsbereder. Pleier derfor dra ut stikk til varmtvannsbereder ved bruk av vaskemaskin.
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei



10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
14. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Utstyr for varsling og slukking av brann, TG3
17. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
Kommentar: TG3 alder.
19. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
20. Er det skader på røykvarslere?
Nei
Kostnadsestimat : Under 20 000

Fritidsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vaskerom og rom innenfor kjøkken står ikke merket med bruk.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Eier har dokumentasjon på arbeid som er utført.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Mandag, 15. desember 2025)









VELKOMMEN INN!

Innhold

Gang, bod/vaskerom, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og innredet rom i bruk som soverom Frittstående bod. Stor terrasse.

Areal

Bygg 1

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 48 kvm

Anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm

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

Standard

Meget flott og tiltalende laftet hytte på ett plan med følgende innhold. Gang med garderobeplass og inngang bod/vaskerom med opplegg vaskemaskin. Stue med flott murt peis med

innsats og god spiseplass. Åpen og delvis tilbaketrukket kjøkkenløsning med pen malt innredning. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Mellomgang med utgang solrik terrasse med flott utsikt Flott bad med wc, innredning og dusjkabinett. 3 soverom hvorav 2 har integrerte senger og 1 innredet rom i bruk som soverom Frittstående bod. Stor terrasse med delvis overbygg. Biloppstillingsplasser ved hytten. Hytten holder en god standard med blant annet bruddskifer på flere gulv, flotte tømmervegger og god takhøyde. Pent opparbeidet uteområde.

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peis i stuen. Varmekabler i gulv i gang, mellomgang, bad og bod/vaskerom.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på 7875 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at selger har tegnet Norgespris på strøabonnement. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger.

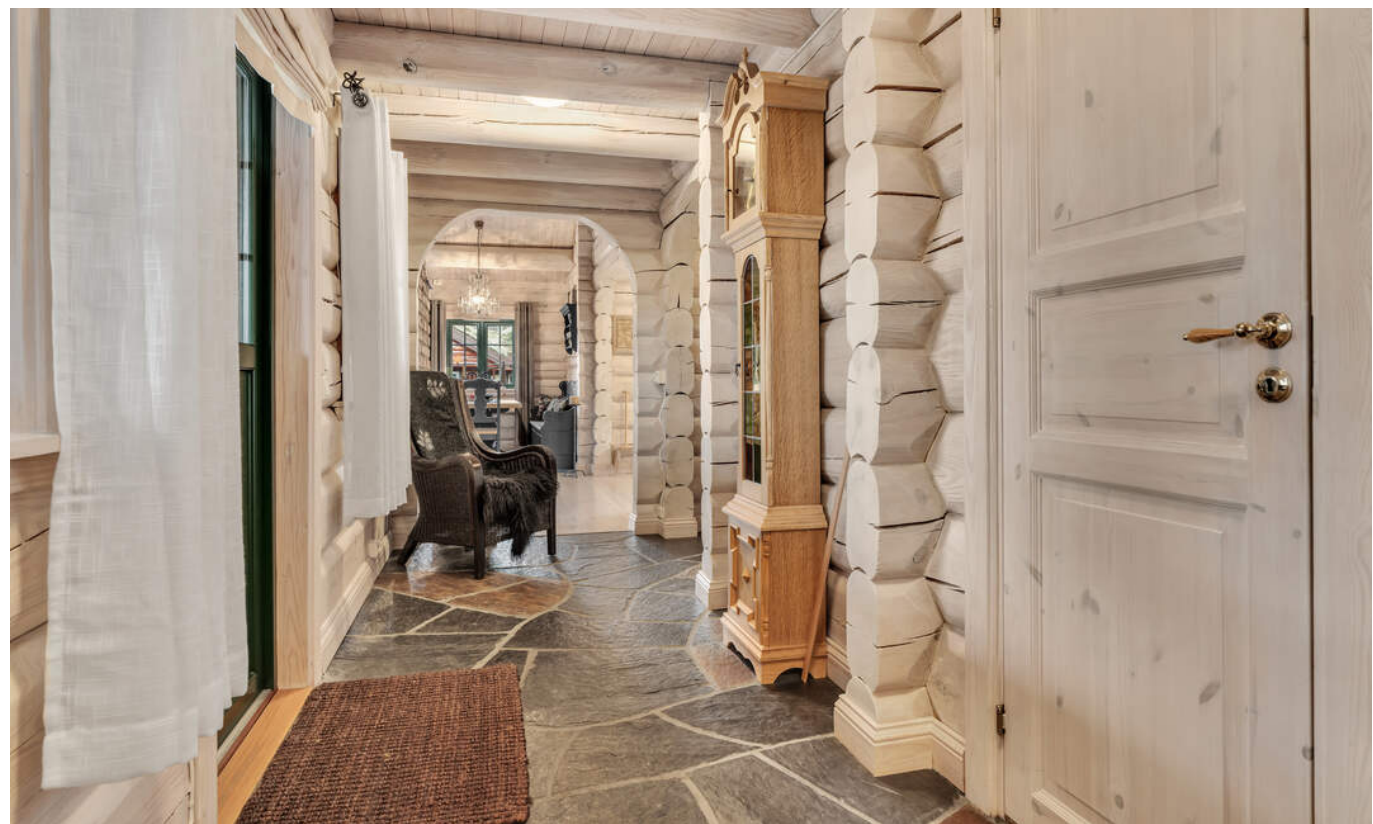














KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

719.696,- for 2024

Info kommunale avgifter

Inkludert i kommunale avgifter er; feie/kontroll avgift, kr 451,20 - Årsabonnement vann fritid, kr 2 008,36 - Årsabonnement kloakk, kr 4.570,56 - forskudd vann fom 01.07.25, kr 496,80 - Forskudd kloakk fom 01.07.24, kr 839,04. Oppgitt kommunale avgifter er basert på antatt bruk. Fakturert for 2024 var kr 9 044,-

I tillegg betales renovasjon til Hægebostad og Åseral renovasjonselskap (HÅR IKS) på kr 3710,- for 2026.

I tillegg betales andre faste utgifter på totalt kr 8146,- årlig pr.2026. Dette beløpet inkluderer: fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr 1673,-, brøyteavgift, privat parkering ved hytta, kr 5880,-, og tilleggstjeneste for felles hyttevei, strøing og oppsetting av brøytestikker, kr 593-.

Kommunale avgifter

8.366,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.

Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

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

Beliggenhet
På flott utsiktstomt i enden av blindvei i attraktivt og etablert hytte område på Bortelid Panorama 1. Meget gode solforhold. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng sommer som vinter. Kort vei til Alpinanlegg, ski stadion og det nye sentrumsbygget med butikk og cafe. Gode bade- og fiskemuligheter om sommeren og godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser, frisbeegolf bane, minigolf, ny sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten.

Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder 99 km. fra Kristiansand, 110 km fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km fra Stavanger.

Adkomst
Fra Kristiansand følg RV9 til Hornnes. Ta til venstre i rundkjøringen ved Esso bensinstasjon, og følg skilt til Bortelid. Ta første vei til høyre etter innkjøring til alpinanlegget. Følg Panoramavegen til avkjøring Prestmyrvegen. Hold venstre når veien deler seg og følg denne ca. 300 meter og ta opp til høyre før rundkjøring. Hytten ligger på høyre hånd etter ca. 200 meter og er merket med Proaktiv til salgs plakat. Fellesvisning vil bli skiltet.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 02.01.2003

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
4224/9/61:
14.02.2013 - Dokumentnr: 132147 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr: 4224 Gnr: 9 Bnr: 1
Rettighetshaver: Knr: 4224 Gnr: 9 Bnr: 5
Rettighetshaver: Knr: 4224 Gnr: 9 Bnr: 99
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser.

14.02.2013 - Dokumentnr: 132147 - Bestemmelse iflg skjøte
Rettighetshaver: Bortelid Fjellpark AS
Org.nr: 978 678 270
Bestemmelse om årlig avgift til rettighetshaverne.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan, bebyggelsesplan for Prestmyra, treedt i kraft 02.10.1997, med reguleringsbestemmelser datert 10.06.1998 og er godkjent til fritidsformål. Videre ligger eiendommen under kommunedelplan for Bortelid 2006-2030. I følge planrapport fra kommunen fremgår ca 20 kvm av eiendommen å ligge under formål Friluftsområde, og øvrige ca 908 kvm som Fritidsbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp
Tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei fra offentlig vei til hytta. Denne deles med flere andre. I henhold til tinglyst erklæring har denne eiendommen rett til å bruke vegene i

feltet mot å betale sin forholdsmessige del av vedlikeholdskostnadene for sommer- og vintervedlikehold.

Det betales avgift til Bortelid Drift og utvikling AS på kr 5880 for brøyting og veivedlikehold. I tillegg betales det kr 593 ekstra for Prestmyrvegen ettersom dette er en privat vei med ekstra "strøvtale". Se kostnader under kommunale avgifter.
Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 390 000,00 (Prisantydning)

3 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
84 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
103 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 493 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.
Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Gjensidige. Egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Hytten selges fult møblert og med kopper og kar. Personlige eiendeler og ting med affeksjonsverdi medfølger ikke. Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er

tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 11 900,- og markedsføringspakke kr. 11 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Tomtestørrelse

927,40 m²

Forretningsfører

Bortelid Utmarkslag

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Adgang til utleie

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

Grunnboksdato

Fredag, 30. januar 2026

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på ca 927 kvm. Arealet er hentet fra matrikkelkart og -rapport. Dette er ikke er sikker kilde og areal kan avvike fra faktiske forhold og at grensepunkter kan mangle eller være helt eller delvis feil registrert i matrikkelen.

Dato salgsoppgave
21.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 13333-4936

Referansenummer: RK3720

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

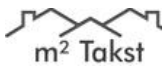
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt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

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

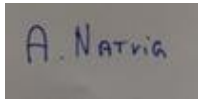
Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 3 av 20



Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 2 av 20

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Laftet hytte bygget 2003, dagens eier har eid siden nytt mer eller mindre. Flott usjenert beliggenhet, kjørevei til døren, like ved skiløype og mange andre gode kvaliteter.

Hyttet fremstår i normal stand utfra alder og byggeskikk. Dog ikke optimale løsninger for fuktsikring våtrom, men fungerer siden det er kabinett mm.

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

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

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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

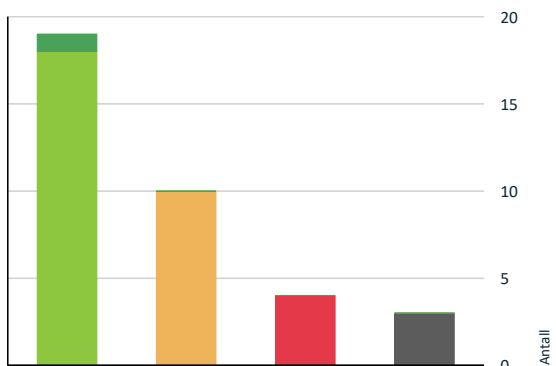
Vaskerom og rom innenfor kjøkken ståår ikke merket med bruk.

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

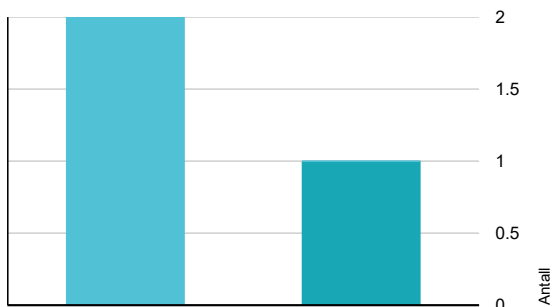
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG4: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 6 av 20

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2003

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertekking torvmembran. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Deretter torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



Nedløp og beslag

Skiferstein på overflate pipe. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Noe utbedringer/modernisering utført.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Fra 2016/2017 ifølge eier.

