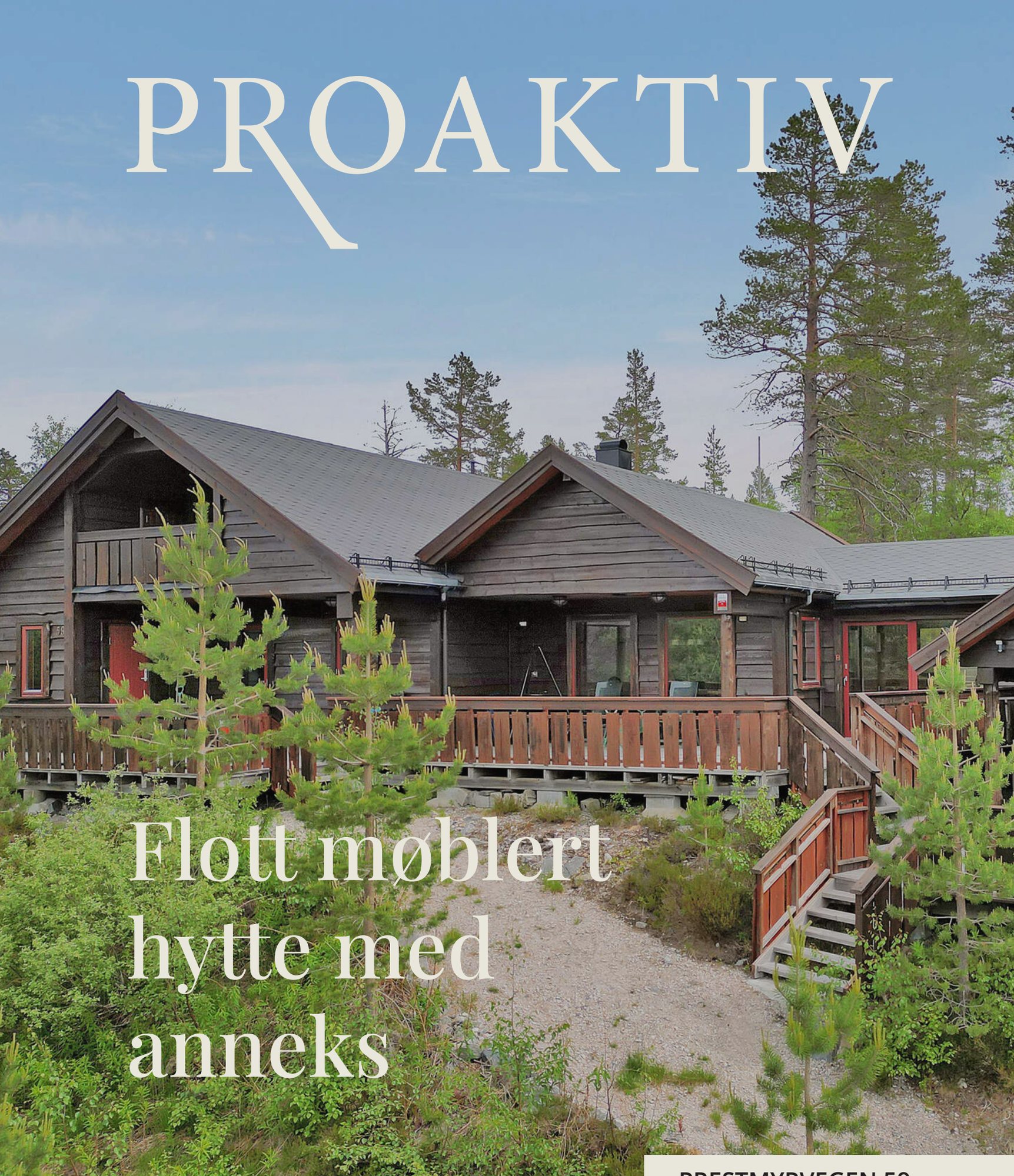
PROAKTIV



Flott møblert hytte med anneks

PRESTMYRVEGEN 59



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 PANORAMA

Flott møblert hytte med anneks og utsikt - Eiet tomt

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 71, i Åseral kommune

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 106.240,-

Totalpris: 3.596.240,-

Kommunale avgifter: 7.998,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 6/3

BRA: 150 m²

BRA-i: 150 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser ved hytten.

Tomt: 1105 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	6 Nærområdet	10 Informasjon om boligen
22 Boligen i bilder	43 Kjerneinformasjon	47 Vedlegg	108 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 59

Fantastisk og usjenert utsiktstomt i attraktivt og etablert hytte område på Bortelid Panorama. Meget gode solforhold. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper og Alpinanlegg, skistadion og butikk like i nærheten. Nydelig turterreng sommer som vinter. Gode bade- og fiskemuligheter om sommeren og godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren.

Flott, romslig og innholdsrik hytte med følgende innhold: 1.etg.: Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod, kott, mellomgang, badstue og galleri med lav takhøyde. Utvendig bod. Loft: Loftstue, bad, 1 soverom og bod innredet som soverom. Anneks: Gang, bad, stue/kjøkken og sovehems (det foreligger ikke dokumentasjon for sovehems og hems er ikke godkjent for varig opphold/beboelse). Visning etter avtale.

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

Lord Philip Chesterfield



BORTELID PANORAMA

Kommune: *ÅSERAL* / ***Område:*** *BORTELID PANORAMA*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

På flott utsiktstomt i attraktivt og etablert hytte område på Bortelid Panorama 1. Meget gode solforhold. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper og Alpinanlegg, ski stadion og butikk like i nærheten. Nydelig turterreng sommer som vinter. 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.



OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand Kjevik		1 t 32 min
Bortelid skisenter		4 min
Linje 178		2.5 km
Bortelid		5 min
Linje 178		2.9 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	5 min

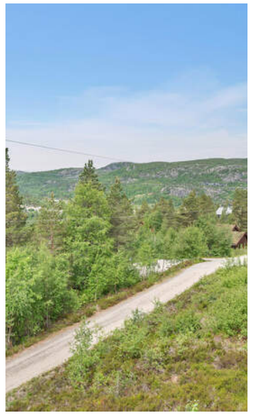
SPORT

Åknes sandvolleybane		13 min
Sandvolleyball		12.8 km
Kyrkjebygd skule		26 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...		29.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bortelid Alpinsenter	5 min
Bortelid	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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 venstre hånd etter ca. 150 meter og er merket med Proaktiv til salgs plakat.

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

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



AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	1 t 31 min
Arendal	1 t 57 min
Stavanger	3 t 19 min

HØYDE OVER HAVET

619 m



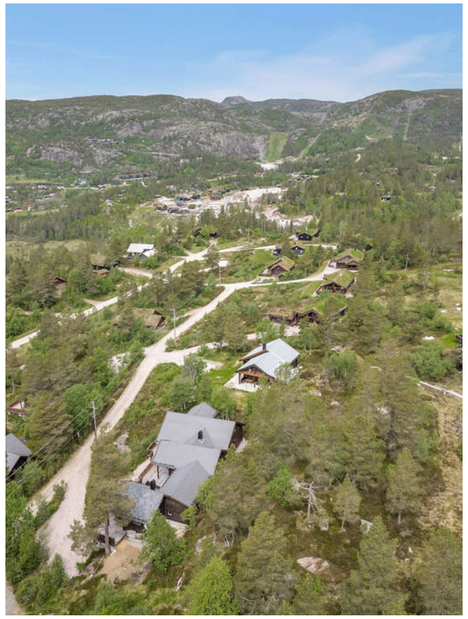
VINTERSPORT

Alpin
- Bortelid Skisenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 6



AKTIVITETER

Bortelid Skiskytterstadion	5 min
Frisbeegolf	5 min
Minigolf	5 min



VELKOMMEN TIL PRESTMYRVEGEN 59

Parkering
Biloppstillingsplasser ved hytten.

