

PROAKTIV

Nyere hytte
med nydelig
utsikt

HESTHEIVEGEN 116A





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

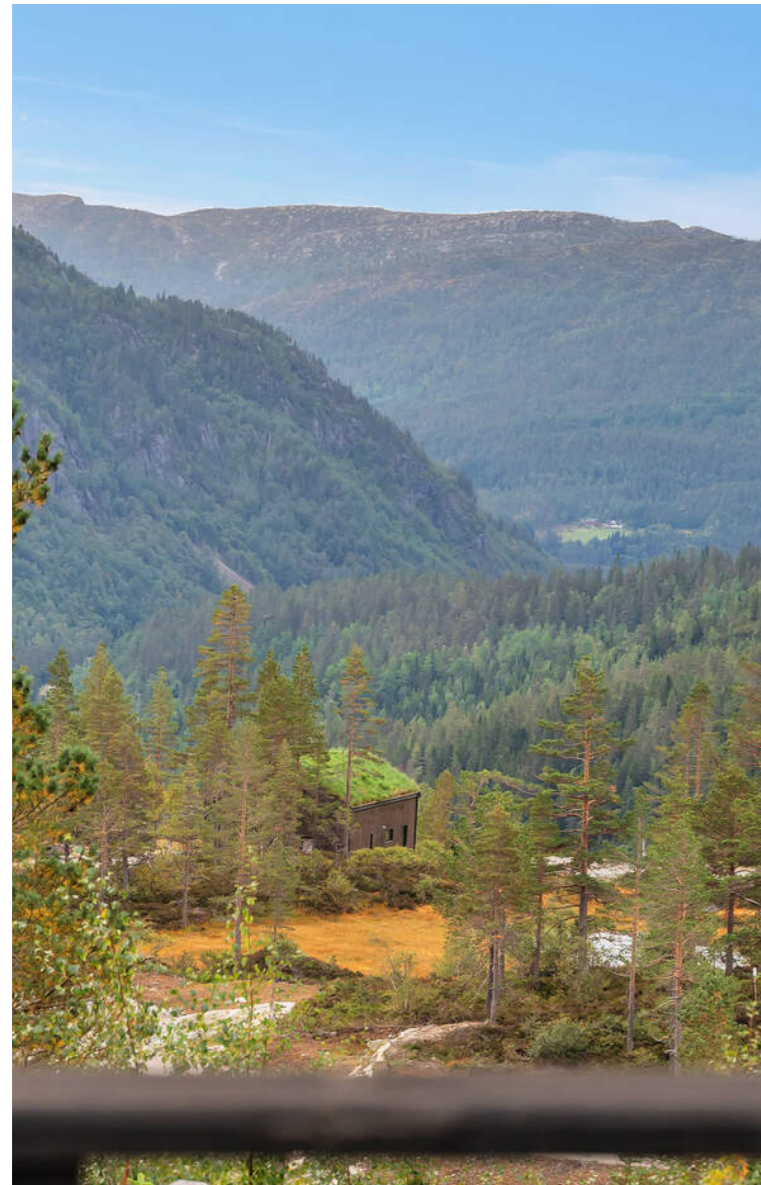
• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

BORTELID PANORAMA

Nyere og tiltalende hytte med nydelig utsikt og solrik beliggenhet



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hestheivegen 116A, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 460, i ÅSERAL kommune

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 105.840,-

Totalpris: 4.295.840,-

Kommunale avgifter: 11.425,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 5/4

BRA: 122 m²

BRA-i: 112 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport og parkering på tomten. Praktisk innkjøring/utkjøring fra 2 sider av tomten.

Tomt: 465.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje C.

INNHold

2	4	6	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
11	24	26	30
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
74			
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 Hestheivegen 116A!

Lekker hytte med romslige og tiltalende løsninger. Fantastisk beliggenhet på Bortelid Panorama 5. Sol fra morgen til kveld. Nydelig utsikt utover fjellheimen. Oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng like utenfor døren. Alpinanlegg, skistadion og matbutikk i nærheten. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten.