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

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

Mangler stedvis skrått vannbord over enkelte vinduer. Noe utsatt løsning da fukt kan komme ned mot vinduer bak belistning. Oppsyn fug overgang laft og vinduer. Pipe anbefales helbeslått.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 7 av 20

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



Veggkonstruksjon

Laftet konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at laftet konstruksjon ikke har isolasjon i veggliv, slik at noe trekk kan oppleves, og at man må etterse med litt laftevatt mm i hjørner med tiden.

Beiset i front i 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon. Ingen luke for kontrollmulighet av oppbygging. Lufthing synlig utvendig gesims som tilsier lufthing er tiltenkt. Ikke videre mulig å kontrollere.



Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - dører av tre med isolerglass. Funksjon OK.

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

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

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

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skiferstein. Noe risiko for frostspreng og at skifer kan løsne litt.

Noe lavt rekkverk iht dagens krav, men ingen vesentlig fallhøyde like utenfor.

Normalt oppsyn, vedlikehold og evt utskiftinger treverk og skiferstein.



TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

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

Peisnnsats i stue, ubrennbar flate er tilfredsstillende.

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

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 8 av 20

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Laftet vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Skifter på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk iht dagens standard. Fungerer ved normalt bruk siden det er kabinett, men vannsøl mm kan ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membranløsning synlig i sluk eller opp mot laftet vegger. Rommet fungerer fint ved normalt bruk siden det er kabinett og vann ledes direkte i sluken, risiko er ved evt lekkasje hvor vann vil kunne spre seg mot laftet vegger mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer ved normalt bruk, så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å utbedre til fuktsikre løsninger, membran oppkant mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, dusjkabinett og wc. Normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 9 av 20

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke utført fordi det er laftet vegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Laftet vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Skifer på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt fall mot sluk men utfordrende å måle i hele rommet pga maskin, bereder mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membranløsning synlig i sluk eller opp mot laftet vegger. Rommet fungerer fint ved normalt bruk, risiko er ved evt lekkasje hvor vann vil kunne spre seg mot laftet vegeer mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer ved normalt bruk, så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å utbedre til fuktsikre løsninger, membran oppkant mm.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Åpen dørløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga det ikke er vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er laftet vegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Tregulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

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

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i vaskerom.

Vannrør av rør in rør. Fordelerstamme plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffe mellom rør i rør under kjøkkenvasken. Man ønsker at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger slik at evt lekkasjevann ledes dit. Når det mangler tettemuffe så vil vann kunne komme opp på kjøkken der det ikke er slike løsninger.

Fordelerstamme ønskes helst plassert i fordelerkap med kontrollert drenering. Med dagens løsning så kan evt lekkasjevann gjøre noe mer skade en optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lekkasjesensor på kjøkken.



1 TG 1 Avløpsrør

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

1 TG 1 Varmekabler

Gang og badetrom. Funksjon nyere årgang.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Thorsland elektro
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Om man har på vaskemaskin samtidig som varmtvannsbereder. Pleier derfor dra ut stikk til varmtvannsbereder ved bruk av vaskemaskin.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja .

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi sikringen kan gå pga overbelastning ved bruk av varmtvannsbereder og vaskemaskin.



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Tg3 alder.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 12 av 20

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

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

TG 1 Fuksikring og drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 13 av 20

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Bygninger på eiendommen

Anneks/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

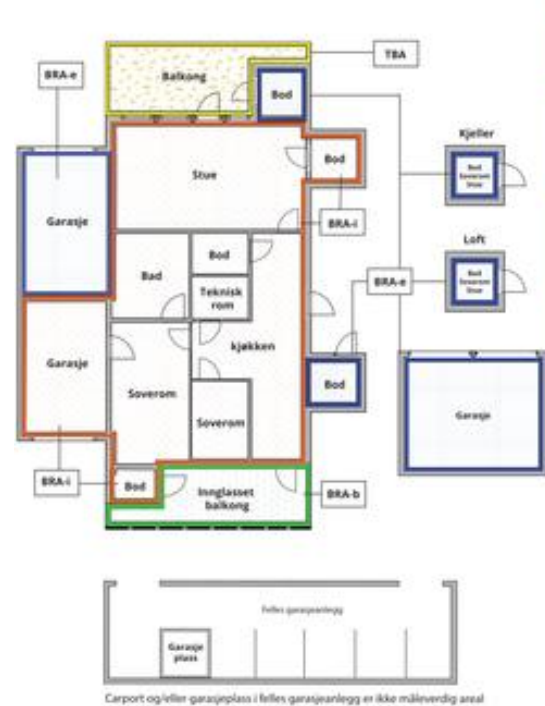
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	48
SUM	86				48
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, innredet som soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, gang		

Kommentar

Anneks 8 kvm, ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerom og rom innenfor kjøkken ståår ikke merket med bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har dokumentasjon på arbeid som er utført.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Anneks/bod		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Anneks/bod			

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 16 av 20

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	86	0
Anneks/bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Andreas Natvig	Takstingenjør
	Arne Inge Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	61		0	927.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Prestmyrvegen 48							
Hjemmelshaver Pedersen Arne Inge							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 17 av 20

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	08.01.2026	
3	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 61
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.



Proffmegleren AS

Egenerklæring

Prestmyrvegen 48, 4540 Åseral

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestmyrvegen 48	Prestmyrvegen 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Kun brukt av eier med familie. Aldri vært utleiet

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Arne Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Oppdragsnr.: 13333-4936

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 20 av 20



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Oppdaget sommeren 2024 fukt råte skade på utvendig tømmervegg under tak terrasse. Årsak lekkasje ved pipe. Tatt av torvsekker på tak og lagt ny duk, nytt beslag rundt pipen. Alt av råteskade fjernet og erstattet med nytt treverk. Se bekreftelse fra Åseral sag og laft AS sendt taksmann.

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2016

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ut alle takrenner av tre med nytt beslag og renner av stål. Oppdraget utført av en tømmermann formidlet av Oddane Sag as på Evje. Utført november 2016.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Svein Rosseland

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2017

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skiftet termostat varme gulv bad 2017 Skiftet termostat 1. Varme gulv gang. usikker, tror det var 2021. Skiftet termostat 2. Varme gulv gang 2024

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Thorsland Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Beskrevet tidligere på skjema. Skade på yttervegg etter lekkasje. Skadet tømmer skiftet ut.

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95754315

Egenerklæringsskjema

Name

Arne Inge Pedersen

Date

2026-09-21

Identification

 Arne Inge Pedersen

 Bokmål

| ENERGIMERKE

 Energiattest opprettet!

 **Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL**
Energiattest utstedt: 09.04.2026

Bruksenhetsnummer: H0101
Kommunenummer: 4224 Gårdsnummer: 9 Bruksnummer: 61
Bygningsnummer: 22315773

Boligens energiattest

Gyldig til 09.04.2036



Last ned Del ^

Gå til forside

Snarveier

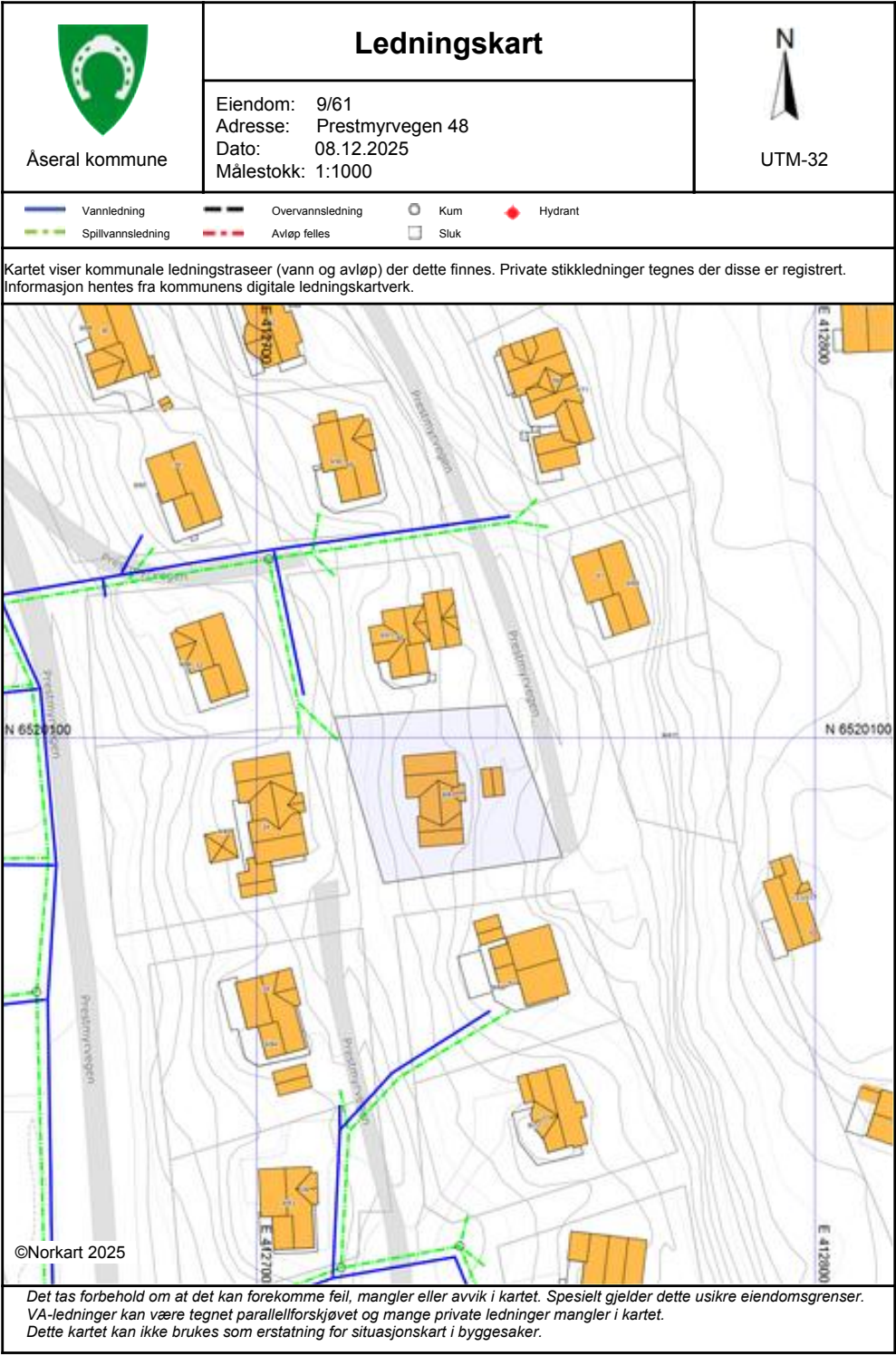
Om energimerkeordningen

HOPP TIL HOVEDINNHold



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	927,40 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6520084,9	Øst	412739,3	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6520103,61	412713,92	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,06	
2	6520073,91	412722,72	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,98	
3	6520078,6	412754,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,39	
4	6520105,73	412744,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,87	



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el
LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner
Parkering - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde

 Planens begrensning
 Grense for arealformål
 Samleveg - eksisterende



Grunnkart

Eiendom: 9/61
Adresse: Prestmyrvegen 48
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32

Åseral kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpeleirne vannkant
 Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	 Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	 Hjelpeleirne veikant	 Hjelpeleirne fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvis nøyaktighet	Hjelpeleirne punktbeste	

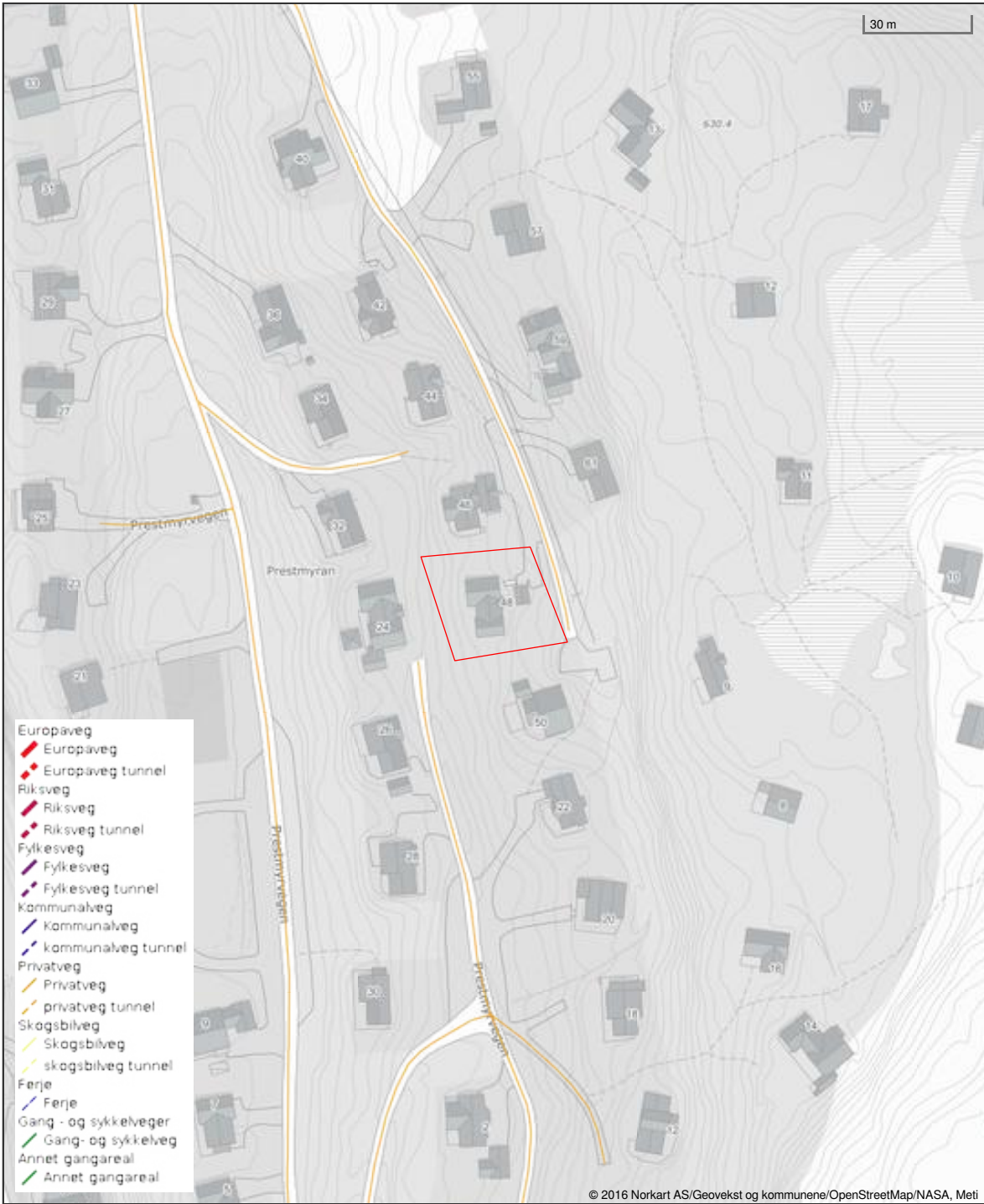


©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 08.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/61//

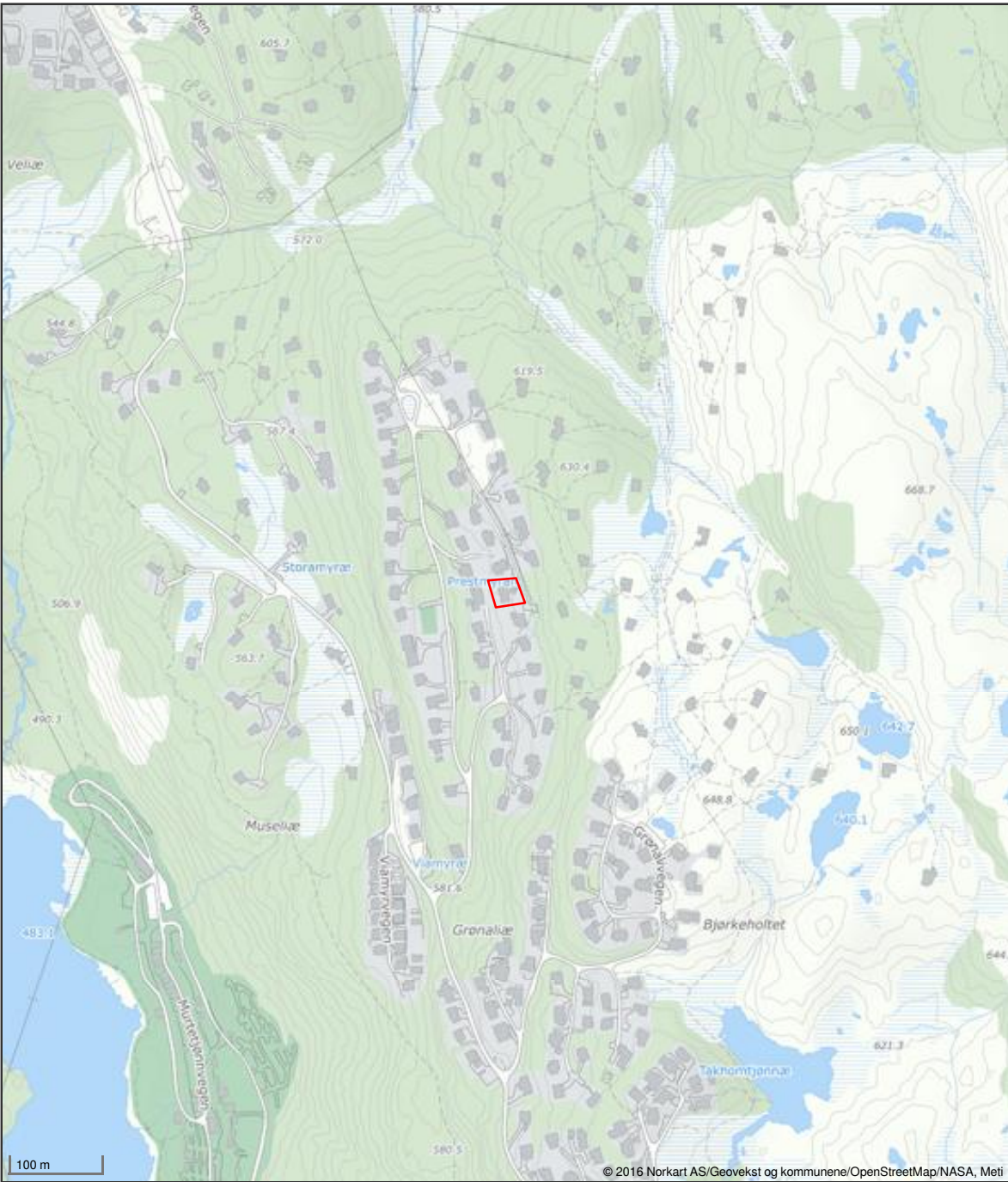


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

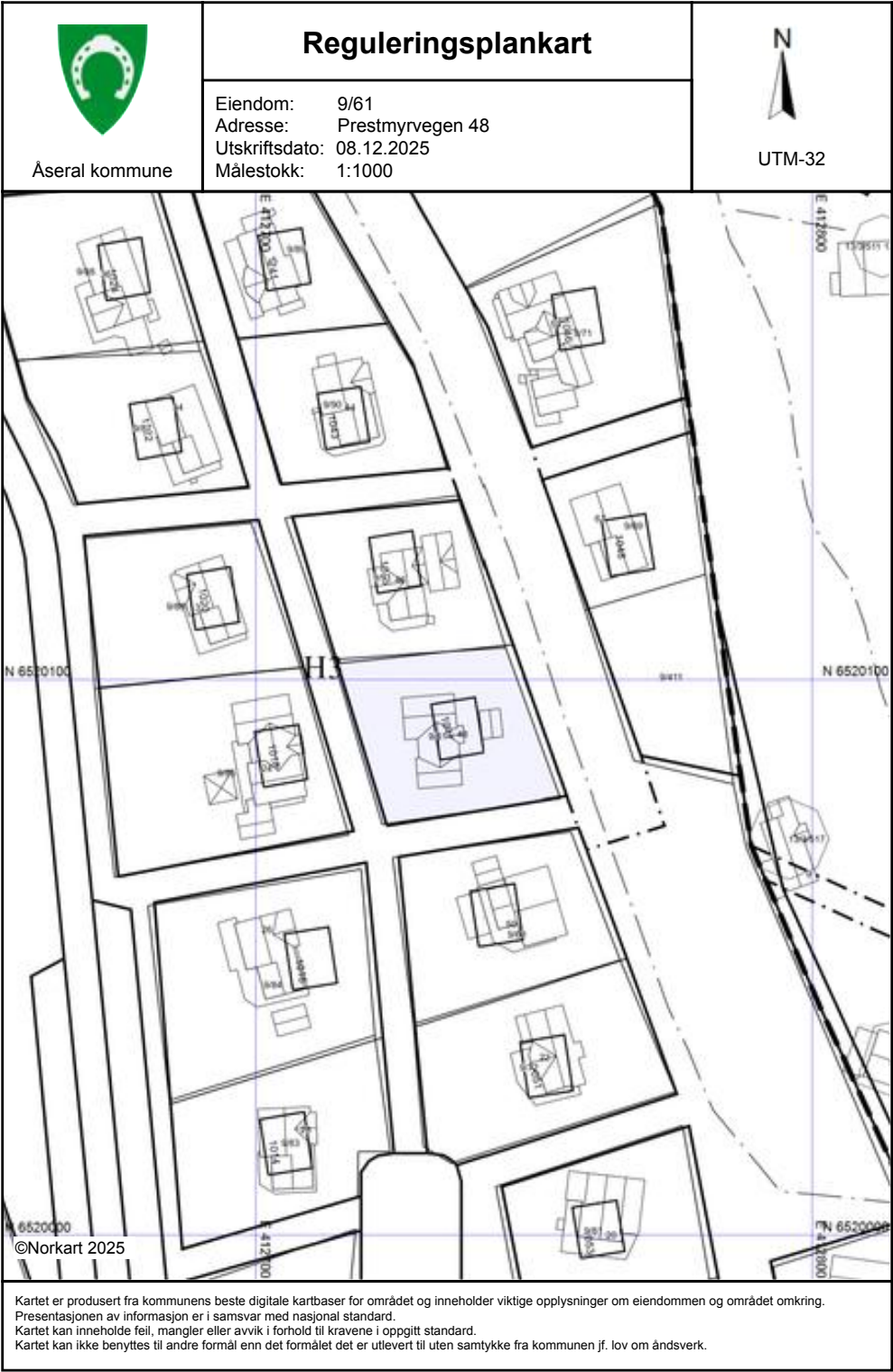
Utskriftsdato: 08.12.2025



Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/61//



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



102619970018

...