Tomtestørrelse
1 105,00 m²
Beskrivelse av tomt
Areal: 1 105 kvm, Eierform: Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Fritidsbolig
Utvendig
Nedløp og beslag,TG2
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft 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. Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i plast. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Snøfangere montert og skrudd gjennom eneste tekking. Utsatt punkt.
Tiltak:
- Oppsyn.

Takkonstruksjon i utv bod terrasse oppe,TG2
Bod/kott venstre side når en går ut fra balkongdør oppe.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er noe merker i tak inn i kottet der. Lite flater å trø på så begrenset mulighet for kontroll. På befaringsdagen var det aktivitet maur der. Eier har utført tiltak, ingen utfordring siden. Les egenerklæring.
Tiltak:
- Oppsyn.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord nede. Beleggflate oppe. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Sveist belegg på terasse oppe. Oppsyn.
Tiltak:
- Oppsyn.

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
I mellomgang.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- I mellomgang er det ikke støpt dekke som ellers men



TEKNISK GJENNOMGANG

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

trebjelkelag. Isolert men ingen duk eller plater som beskytter isolasjon unnenfra. Synlig isolasjon unnenfra med andre ord. Ansees ikke optimalt i forhold til snødrev mm.
Tiltak:
- De anbefales å etablere plater liknende under denne delen.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp.
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Enklere trapp i mellomgang, rekkverk en side. Rekkverk en side i trapp fra loft. Trappp i anneks, rekkverk en side og stor avstand mellom håndløper og trapp (ingen spiler). Bratt, lite frihøyde og smal.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Vurdere spiler i anneks. Rekkverk begge sider anbefales men må vurderes utfra bredde mm.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom
1 etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Fliser på gulv. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.
Vurdering av avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tiltak
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk ikke tilgjengelig.
Vurdering av avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anneks > Bad
Overflater Gulv,TG2
Fliser gulv.
Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
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.

Anneks > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk under kabinett.
Vurdering av avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i vaskerom. Fordelerstamme anneks, plassert under innredning. Ikke plassert i fordelerskap slik ideelt.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Fordelerstamme anneks, plassert under innredning. Ikke plassert i fordelerskap slik ideelt. Dette vil kunne medføre vann i veggkonstruksjon ved evt lekkasje. Lekkasje skjer dog sjeldent om man stenger vann ved avreise.
Tiltak:
- Fungerer med avviket.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og antas fra byggeår. Estimert levetid er 15-25 år. Volum 198 liter.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg,TG2
Sikringskap plassert i kott under trapp og har automatsikringer. Info fra eier: Det var Elektriker Frank Stendal fra Sønnico (nå OneCo) som hadde el.installasjon på hytte og anneks. Og så var det Thomas Thorsland fra Thorsland Elektro i Åseral som hadde el.installasjon i vinter-stue, badstue og bod bak anneks.
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: Byggeår.

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar: Ingen dokumentasjon, tg2.
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?
Nei
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

Fritidsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Badstue ikke bygget der opprinnelig tegnet, bad større istedenfor. Utenfor stue er det tegnet åpen svalgang, denne er lukket igjen med fasader så hytte og anneks henger sammen.
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
Utbedring etter forsikringsskade
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Ja. Beskriv feilen og omfanget. Kommentar: Lekkasje fra tak



ned i vegg mellom soverom og stue, og i vegg i kjøkken mellom kjøkken og terrasse. Utbedret alt som var fuktskadet og lagt nytt tak.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja. Revet vegg på soverommet inn mot stue og tørket, skiftet isolasjon og veggpanel og nytt gulv. Revet overskap og panel på vegg på kjøkken og tørket, skiftet isolasjon, panel og nye overskap.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja. Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Kommentar: Hadde noe maur i en bod på loftet, men det ble fjernet med maurkverk, og de ble borte.

Se selgers egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

















VELKOMMEN INN!

Innhold
1.etg.: Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod, kott, mellomgang, badstue og galleri med lav takhøyde. Utvendig bod.
Loft: Loftstue, bad, 1 soverom og bod innredet som soverom.
Anneks: Gang, bad, stue/kjøkken og sovehems (det foreligger ikke dokumentasjon for sovehems og hems er ikke godkjent for varig opphold/beboelse).

Areal
Bygg 1

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

2. etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Badstue ikke bygget der opprinnelig tegnet, bad større istedenfor. Utenfor stue er det tegnet åpen svalgang, denne er lukket igjen med fasader så hytte og anneks henger sammen.

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.

Ikke målbare arealer
Bod (innredet som soverom) loft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Standard
Flott, romslig og innholdsrik hytte med følgende innhold 1.etg.: Vindfang med garderobeplass og inngang bod. Gang, kott og 2 soverom. Stue med flott peis med innsats og spiseplass. Åpen tilbaketrukket kjøkken med flott malt innredning. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og side by side kjøl/frys med isbiter. Bad med dobbel vask, wc og steam/massasje dusj med boblekar. Vaskerom med wc, vask og opplegg vaskemaskin. Mellomgang/utestue med galleri og inngang badstue. Utvendig bod. Loft: Loftstue med utgang balkong, 2 soverom, og bad med wc, dusjkabinett og baderominnredning.

Anneks: Gang, bad med baderomsinnredning, wc og dusjkabinett. Stue med peisovn, kjøkkenhjørne. Integrert kjøleskap og komfyr. Oppgang sovehems (det foreligger ingen dokumentasjon for sovehems og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. Sovehems er ikke godkjent for varig opphold/beboelse). Hytten har utstrakt bruk av downlights og varmekabler i alle stein gulv. Stor terrasse med overbygg, boblebad og fantastisk utsikt.



Oppvarming
Ved og elektrisk. Peisovn i stuen og varmekabler i gulv på alle gulv med fliser. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energimerke
Oransje D

Info strømforbruk
Strømforbruket i 2025 var på 6108 kWt.
Det gjøres oppmerksom på at selger har tegnet Norgespris på strømabonnement. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.

Info energiklasse
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, fryseskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.