Innhold 1.etg.: Gang, bad/vaskerom og 4 soverom. (Eventuelt 3 soverom og stue) Stor utvendig bod. Carport. 2.etg.: Stue/kjøkken og bad. Stor terrasse.

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

Lord Philip Chesterfield



BORTELID PANORAMA

Kommune: ÅSERAL / Område: Bortelid Panorama

Beliggenhet

Fantastisk beliggenhet på Bortelid Panorama 5. Sol fra morgen til kveld. Nydelig utsikt utover fjellheimen. Oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng like utenfor døren. Alpinanlegg, skistadion og matbutikk i nærheten. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.



VELKOMMEN TIL HESTHEIVEGEN 116A

Parkering

Carpport og parkering på tomten. Praktisk innkjøring/utkjøring fra 2 sider av tomten.

Tomtestørrelse

465 m²

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Knut Repstad. Årlig festeavgift er pr. 2025 kr. 5 208,-. Festeavgiften ble sist regulert i 2025 og festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten. Festeavtalen gjelder til festeren sier den opp eller tomten blir innløst jfr. § 7 i tomtefesteloven. Se vedlagte festekontrakt.

TAKST OG TILSTANDBYGGEMÅTE

Arealmåling er utført av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 18.09.2023.

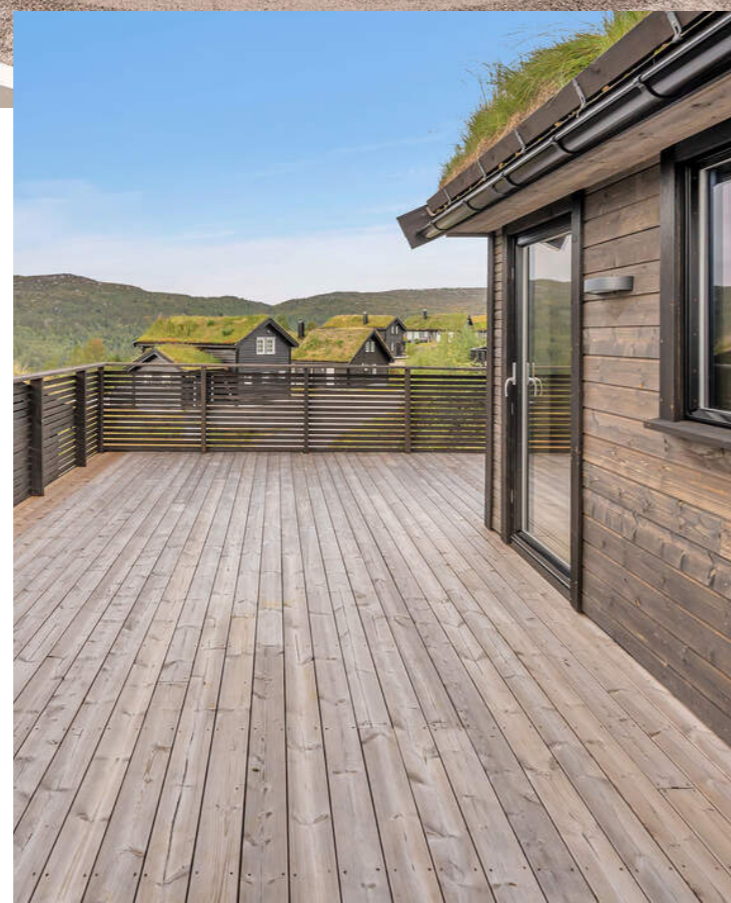
Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Mandag, 18. september 2023)

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.





NYDELIG UTSIKT OG
SOLRIK BELIGGENHET

VELKOMMEN INN!