REGULERINGSFØRESEGNER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR

PRESTMYRA

Generelt

Reguleringsplanen bygger på føringar som er nedlagde i Reguleringsplan for Langetjønn - Hesteheii i Bortelid.

Reguleringsføresegnene gjeld for Bebyggelsesplan Prestmyra Felt H2, og H3, i Bortelid.

Plankartet har målestokk 1:1000, og er datert 26.06.97, sist revidert den

Vedteken Reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådeling og bygge - og anleggsverksemd innan planområdet.

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

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

- 1. BYGGEOMRÅDE
Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg.
- 2. SPESIALOMRÅDE
Friluftsområde for ålmenta.
- 3. FELLESOMRÅDE

Regulerer adkomst og parkering inne i feltet.

§3. FELLES FØRESEGNER

- a) Det må leggst vekt på at hyttene får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pilarar harmonerar med dei omkringliggande hyttene og naturen. Taktekking skal ha ein matt farge.
- b) Det er ikkje tillatt med flaggstong på fritids-eigedom/festetomt.
- c) Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomta skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.

- d) Kvar tomt skal ha tilgong på to biloppstillingsplassar. Ferdigstillelse av desse, sjå §5 om Fellesområde.
- e) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- f) Utbygde deler av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.
- g) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogbilete. Det vert ikkje tillat med flatehogst innanfor reguleringsgrensene.
- h) Plan over Vatn- avlaup- og straumanlegg skal foreligge før utbygging av feltet. Planen skal syne framføring av anlegget til samtlige hytter. Det blir sett krav om ferdigstillelse av anlegget innanfor kvart enkelt felt (H2 og H3), før byggeløyve blir gitt.

Hovudanlegg for vatn og avlaup skal leggst i same trase som samleveg og leggst ned samstundes med opparbeiding av veg.

Det må leggst vekt på at områda utanfor veg skal dekkast til med jord og sås til etter at anlegget er ferdig, slik at det ikkje virkar skjemmande.

- i) Etter at Bebyggelsesplanen er vedteken er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.
- j) Dersom det under utbygging skulle bli registrert fornminner av nokon art, har utbyggjar plikt til å varsle Vest-Agder Fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren.

§4. BYGGEOMRÅDE

- a) Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast i samsvar med detaljering i bebyggelsesplanen. Teknisk etat skal plassere hyttene i grunriss og høgde før bygging tek til.

Søknad om byggeløyve skal i tillegg til å vise plassering av hytta, også vise korleis ein har tenkt å disponere uteareala, (alle terrenginngrep på eiga tomt).

Det kan byggast frittståande tilbygg/anneks der bygningstyremaktene gjev løyve til dette. Teknisk sjef kan gi løyve for frittståande bygg med grunnflate opp til 15m². Teknisk Utval kan i særskilte høve gi løyve for frittståande tilbygg opp til 30m². Det kan ikkje gis dipensasjon ut over desse grensene.

- b) Hyttene skal oppførast i -1- høgd. Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Bygningane

skal ha saltak (min. 25 grader og maks. 32 grader).
Gesimshøgda målt frå nytt terreng, skal ikkje overstige 3,5 m. Grunnmurshøgda skal ikkje vere over 0,8 m.
Det vert ikkje høve til å gjerde inne hyttene eller påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane.

§5. FELLESOMRÅDE

Området omfattar parkeringsplass for 120 bilar, med ei evt. utviding av p-plassar med 74, slik at det totale antall parkeringsplassar kan bli 194.
Området visar og adkomst via felles vegar inn til p-plassane og også vidare sørover til andre område.
Parkeringsplass for 110 bilar med alt veganlegg innanfor feltet, skal ferdigstillast før det blir gitt byggeløyve.
Der det ligg til rette for det kan det anleggast private sommar-vegar inn til hyttene. Løyve til bygging av evt. vegar inn til hyttene blir gitt av bygningsjefen. Det vil bli sett strenge krav til plassering/ utforming/ etterarbeid av vegane for å få dei til å gli mest mogleg inn i terrenget.

§6. SPESIALOMRÅDE

Friluftsområde for ålmenta. Området skal i tillegg nyttast til info/benker, utsiktpkt, søppelbod, ballspill, akebake, ol.
Bygningar er ikkje tillatt oppført i grøntområde med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet.

§7. DISPENSASJON

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

BEBYGGELSESPLANEN ER VEDTEKEN AV TEKNISK UTVAL I MØTE DEN 02.10.97, SAK 97/0092.

Åseral 10. juni 1998

Lars G. Thorsland
Formann Teknisk Utval

Lars G. Thorsland

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 02/00378/7			
	Eigedom /byggestad Bortelid, 4540 ÅSERAL			
	Gnr 9	Bnr 61	Festlenr	Sekajonsnr

Ansvarleg søker (namn og adresse) Pex as Skippergaten 67 4614 KRISTIANSAND S	Tiltakshaver (namn og adresse) Rune Natvig Bydalsveien 14 4628 KRISTIANSAND S
---	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
X	Tillatelse til tiltak	24.05.02
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg – Fritidsbolig		
Vedtak fattet av Avd. sjef DRU delegert	Vedtak dato 24.06.2002	Saksnr 02/0076
Dato sluttkontroll 12.12.02	Kontrollansvarleg Pål Brækken	
Merknader Bygningen eller deler av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det tillatelsen fastset .Bruksendring krev særskilt tillatelse (jfr pbl §93). Boden på 10 m2 godkjennes.		

Underskrift		
Stad Åseral	Dato 02.01.2003	Stempel/underskrift for  Lars Odin Engeli Bydelingsjefen

Kopi til	
Rune Natvig	Bydalsveien 14, 4628 KRISTIANSAND S

Åseral Kommune
Teknisk etat

4540 ÅSERAL

Dato 13.12.2002

ANMODNING OM FERDIGATTEST – GNR 9 / BNR 61 / FNR 1047
BORTELID PANORAMA

Over sender med dette anmodning om ferdigattest på overnevnte hytte.

Det er en endring i forhold til byggetillatelsen ; tiltakshaver har satt opp en 10 m2 utebod mot nord på eiendommen (vist på situasjonskartet). Boden er levert av samme lafteleverandør som godkjent i byggetillatelsen. Boden er i laftet tømmer med torv på taket.

Som ansvarlig søker og ansvarlig utførende for tiltaket anmodes det med dette om godkjenning og ferdigattest for hele tiltaket, utebod inkludert.

For Pex as

Pål Brækken

02/00378

006

4848/02

18.12.02

DRU

HST/KAC

9/61

Anmodning om ferdigattest
eller midlertidig brukstillatelse
plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningssnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side
av

Anmodningen gjelder

Eiendom/
byggsted

Gnr.
9

Bnr.
61

Festlenr.
1047

Seksjonsnr.

Adresse
Bortelid Panorama

Postnr.
4540

Poststed
Åseral

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 12.12.2002

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		☐ Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	1 - 1	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	1 - 2	
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak
PEX AS

Dato
12.12.02

Underskrift
Pål Brækken

Gjentas med blokkboksavmerke
Pål BRÆKKEN



Attestert kopi av dok.nr. 2013/132147/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 14:07

Side 1 av 7

Rettkopi bekreftes

Rekvirentens navn

Advokatfirma Wigemyr & Co DA

Adresse

pb. 716

Postnr.

4666

Poststed

Kristiansand

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.

977 049 997

Ref.nr.

7016

F

Doknr: 132147 Tinglyst: 14.02.2013

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.

1026

Kommunenavn

Åseral

Gnr.

9

Bnr.

61

Festenr.

Seksjonsnr.

Ideell andel

1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei

☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☒ Nei

☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale

☒ Nei

☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☒ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

☒ Nei

☐ Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygd

☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn

☐ B Bolig eiendom

☒ F Fritids- eiendom

☐ V Forretning/ kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig

☐ TB Tomanns- bolig

☐ RK Rekkehus kjede

☐ BL Blokk- leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 180.000,-

Utlyst til salg på det frie marked

☐ Ja

☒ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspro- priasjon

☐ 4 Tvangs- auksjon

☐ 5 Uskifte

☐ 6 Skifte- oppgjør

☐ 7 Opphør av samboerskap

☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 180.000,- (innløsning av festetomt)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾

2 9 0 7 5 9

Navn

Knut Repstad

Ideell andel

1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾

0 9 0 8 5 1

Navn

Arne Inge Pedersen

Fast bosatt i Norge

☒ Ja

☐ Nei

Ideell andel

1/1

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Undertegnende hjemmelshaver til festerett tgl. 29.03.2000 dnr. 1330 begjærer festekontrakten slettet. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten. Jeg erklærer at en sletting av festekontrakten ikke vil berøre tredjemannsrettigheter.

090851 Arne Inge Pedersen

Arne Inge Pedersen

Dato

14.02.13

Utstederens underskrift

Knut Repstad

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2013/132147/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 14:07

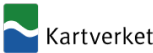
Side 2 av 7

82

PRESTMYRVEGEN 48

PROAKTIV.NO

83



Attestert kopi av dok.nr. 2013/132147/200
Attestingstidspunkt 2025-12-08 14:07

Side 3 av 7

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ^{b)}		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ^{b)}		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
11/1-13	Kristiansand	
Utsteders underskrift ^{b)}	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Knut Repstad	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
^{b)} Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Anne Sundøy advokatfullmektig	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	
12/13		