TIURTOPPEN

























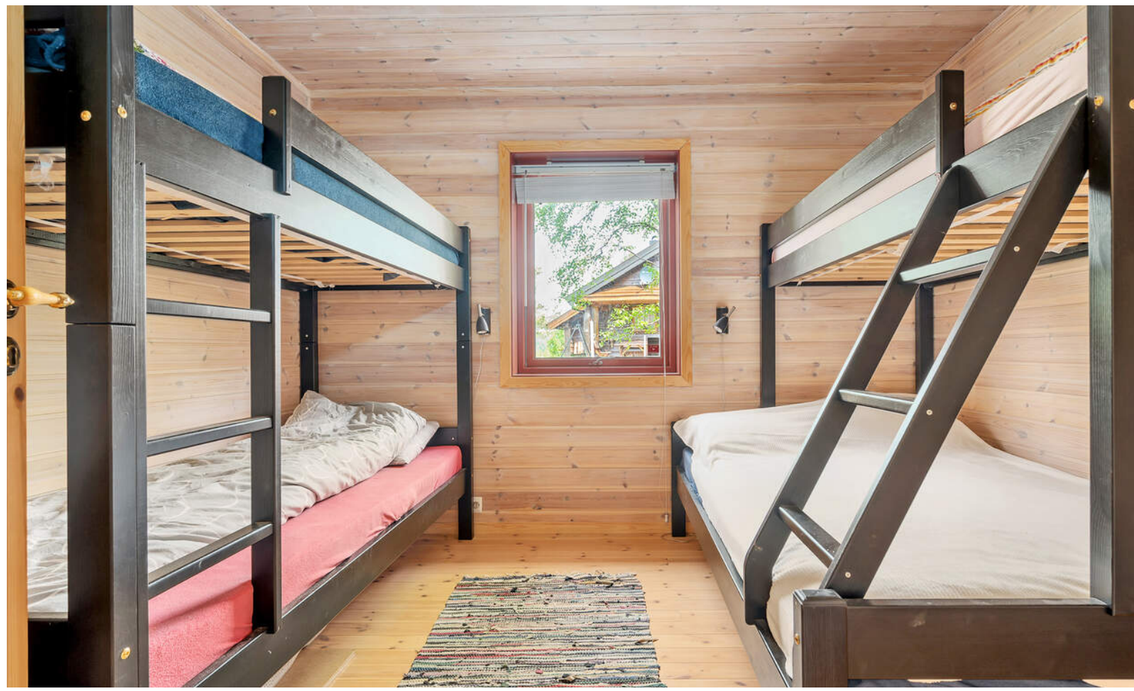


























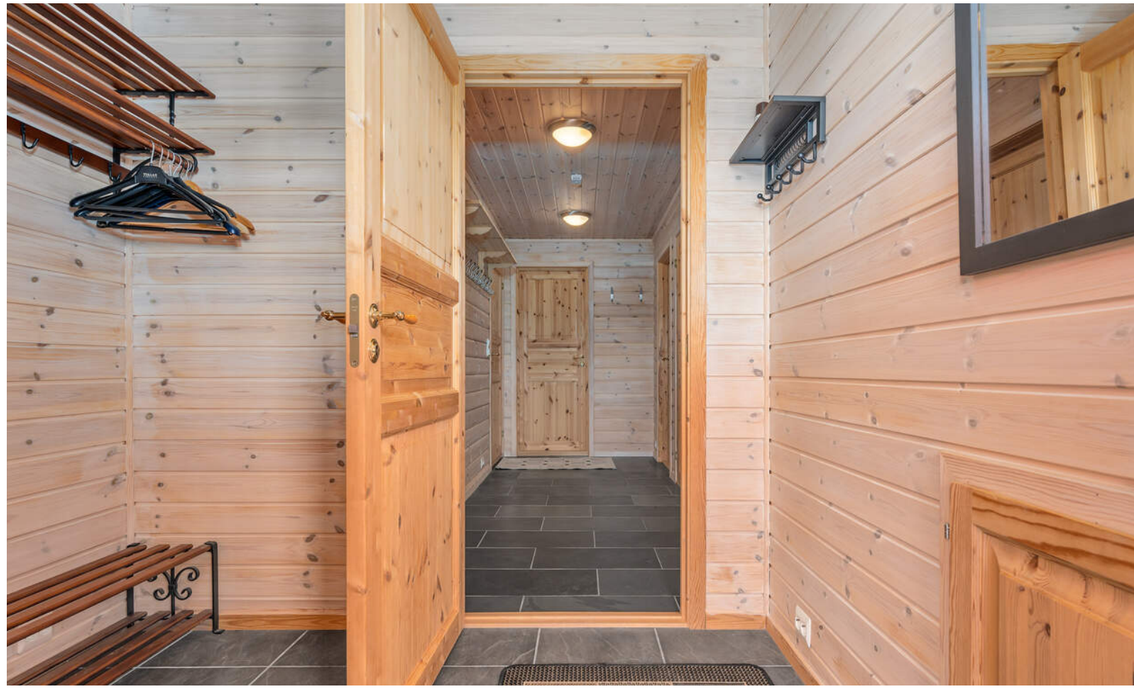




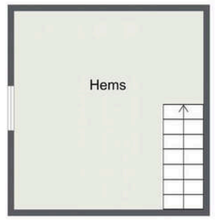


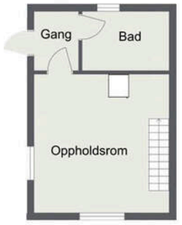


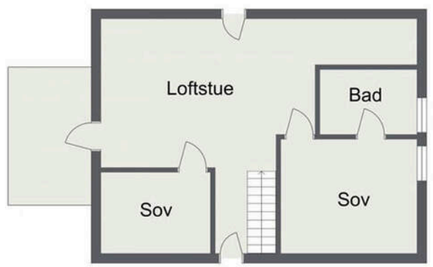


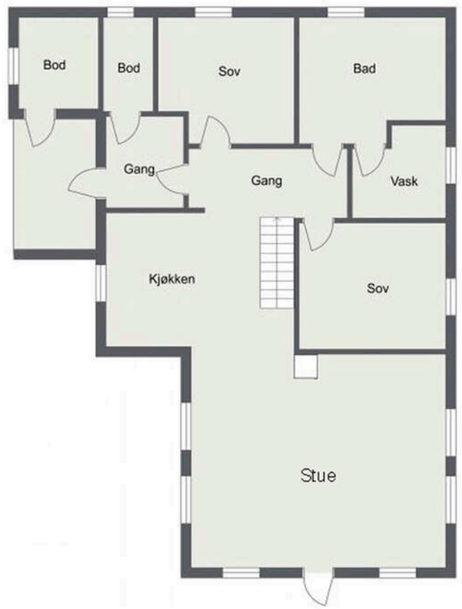












KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 7993145

Formuesverdi sekundær
954.980,- for 2022

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon og feiing/tilsynsgebyr, og er årsprognose for 2026. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Det tilkommer renovasjonsavgift på kr 3 710,-

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
7.998,- for 2026

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 – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 25.09.2012. Ferdigattesten gjelder ny fritidsbustad. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det ene soverommet på loft har ikke vindu og rømningsvei er via balkong i naborommet. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens løsning. Mellomgang med badstue er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommet er byggemeldt som svalgang. Det ombygde rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse og omfatter fasadeendring i forhold til godkjente tegninger hos kommunen. Hems i anneks er ikke på opprinnelige tegninger og er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 25. september 2012

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

4224/9/71:

30.03.2000 - Dokumentnr: 1348 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4224 Gnr:9 Bnr:33

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, høyspenningsanlegg samt friluftsområde, tilhører bebyggelsesplan for Prestmyra, datert 02.10.1997. Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vei/Vann/Avløp
Tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei. Vei til eiendommen er etablert over naboeiendom gnr 9 bnr 33 tilhørende Knut Repstad. Veiretten er ikke tinglyst.

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 etttersom dette er en privat vei med ekstra "strøavtale". Se kostnader under kommunale avgifter.

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 22. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 490 000,00 (Prisantydning)

———————————————
3 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
106 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 596 240,00 (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.

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvisisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

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
Tor Aslak Lomeland

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 2% av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 000-, oppgjørshonorar kr. 9 900,- og markedsføringspakke kr. 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

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

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

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
1 105,00 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

Beskrivelse av tomt
Areal: 1105 kvm, Eierform: Eiet tomt

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS

Gjensidige

Egenerklæring

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL

20 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestmyrvegen 59	Prestmyrvegen 59	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Lomeland, Tor Aslak

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tak ned i vegg mellom soverom og stue, og i vegg i kjøkken mellom kjøkken og terrasse. Utbedret alt som var fuktskadet og lagt nytt tak.

4 **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**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Revet vegg på soverommet inn mot stue og tørket, skiftet isolasjon og veggpanel og nytt gulv..Revet overskap og panel på vegg på kjøkken og tørket, skiftet isolasjon, panel og nye overskap.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Forsikringsselskapet

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hadde noe maur i en bod på loftet, men det ble fjernet med maurkverk, og de ble borte.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 65067853

Egenerklæringsskjema

Name
Tor Lomeland

Date
2026-09-20

Identification
Tor Lomeland

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 15.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-1608 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JN1505

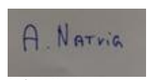
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
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.

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.

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 eksemplarfremstilling 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.