Innhold

1.etg.: Gang, bad/vaskerom og 4 soverom. (Eventuelt 3 soverom og stue) Stor utvendig bod. Carport. 2.etg.: Stue/kjøkken og bad. Stor terrasse.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 66 kvm

2. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

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

Standard

Lekker hytte med romslige og flotte løsninger. Innhold 1 .etg.: Gang/hall med garderobe. Tiltalende bad med dusjhjørne, vegghengt wc og baderomsinnredning samt vaskeromsdel med skyvedører som skjuler vask og opplegg vaskemaskin. 4 soverom eller 3 soverom og stue hvis du vil. 2.etg.: Stor luftig stue med peisovn, spiseplass, fantastisk utsikt og utgang stor solrik terrasse med trapp ned til tomten. Åpen kjøkkenløsning med lekker innredning fra Kvikk kjøkken. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Flott bad med dusjhjørne. vegghengt wc og baderomsinnredning. Gjennomgående god standard med flotte svarte detaljer og materialvalg samt utstrakt bruk av downlights i tak. Carport ved inngangspartiet og stor utvendig bod.

Oppvarming

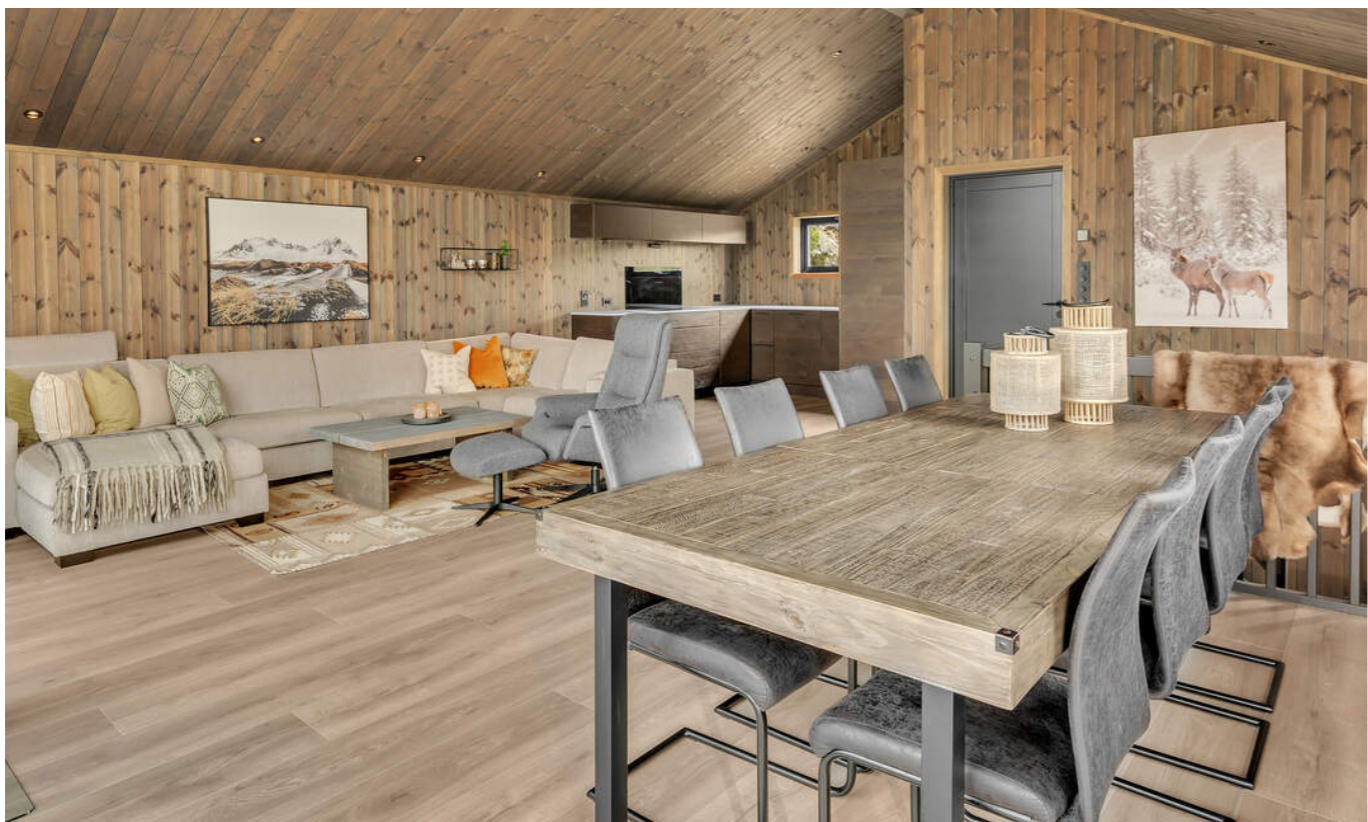
Ved og elektrisk. Peisovn i stuen. Varmekabler i gulv i gang, stue og begge bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energimerke