GA-5400 B

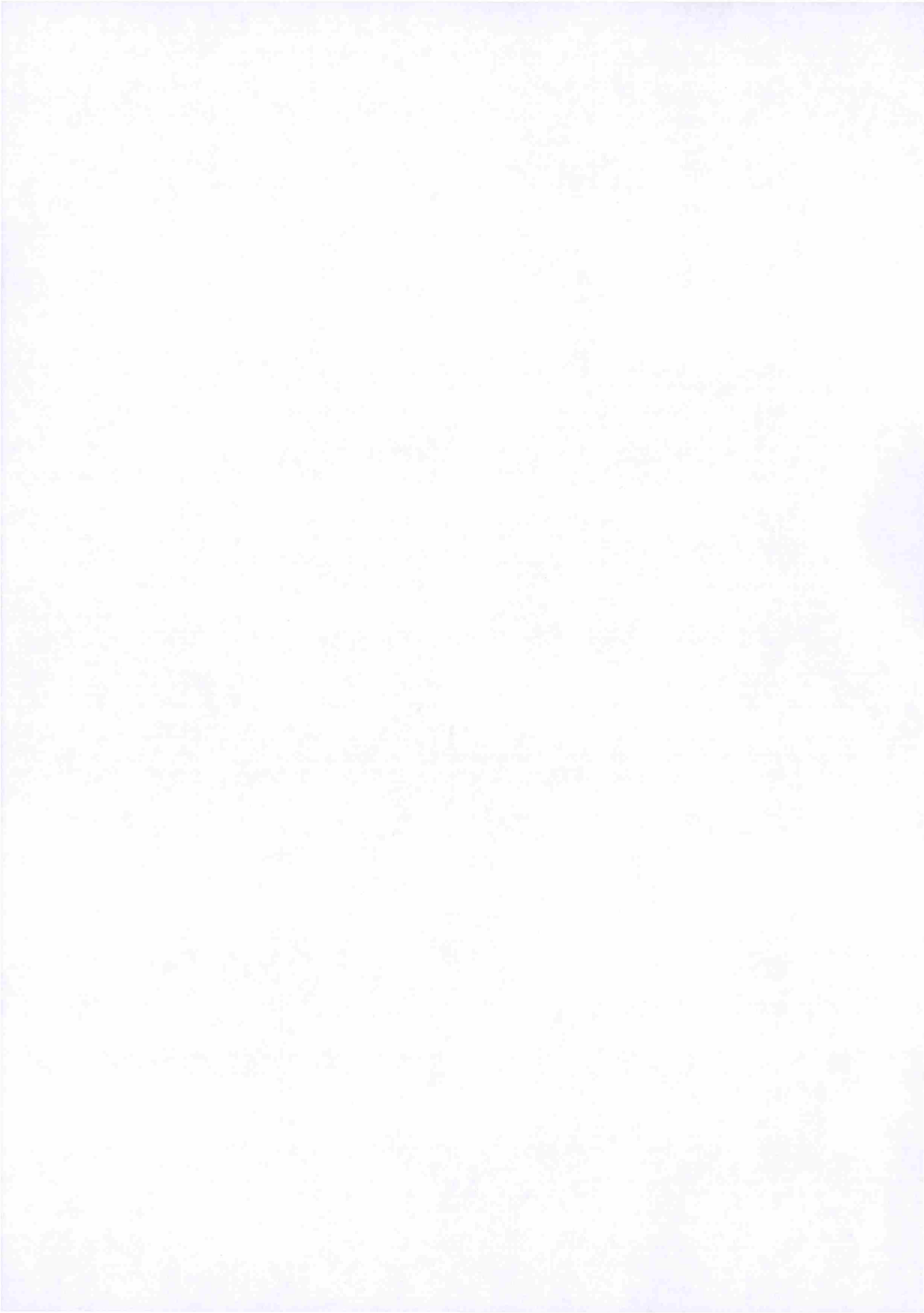
Skjøte

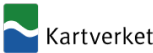
Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2013/132147/200
Attestingstidspunkt 2025-12-08 14:07

Side 4 av 7





Attestert kopi av dok.nr. 2013/132147/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 14:07

Side 5 av 7

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.

Underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato

11/2013

Utstederens underskrift

Knut Repstad

GA-5400 B

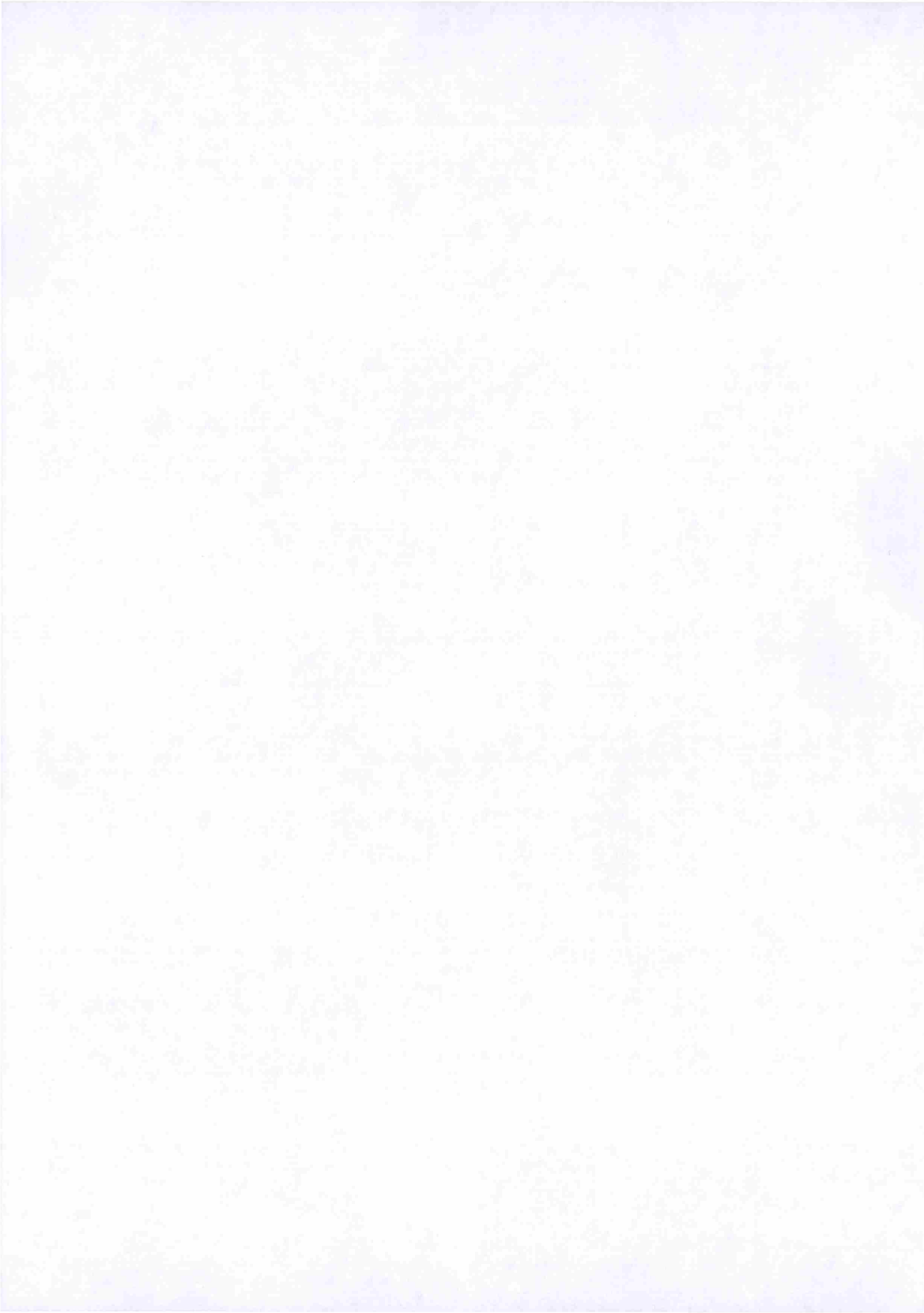
Skjøte

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2013/132147/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 14:07

Side 6 av 7





Attestert kopi av dok.nr. 2013/132147/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-08 14:07

Side 7 av 7

Reit kopi bekreftes

TILLEGG TIL PKT. 6 I SKØYTET – RETTAR SOM SKAL TINGLYSAST

Gnr. 9, bnr. 61 i Åseral har følgjande rettar over gnr. 9, bnr. 1, 5 og 99 i Åseral:

- a. Rett til å bruke vegane i tomtefeltet mot å betale sin forholdsmessige del av vedlikehaldskostnadene for sommar- og vintervedlikehald.
- b. Rett til å ha liggande og å reparere leidningar og kablar for elektrisitet, telekommunikasjon, vatn og kloakk.
- c. Rett til i rimeleg grad å krevje fjerna tre som hindrar utsikten frå hytta.

Desse rettane skal tinglysast på gnr. 9, bnr. 1, 5 og 99 i Åseral.

Kristiansand, den 11/1 2013

Knut Repstad
Fnr. 290759

Gnr. 9, bnr. 1, 5 og 99 i Åseral har følgjande rettar over gnr. 9, bnr. 61 i Åseral:

Eigar av gnr. 9, bnr. 1, 5 og 99 i Åseral har rett til å legge kablar for vatn, kloakk, elektrisitet og telefoni over tomta utan vederlag, dersom dette er nødvendig i samband med opprusting av infrastruktur i feltet eller i samband med etablering av nye hyttefelt. Eigar av gnr gnr. 9, bnr. 1, 5 og 99 i Åseral skal i tilfelle graving på gnr. 9, bnr. 61 setje tomta i stand etter gravinga. Dersom det oppstår skade på tomta i samband med graving m.v., skal seljar betale erstatning til eigar av gnr. 9, bnr. 61 for skaden. Dersom partane ikkje blir einige om erstatningssummen ved avtale, skal erstatninga skal fastsetjast ved rettsleg skjønn, som blir påstemna av eigar av gnr. 9, bnr. 1, 5 og 99 i Åseral.

Eigaren av den frikjøpte tomta er forplikta til å betale årleg avgift til Bortelid Fjellpark AS for fellestiltak i Bortelidområdet etter dei satsane som blir fastsette av Fjellparken, f.t. kr. 940.

Desse vilkåra kan tinglysast på gnr. 9, bnr. 61.

Kristiansand, den 11/1- 2013

Arne Inge Pedersen
Fnr. 090851
Eigar av gnr. 9, bnr. 61

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/61



Utskriftsdato: 08.12.2025 12:02

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	927.4
Etablert dato	14.02.2000	Historisk oppgitt areal	928
Oppdatert dato	08.01.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Endre egenskaper	08.01.2025			9/61
Annen forretningstype	08.01.2025	Sentralpunkt flyttet		
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	9/61
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Arealoverføring	07.08.2013	2013/277	Tinglyst	9/33 (-369,1), 9/41 (369,2)
Oppmålingsforr./arealoverf.	29.08.2014		22.09.2014	9/39, 9/40, 9/61, 9/67, 9/72, 9/81, 9/84, 9/85, 9/88, 9/89
Grensejustering	04.11.2009	J 42/09		9/33 (-63,2), 9/49 (63,1)
Kartforretning med grensejustering	11.12.2009	M 74/09		9/47, 9/61, 9/67, 9/70, 9/72, 9/81, 9/84, 9/85, 9/88, 9/89
Fradeling av grunneiendom	14.02.2000	40/2001		9/33 (-928), 9/61 (928)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6520084.9	412739.3	0	Ja	927.4	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
PEDERSEN ARNE INGE	Hjemmelshaver (H)	Sandevegen 22	Bosatt (B)
F090851*****	1/1	4050 SOLA	

Adresse

Vegadresse: Prestmyrvegen 48

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	107 Lognavatn	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebygd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

NORKART AS, Hoffsveien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 3

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/61

1	22315773		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	02.01.2003
2	301431528		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	24.06.2002

1: Bygning 22315773: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 02.01.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	95
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	95
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.06.2002	24.07.2002	
Igangsettingstillatelse	28.06.2002	24.07.2002	
Tatt i bruk	02.01.2003	23.01.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Prestmyrvegen 48	H0101	9/61	95	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	95	95	0	0	0

2: Bygning 301431528: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 24.06.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Ferdigattest	24.06.2002	08.01.2025	02/00378