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik hytte bygget 2012, dagens eier har eid siden nytt. Usjenert beliggenhet, solrikt, noe utsikt mm.

Hytta fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand men det er påpekt merknader i rapport.

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.

På siste befaring var det snå utvendig som begrenset utv kontroll. De utvedige forhold er beskrevet utfra første befaring. Det kan være endringer som ikke er avdekket.

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. Lykke til!

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

INNVENDIG Gå til side

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

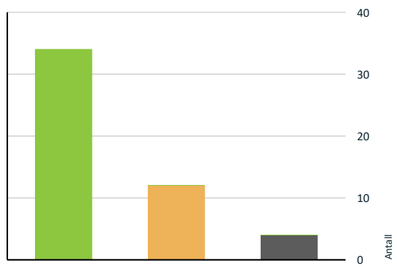
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Badstue ikke bygget der opprinnelig tegnet, bad større istedenfor.
Utenfor stue er det tegnet åpen svalgang, denne er lukket igjen med fasader så hytte og anneks henger sammen.

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

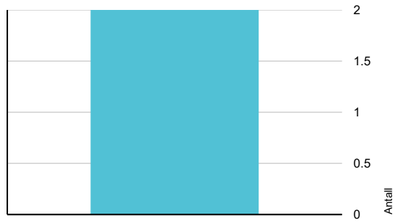
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side
- **Spesialrom > 1 etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Anneks > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon i utv bod terrasse oppe.** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Anneks > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Anneks > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2012

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Asfaltshingel. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Takshingel som eneste tekking har redusert levetid sammenlignet med andre løsninger.

Det er stedvis takvinkler som ledes ned mot andre takvinkler igjen, utsatte punkter som bør holdes under oppsyn.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft 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.

Vannbord og vindski av tre.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Snøfangere montert og skrudd gjennom eneste tekking. Utsatt punkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Oppsyn.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med villmarksskledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av tre. Liten kontrollmulighet siden det meste av flater er igjenkledd med trepanel, men det er observert luftespalte av raftepapp på tilfeldig valgt sted. Dette tilsier at lufting er tiltenkt. Ikke videre mulig å kontrollere.

TG 2 Takkonstruksjon i utv bod terrasse oppe.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bod/kott venstre side når en går ut fra balkongdør oppe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe merker i tak inn i kottet der. Lite flater å trø på så begrenset mulighet for kontroll. På befaringsdagen var det aktivitet maur der. Eier har utført tiltak, ingen utfordring siden. Les egenerklæring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Oppsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør stue oppe, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- skyvedør mellomgang, aluminiumsdør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør anneks, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord nede. Beleggflate oppe.

Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sveist belegg på terasse oppe. Oppsyn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Oppsyn.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje. Gulv har glidd litt fra hverandre på det ene soverommet. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



Gulv har glidd litt fra hverandre.

TG 1 Overflater - 2

Beskrivelse
I utv bod er det fuktmerker på trepanel i hjørnet.

På gulv loft mellom hytte og anneks er det mindre merker på gulv.

Info fra eier:
Den mørke flekken i hjørne på utvendig bod, er avrenning fra skiutstyr.
Og den mørke flekken på gulv på rapo i vinterstue er søl fra en malerspann jeg hadde stående der.

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

I mellomgang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I mellomgang er det ikke støpt dekke som ellers men trebjelkelag. Isolert men ingen duk eller plater som beskytter isolasjon unnenfra. Synlig isolasjon unnenfra med andre ord. Ansees ikke optimalt i forhold til snødrev mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

De anbefales å etablere plater liknende under denne delen.



TG 1 **Pipe og ildsted**

Beskrivelse

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

Peisinnsats i stue, vedovn i anneks, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



TG 2 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Enklere trapp i mellomgang, rekkverk en side.

Rekkverk en side i trapp fra loft.

Trappp i anneks, rekkverk en side og stor avstand mellom håndløper og trapp (ingen spiler). Bratt, lite frihøyde og smal.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vurdere spiler i anneks. Rekkverk begge sider anbefales men må vurderes utfra bredde mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Tredører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Fliser vegger og trepanel tak.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Sluk ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

wc, dusjkabinett med badekar løsning, og innredning. Dyser mm i kabinett ikke testet, ellers OK.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG IU **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig da våtsone ligger mot yttervegg.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Trepanel vegger og tak.

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet og synlig oppkant bqk dørsvill, ok løsning.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert. Synlig en memrbanløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask, wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG RJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot flislagt bad.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel vegger og tak.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser gulv. Det er fall mot sluk i rommet i tillegg til god oppkant dørsvill.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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



ANNEKS > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og trepanel tak.

ANNEKS > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser gulv.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/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.

ANNEKS > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

ANNEKS > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ANNEKS > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ANNEKS > BAD

TG RJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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.

Ventilator fungerte OK.

ANNEKS > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Skifergulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Normal bruksslitasje.

ANNEKS > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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.

Ventilator fungerte OK.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

TG RU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tregulv og panel vegger. Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i vaskerom.

Fordelerstamme anneks, plassert under innredning. Ikke plassert i fordelerskap slik ideelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fordelerstamme anneks, plassert under innredning. Ikke plassert i fordelerskap slik ideelt. Dette vil kunne medføre vann i veggkonstruksjon ved evt lekkasje. Lekkasje skjer dog sjeldent om man stenger vann ved avreise.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

På alle rom med fliserifølge eier. Ikke funksjonstestet da det vil ta tid å kjenne merkbar lunk i dem. OK på termostat.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og antas fra byggeår. Estimert levetid er 15-25 år. Volum 198 liter.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Sikrinmgskap plassert i kott udner trapp og har automatsikringer.

Info fra eier:
Det var Elektrikker Frank Stendal fra Sønnico (nå OneCo) som hadde el.installasjon på hytte og anneks. Og så var det Thomas Thorsland fra Thorsland Elektro i Åseral som hadde el.installasjon i vinter-stue, badstue og bod bak anneks.

Spørsmål til eier

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

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

   Ingen dokumentasjon, tg2.

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

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

Generell kommentar

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

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle. Ikke sprekker eller tegn til avvik.

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
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

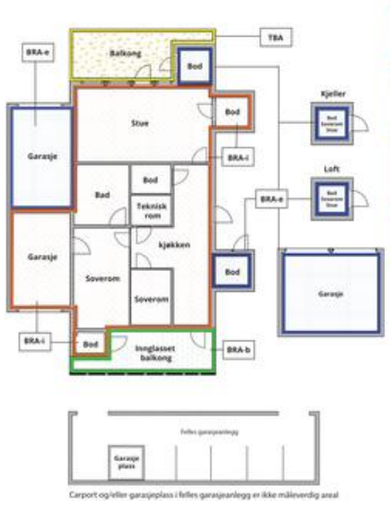
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	105			105	
Loft	26			26	
Anneks	19			19	
SUM	**150**				
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Bod, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, mellomgang, badstue		
Loft	Bad, soverom, stue, bod		
Anneks	Gang, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Bod (innredet som soverom) loft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Badstue ikke bygget der opprinnelig tegnet, bad større istedenfor.
Utenfor stue er det tegnet åpen svalgang, denne er lukket igjen med fasader så hytte og anneks henger sammen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedring etter forsikringsskade

Krav for rom til varig opphold

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

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	131	19

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Tor Aslak Lomeland	Kunde
04.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
09.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
16.6.2022	Andreas Natvig	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	71		0	1105.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Prestmyrvegen 59

Hjemmelshaver
Lomeland Tor Aslak

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ingen	7	Nei
Megler			Ingen		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ingen		Nei

Vedlegg

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2022	
2	07.07.2022	
3	06.02.2024	
4	07.02.2024	
5	09.02.2025	
6	15.03.2026	
7	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 71
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 måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