Bruksenheter

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/61

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/61	-	-	-	-	-

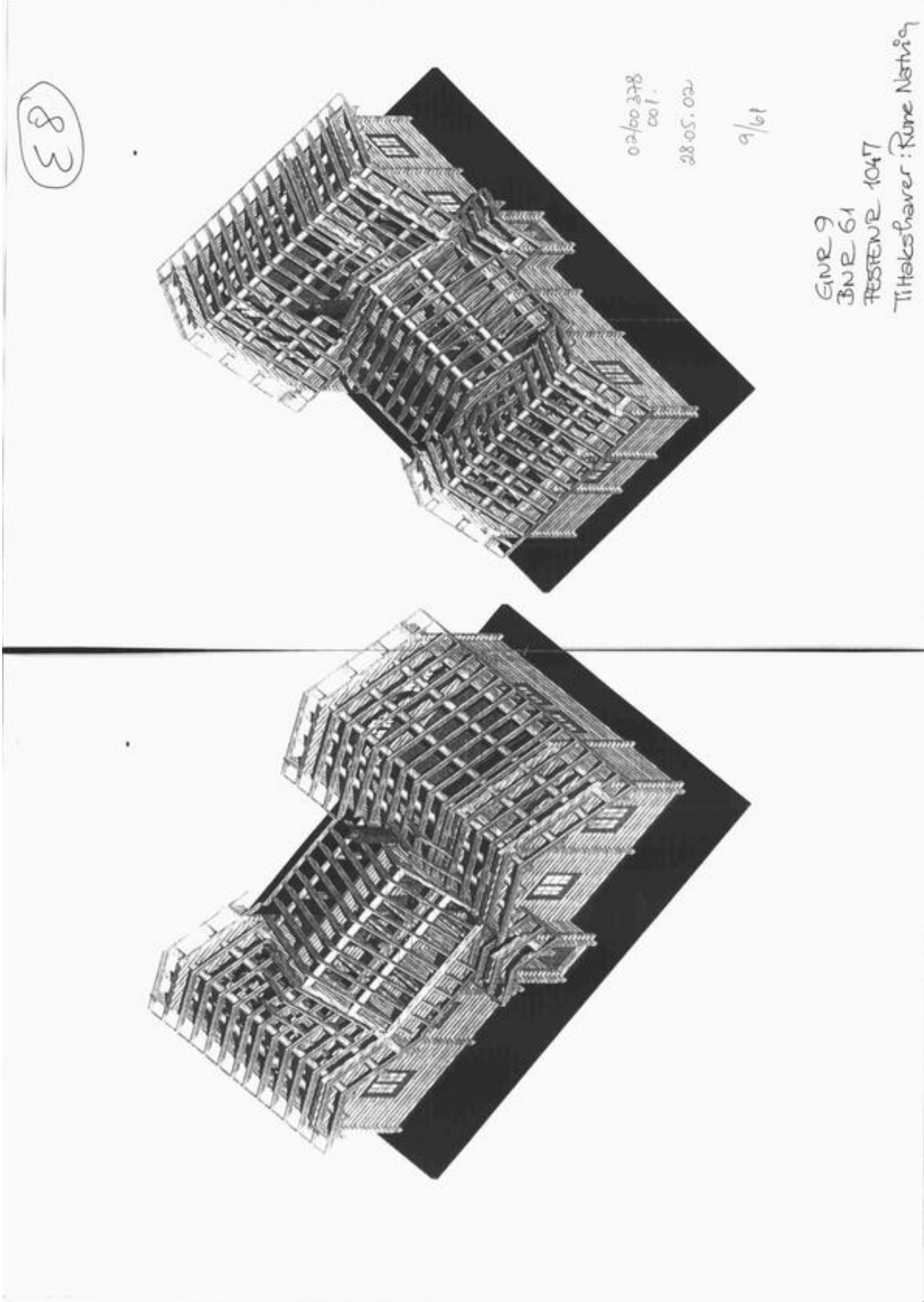
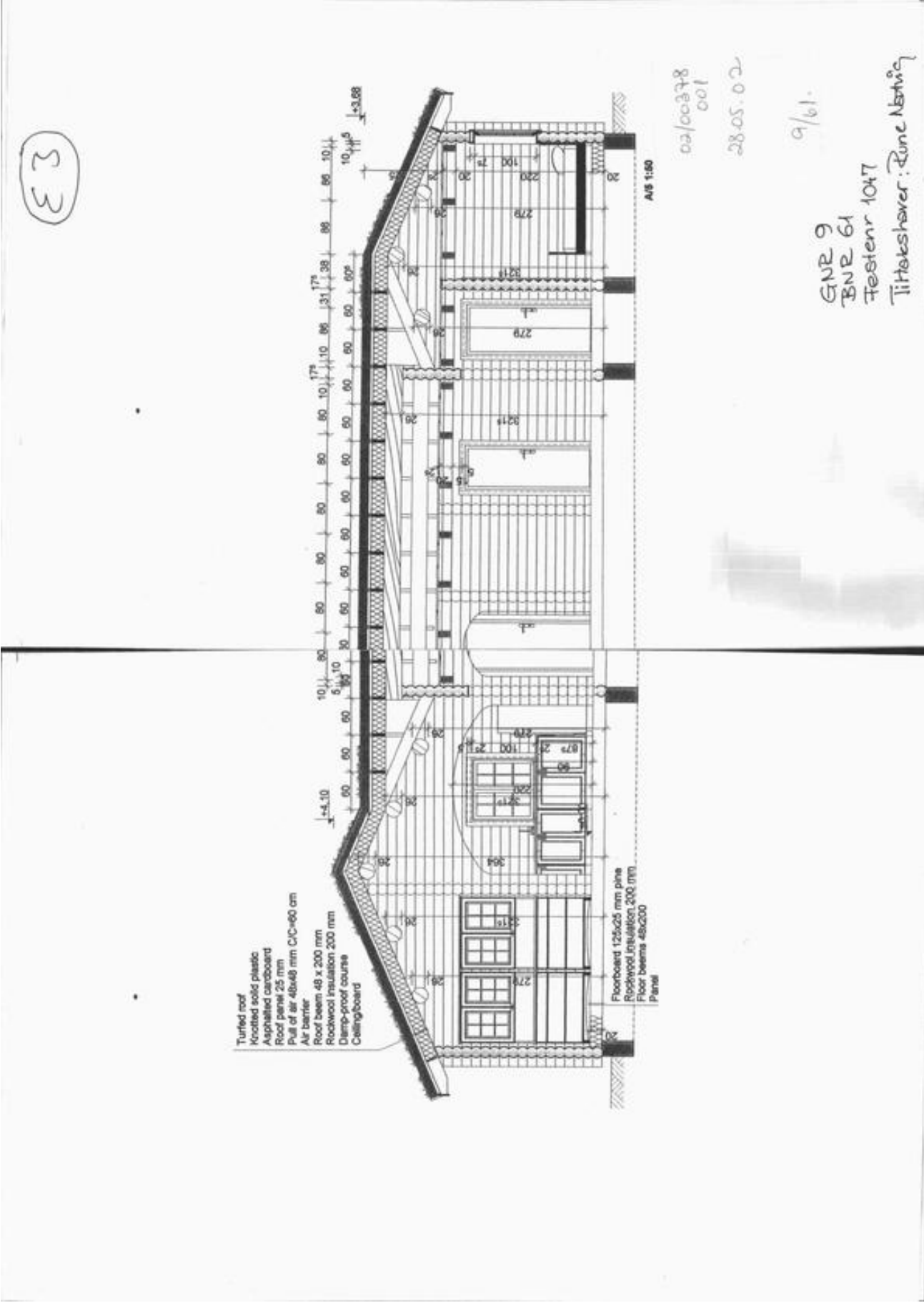
Etasjer

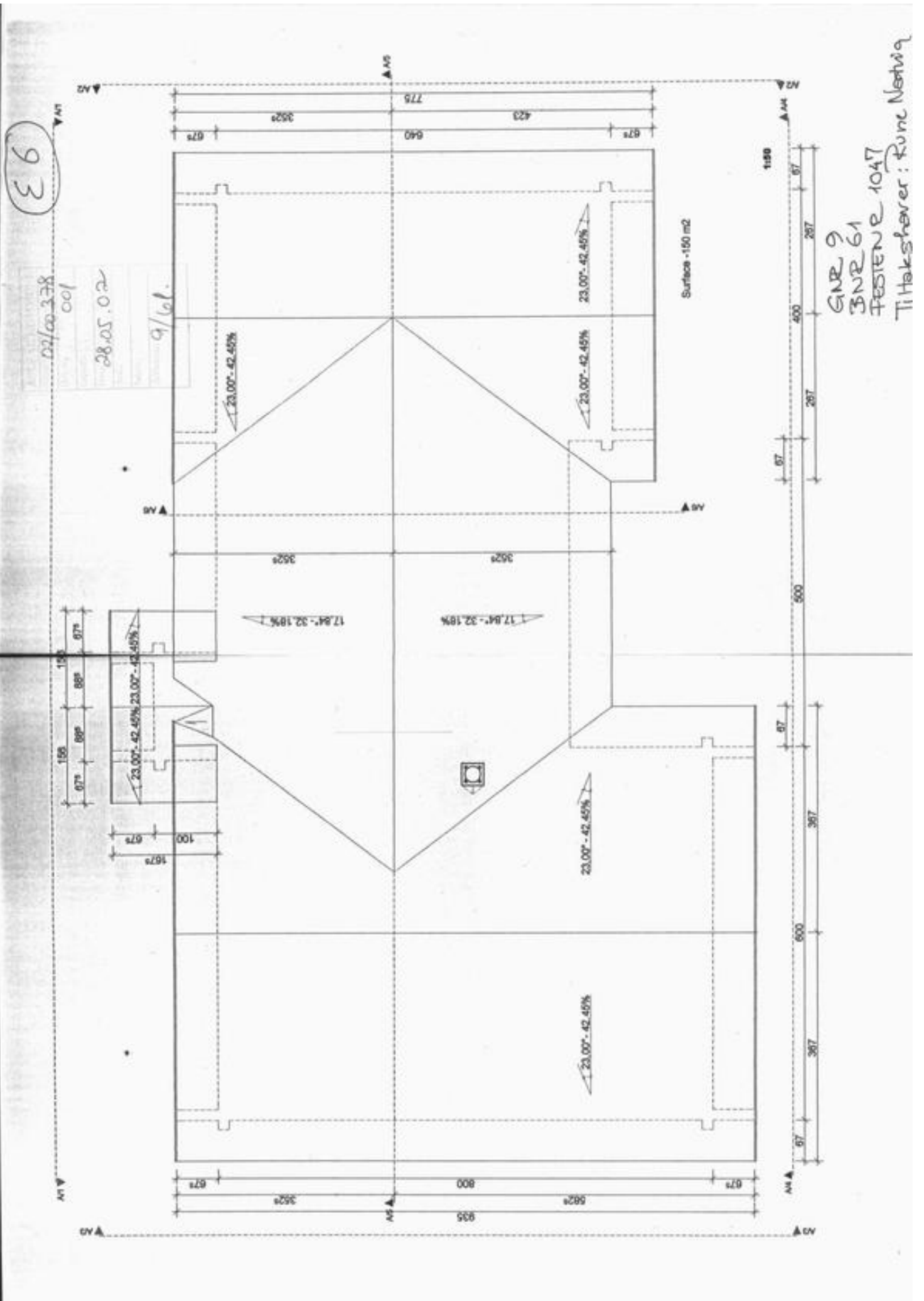
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