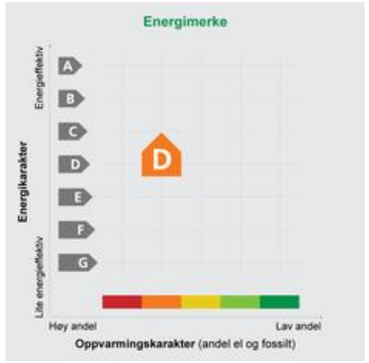
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Prestmyrvegen 59
Postnr	4540
Sted	ÅSERAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	71
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	22316885
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1419923
Dato	05.07.2022



Innmeldt av	Tor Aslak Lomeland

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ledningskart

Åseral kommune

Eiendom: 9/71
Adresse: Prestmyrvegen 59
Dato: 10.06.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

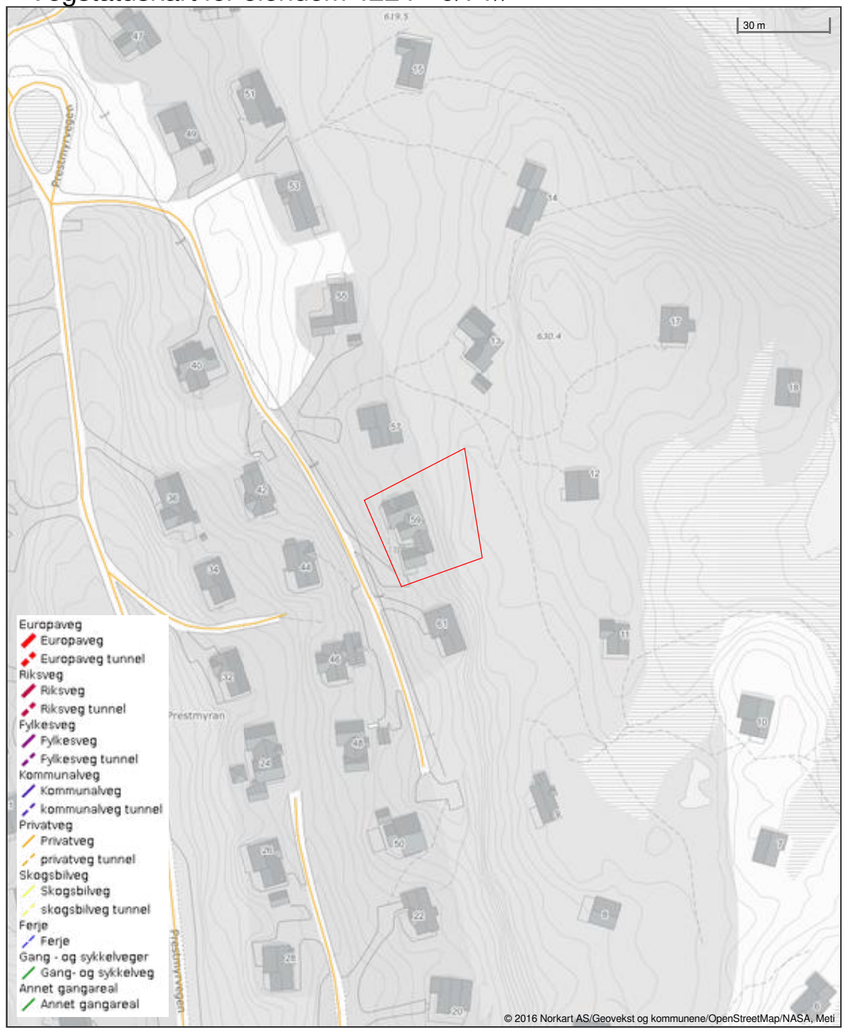
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 10.06.2022

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/71//



Grunnkart

Åseral kommune

Eiendom: 9/71
Adresse: Prestmyrvegen 59
Dato: 10.06.2022
Målestokk: 1:1000

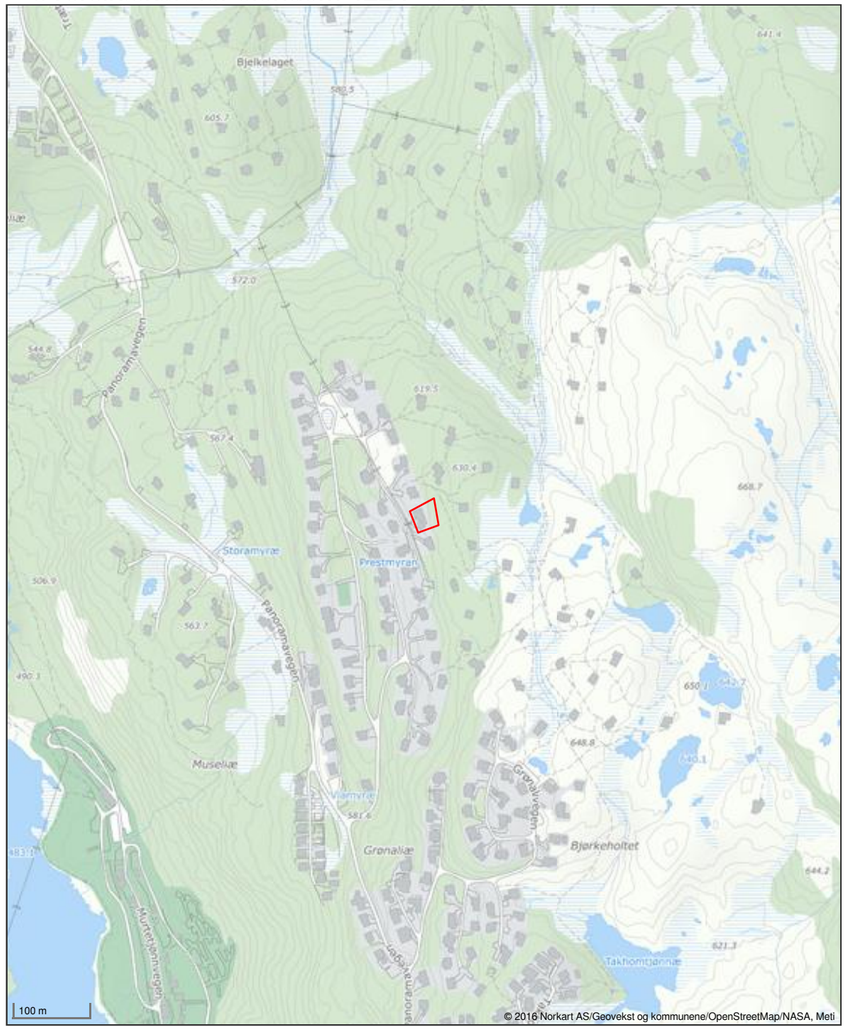
UTM-32



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: 10.06.2022

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/71//



Utskriftsdato: 10.06.2022

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/71//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 105,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6520164,6	**Øst**	412757,18	

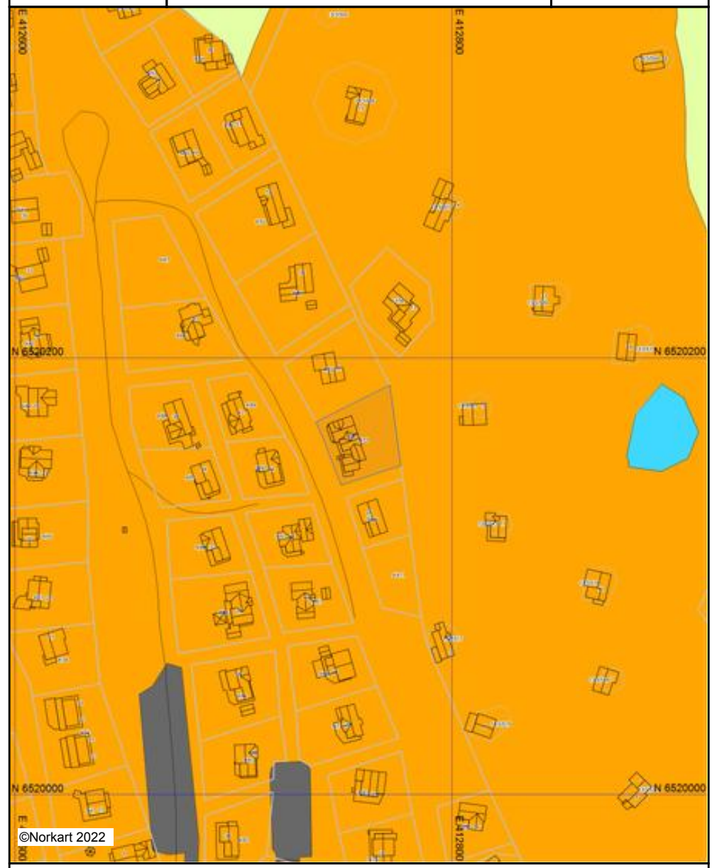
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6520187,4	412771,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	37,64	
2	6520150,68	412776,58	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,08	
3	6520141,75	412749,35	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,66	
4	6520161,64	412741,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,41	
5	6520170,63	412737,7	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,73	

Åseral kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/71
Adresse: Prestmyrvegen 59
Utskriftsdato: 10.06.2022
Målestokk: 1:2000

N
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Erverv - framtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - framtidig
- Offentlige bygninger - framtidig
- Kommunalteknisk anlegg - nåværende
- Friområde - framtidig
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- LNF-område

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

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
- Parkering - nåværende
- Parkering - framtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt rei

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Gangveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

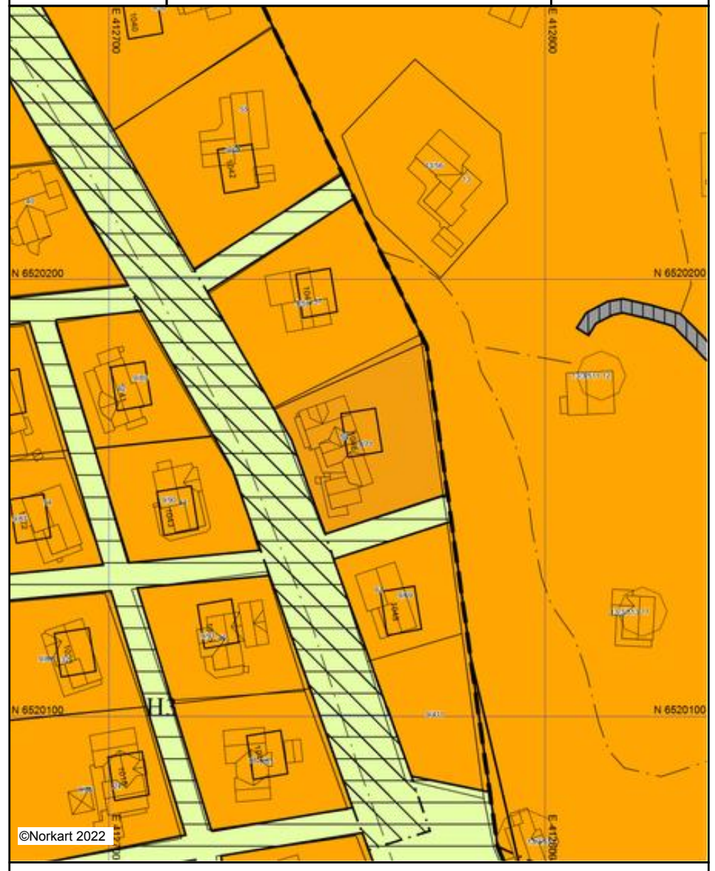
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/71
Adresse: Prestmyrvegen 59
Utskriftsdato: 10.06.2022
Målestokk: 1:1000

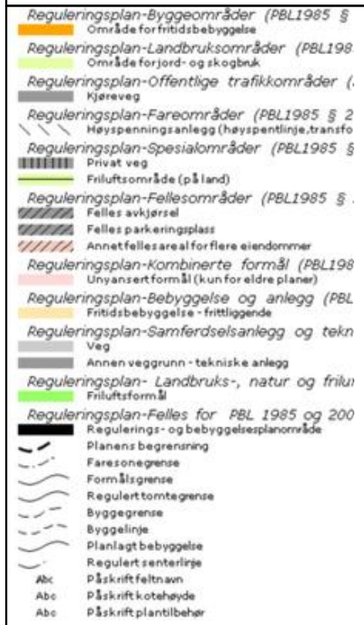
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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 leggast 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 leggast i same trase som samleveg og leggast ned samstundes med opparbeiding av veg.

Det må leggast 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 utbyggar 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.

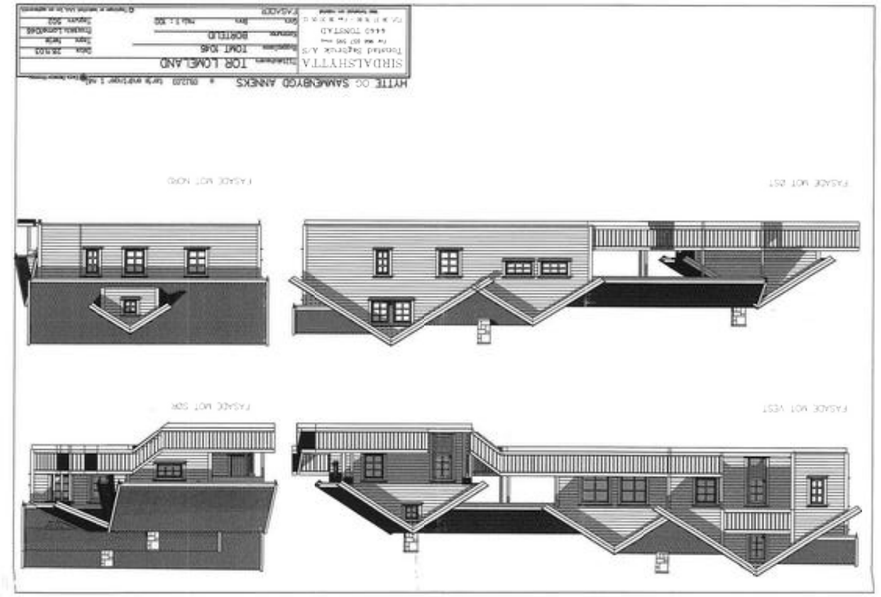
BEBYGGELSESPLANEN ER VEDTEKEN AV TEKNISK UTVAL I MØTE DEN 02.10.97, SAK 97/0092.