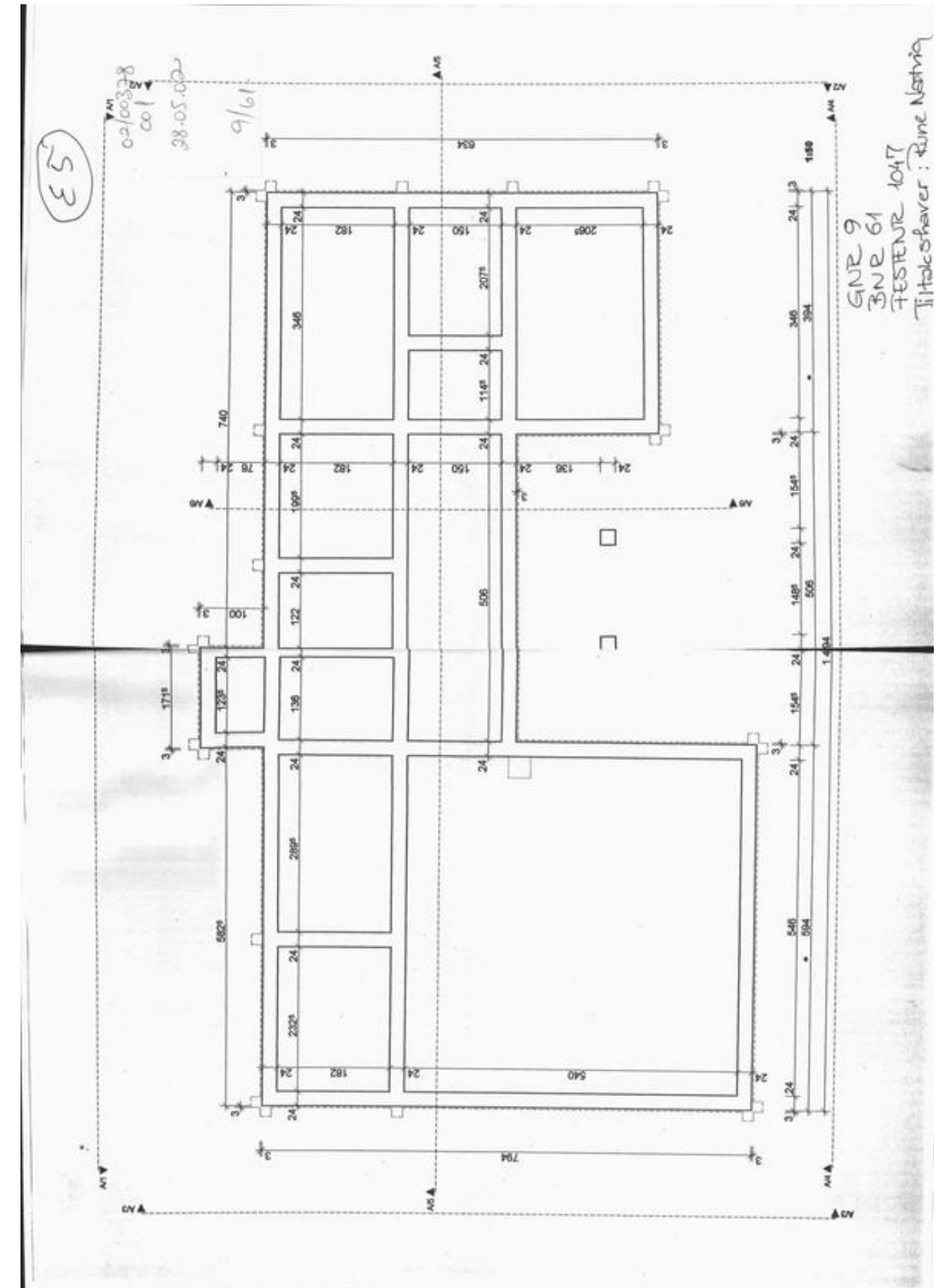
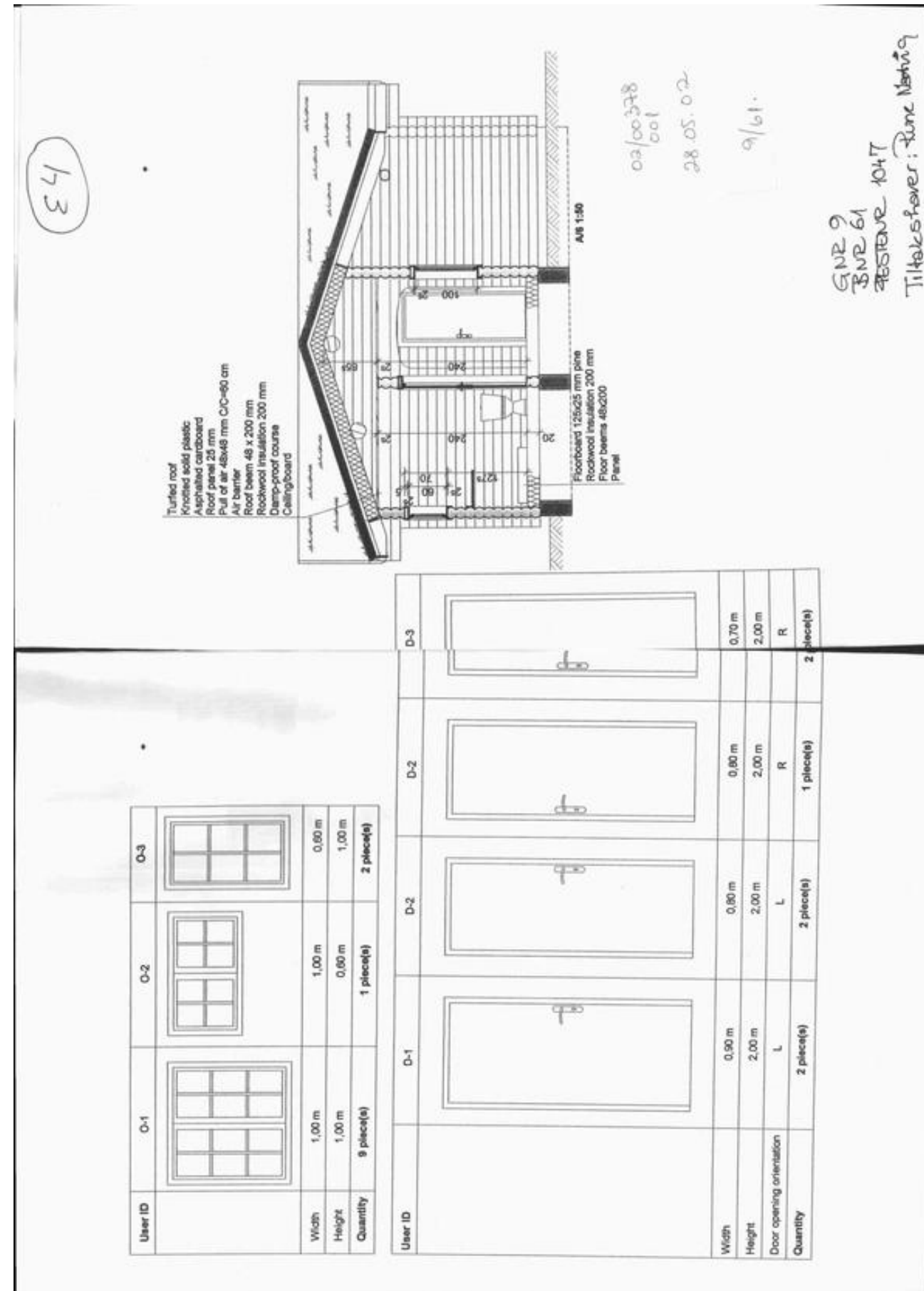
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 564
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 565
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 566
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 567
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 568
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 569 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 569 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 570
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 574
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 577
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 581
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 594
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 599
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 601
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 602
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 603
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 604
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 605
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 606
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 607
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 633
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 634
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 635
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 636
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 637
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 638
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 639
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 640
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 641
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 642
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 643
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 644
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 645
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 646
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 647
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 648
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 649
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 650
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 651
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 652
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 653
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 654
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 655
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 656
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 657
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 658
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 659
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 660
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 661
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 662
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 663
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 664
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 665
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 666
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 667
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 668
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 669
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 670
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 673
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 674
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 675

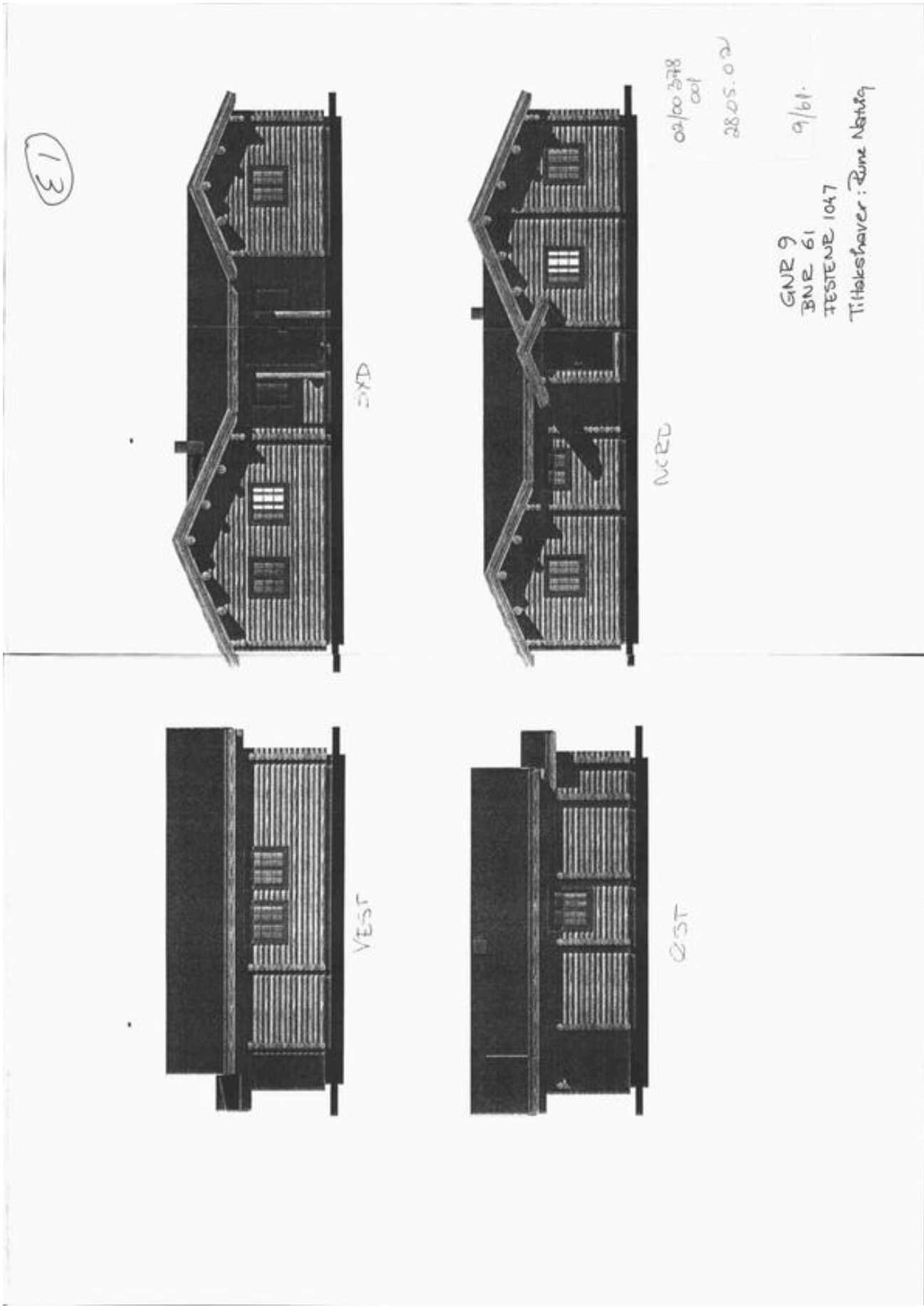
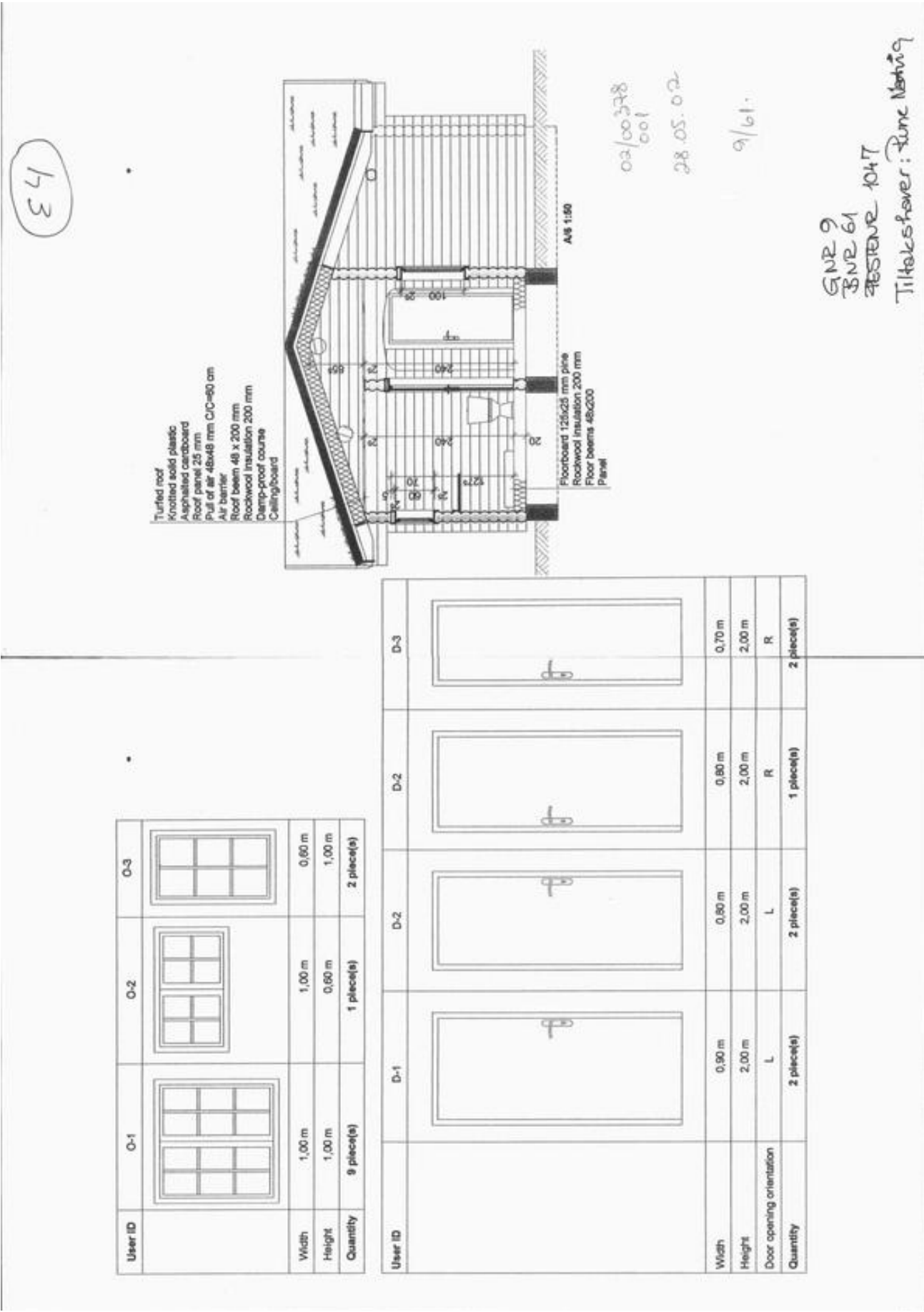
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 685
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 686
Bestemmelse om vegetasjon
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