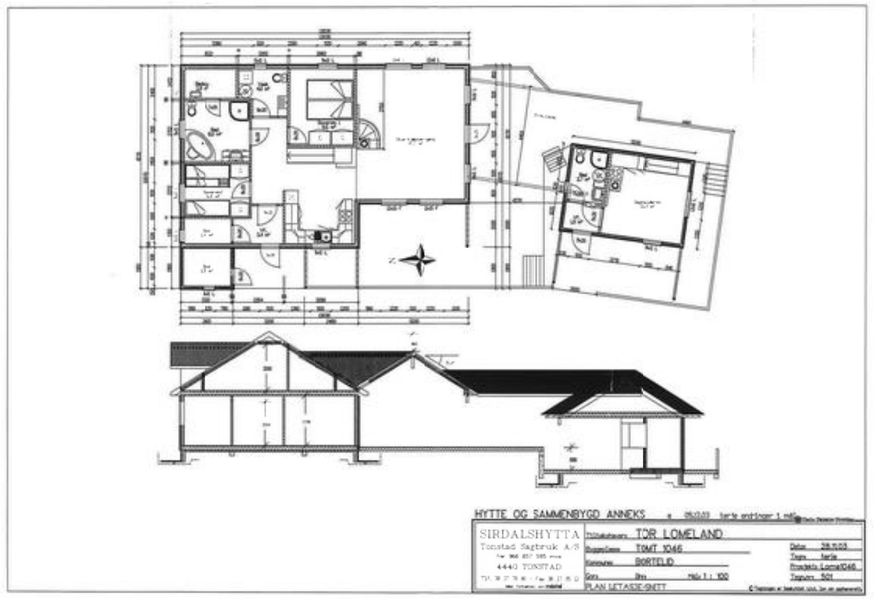
Åseral 10. juni 1998

Lars G. Thorsland
Formann Teknisk Utval

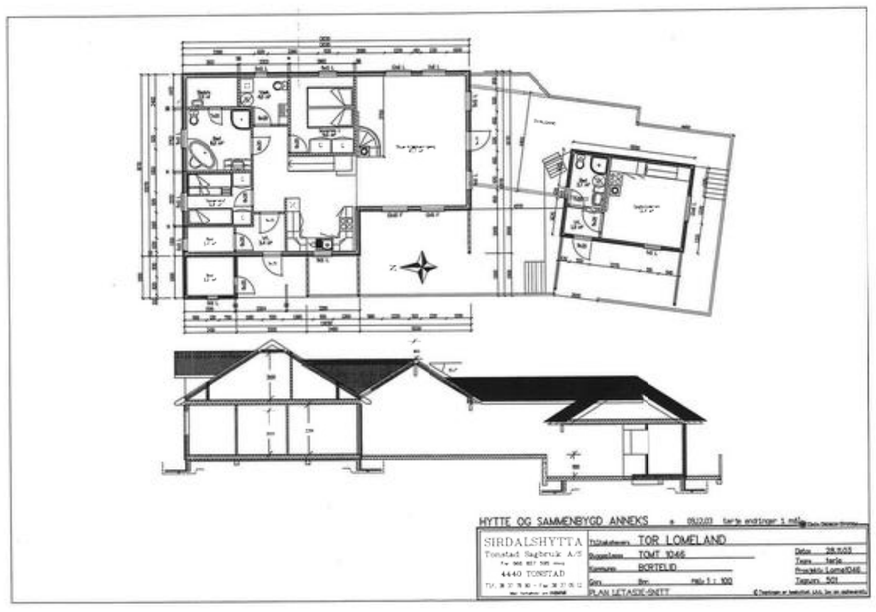
Lars. G. Thorsland.

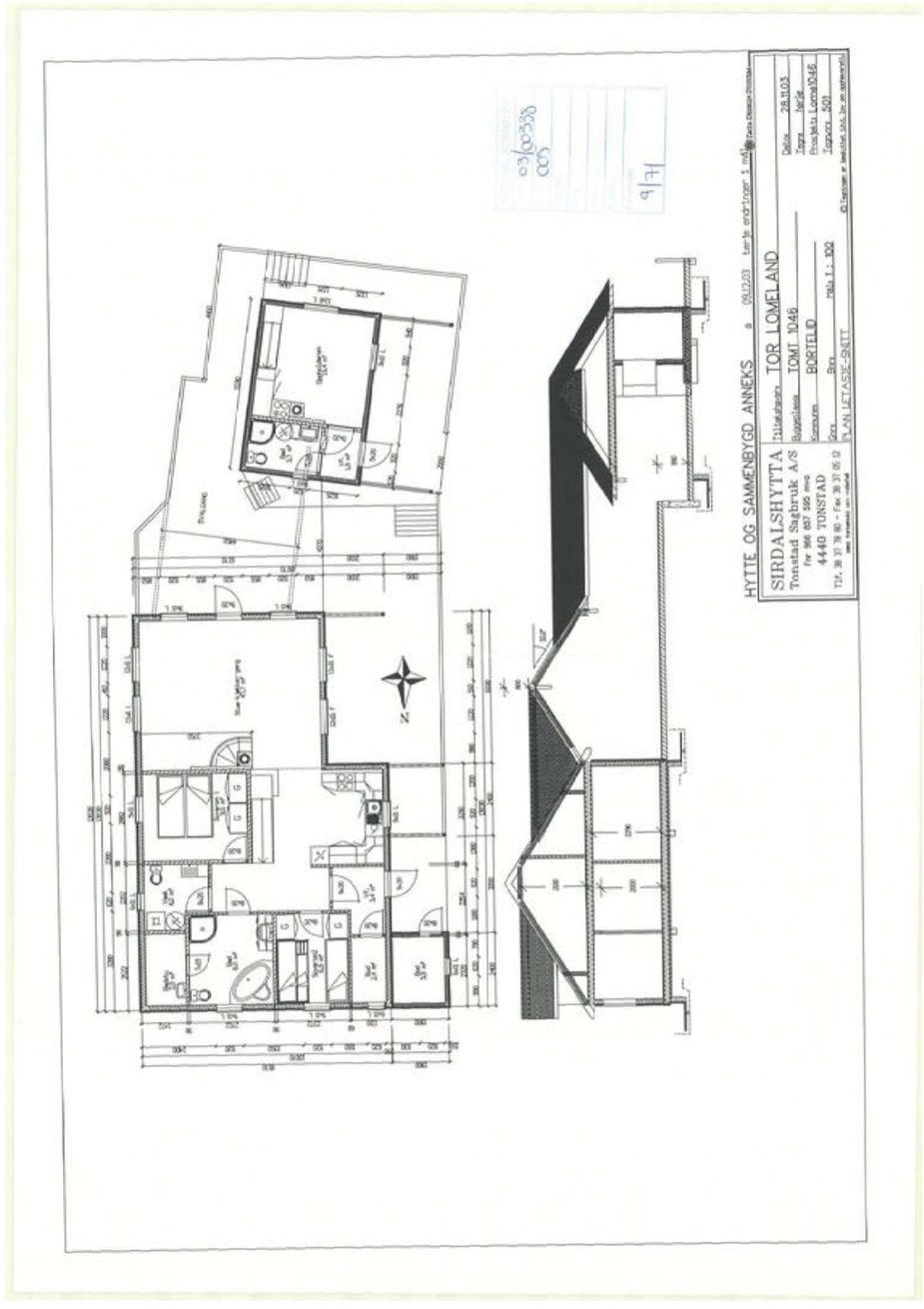

GODKJENT PLASSERING 1046
Hpl=Hpl 1044
04073
1042
1046
1048
Dato: 04/07/03
Målestokk 1:500


SIRDALSHYTTA
TOR LOMELAND
HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS

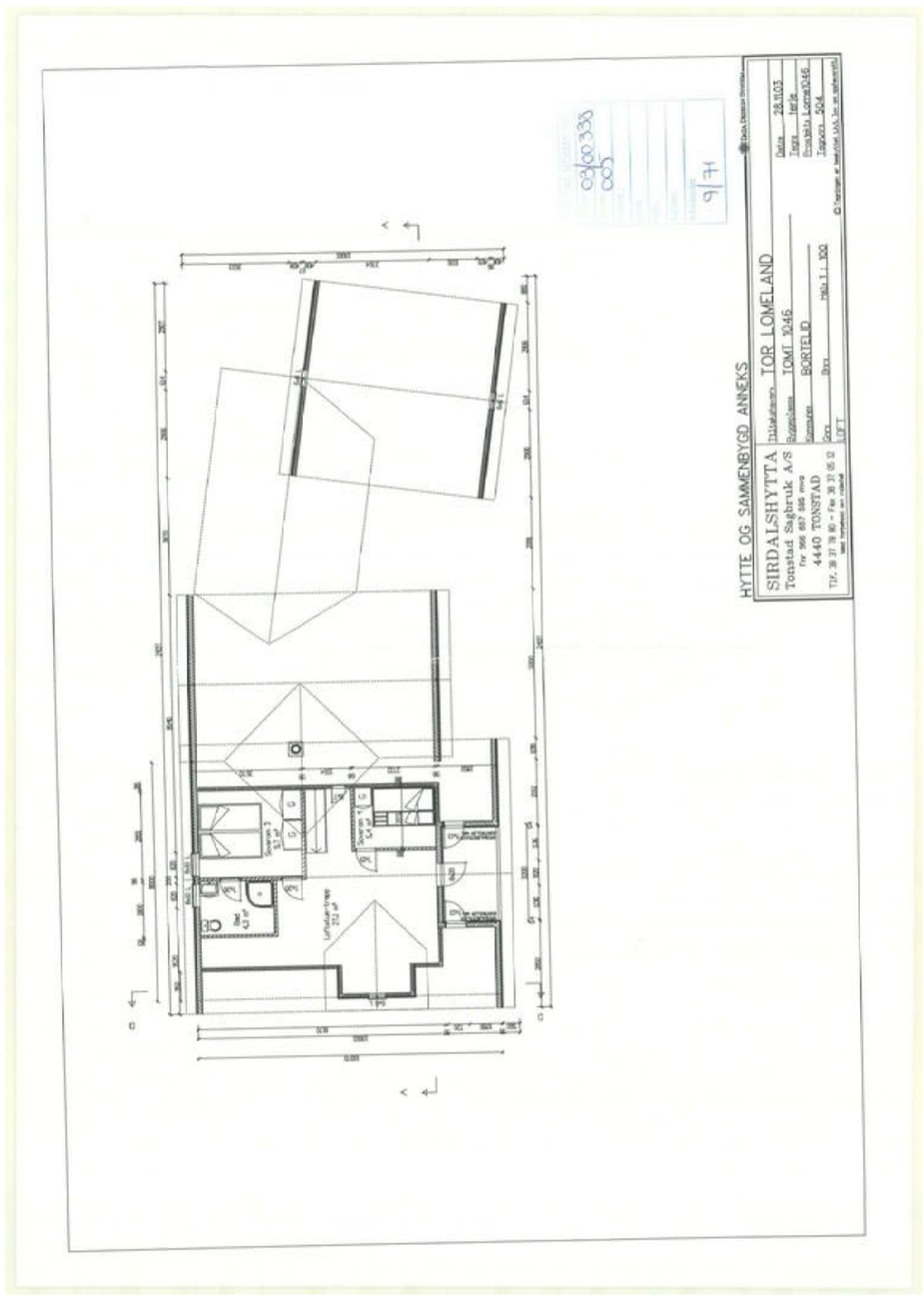

HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS
SIRDALSHYTTA
Tonstad Sagbruk A/S
4440 TONSTAD
TOR LOMELAND
TOMT 1046
BORTELID
PLAN LETASJE-SNITT


FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS
SIRDALSHYTTA
Tonstad Sagbruk A/S
4440 TONSTAD
TOR LOMELAND
TOMT 1046
BORTELID
FASADER


HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS
SIRDALSHYTTA
Tonstad Sagbruk A/S
4440 TONSTAD
TOR LOMELAND
TOMT 1046
BORTELID
PLAN LETASJE-SNITT


HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS
SIRDALSHYTTA
Tonstad Sagbruk A/S
4440 TONSTAD
TOR LOMELAND
TOMT 1046
BORTELID
PLAN LETASJE-SNITT


FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS
SIRDALSHYTTA
Tonstad Sagbruk A/S
4440 TONSTAD
TOR LOMELAND
TOMT 1046
BORTELID
FASADER


HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS
SIRDALSHYTTA
Tonstad Sagbruk A/S
4440 TONSTAD
TOR LOMELAND
TOMT 1046
BORTELID

Åseral kommune AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING	Ferdigattest jf. Pbl. § 99			
	Saksnr. 2011/284			
	Eigedom/byggestad Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL			
	Gnr. 9	Bnr. 71	Festenr.	Seksjonsnr.

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Selland Consult Grokleiv 4540 ÅSERAL	Tor Aslak Lomeland Bordalen 6 4639 KRISTIANSAND S

Spesifikasjon		
Oppmoding komplett		Dato **18.09.2012**
Tiltaket/byggets art 202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m²		Bruksareal 136m²
Ferdigattest gjeld: **Ny fritidsbustad jf. løyve av: 19.05.2004**		
Vedtak fatta av **Rådmannen - delegert**	Vedtak dato **25.09.2012**	Vedtaksnr **483/12**

Merknader

Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollerklæringar frå ansvarleg føretak.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset.
Bruksendring krev særskilt løyve (jfr. Pbl §93).

Opplysningar om tilgang til klage

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr. Fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skrifteleg til den som har fatta vedtaket, oppgjev vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om gje beskjed når denne meldinga kom fram.

Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterlegare rettleiing.

Underskrift		
Stad	Dato	Sakshandsamar
Åseral	25.09.2012	Aud Sandåker

Kopi til			
Tor Aslak Lomeland	Bordalen 6	4639	KRISTIANSAND S
Servicekontoret	Her		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/71

NORKART
Utskriftsdato: 10.06.2022 15:37

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1105.9
Etablert dato	22.10.1999	Historisk oppgitt areal	1106,9
Oppdatert dato	30.09.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/71
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.10.1999			9/33 (-1106,9), 9/71 (1106,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6520164.6	412757.18	0	Ja	1105.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LOMELAND TOR ASLAK F191149*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SØMSVEIEN 172 4638 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Prestmyrvegen 59 ***Adressetilleggsnavn:***

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22316885		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	25.09.2012
2	22317326		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	08.10.2003

1: Bygning 22316885: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 25.09.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	137
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	137
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.06.2003	21.07.2003
Igangsettingstillatelse	02.07.2003	21.07.2003
Ferdigattest	25.09.2012	15.01.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Prestmyrvegen 59	H0101	9/71	137	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	23	23	0	0	0
H01	0	0	114	114	0	0	0

2: Bygning 22317326: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 08.10.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.09.2003	08.10.2003
Igangsettingstillatelse	26.09.2003	08.10.2003
Tatt i bruk	08.10.2003	08.10.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Prestmyrvegen 59	-	9/71	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/71

NORKART
Utskriftsdato: 10.06.2022 15:37

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1105.9
Etablert dato	22.10.1999	Historisk oppgitt areal	1106,9
Oppdatert dato	30.09.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/71
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.10.1999			9/33 (-1106,9), 9/71 (1106,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6520164.6	412757.18	0	Ja	1105.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LOMELAND TOR ASLAK F191149*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SØMSVEIEN 172 4638 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Prestmyrvegen 59 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22316885		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	25.09.2012
2	22317326		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	08.10.2003

1: Bygning 22316885: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 25.09.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/71

NORKART
Utskriftsdato: 10.06.2022 15:37

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	137
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	137
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.06.2003	21.07.2003
Igangsettingstillatelse	02.07.2003	21.07.2003
Ferdigattest	25.09.2012	15.01.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Prestmyrvegen 59	H0101	9/71	137	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	23	23	0	0	0
H01	0	0	114	114	0	0	0

2: Bygning 22317326: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 08.10.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.09.2003	08.10.2003
Igangsettingstillatelse	26.09.2003	08.10.2003
Tatt i bruk	08.10.2003	08.10.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Prestmyrvegen 59	-	9/71	-	-	-	-	-

Etasjer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/71

NORKART
Utskriftsdato: 10.06.2022 15:37

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 71, i ÅSERAL kommune, oppdragsnr.: 2400260043
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

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