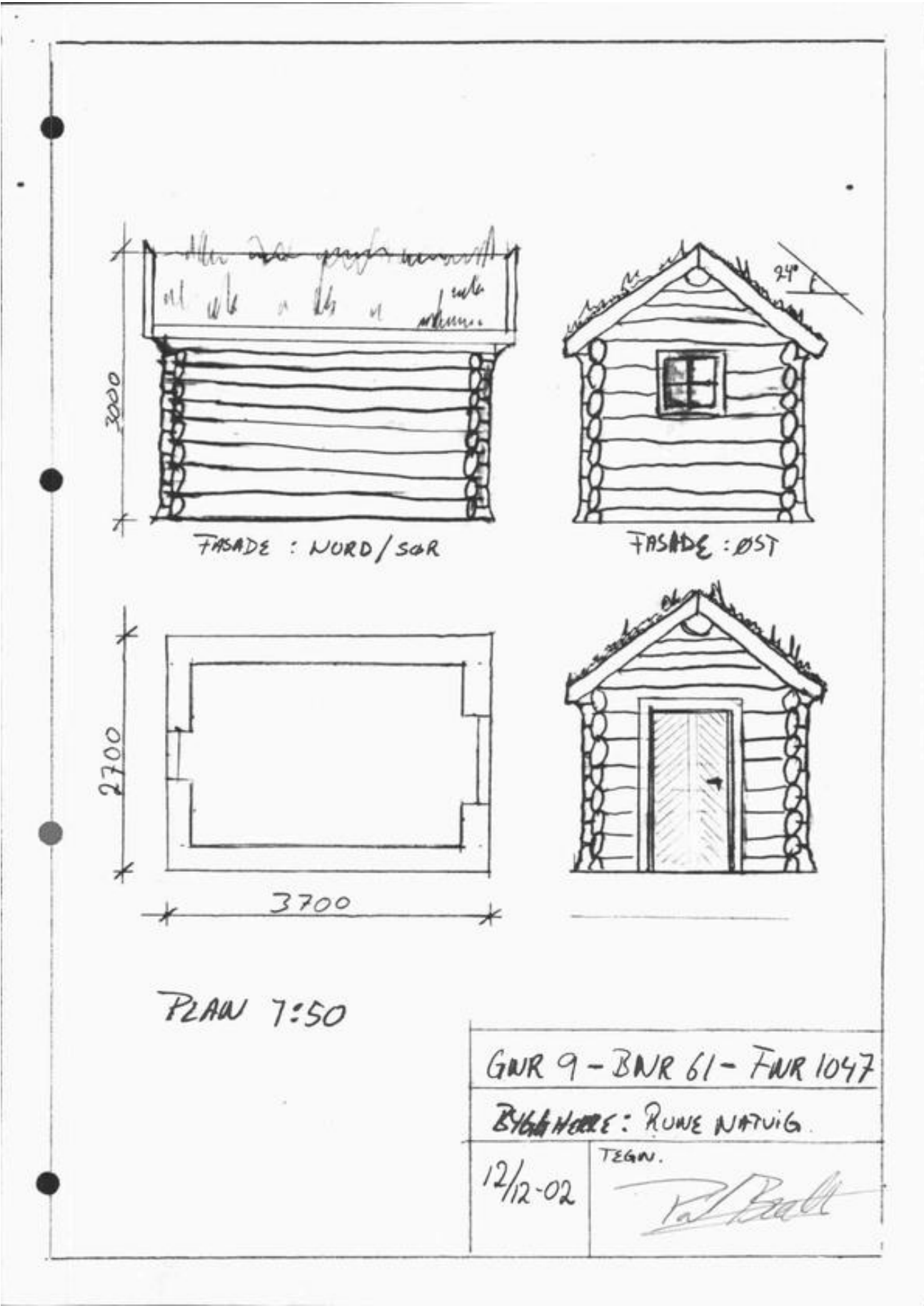
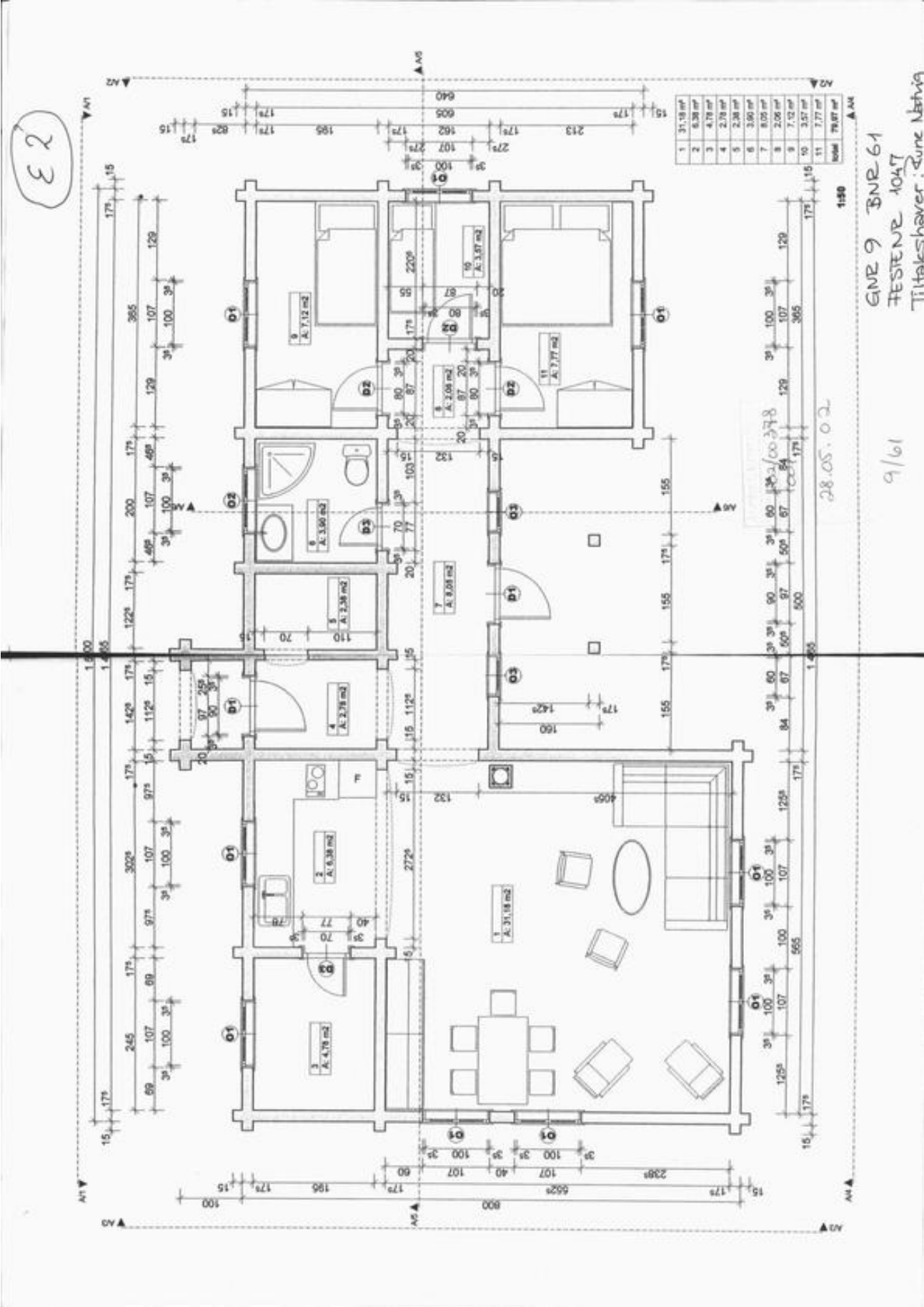
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.











Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

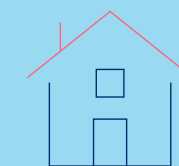
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Prestmyrvegen 48, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 61, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260007
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

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