Oransje C

Info energiklasse

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C







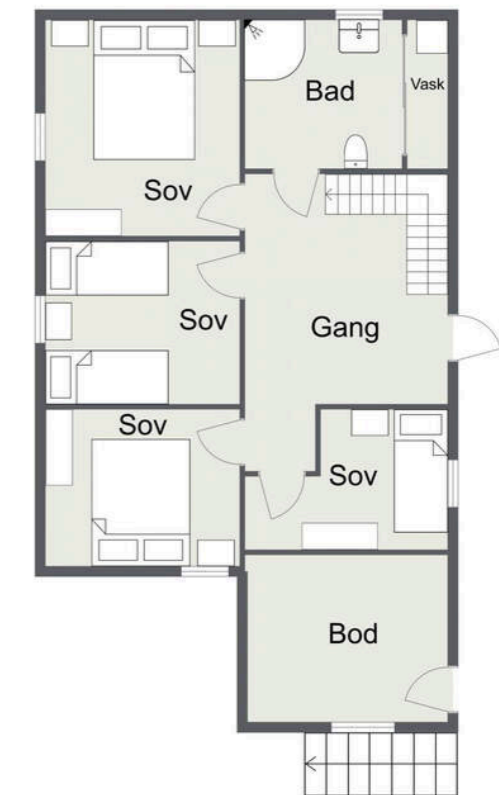






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

1.257.000,- for 2023

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 2 183,-, abonnementsgebyr avløp kr. 4 968,-, renovasjon kr. 3 710,- og feie- og kontrollavgift kr. 564,- pr. pipeløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 45,- pr. m3 for vann og kr. 76,- pr. m3 for avløp.

Kommunale avgifter

11.425,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Bortelid Utmarkslag (satser pr. 2025): Frivillig bidrag til løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 615,- Vei- og brøyteavgift, privat parkering ved hytta kr. 5 736,-

Diverse

Selger opplyser at det er lagt opp til strøm til elbil lader.

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 salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Adkomst

Fra Kristiansand følg RV9 til Hornnes. Ta til venstre i rundkjøring ved Esso bensinstasjon. Følg skilt til Bortelid. Ta første vei til høyre etter innkjøring til alpinanlegget. Følg denne veien helt til toppen. Når veien deler seg ta til høyre inn Utsikten og ta så første vei til høyre. Kjør ned bakken forbi innkjøring til Bortelid Comfort (leilighetsbygg) og hytten ligger på høyre side av veien etter første innkjøring til høyre og er merket med Proaktiv tilsalgsskilt. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.12.2022. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Torsdag, 1. desember 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/460:
26.04.2010 - Dokumentnr: 293776 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 4 100
Gjelder fra dato: 01/04-2009
Tomteverdi: NOK 500 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:342 F
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2010 - Dokumentnr: 293776 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 4 100
Gjelder fra dato: 01/04-2009
Tomteverdi: NOK 500 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2013 - Dokumentnr: 996316 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4224 Gnr:9 Bnr:342

01.01.2020 - Dokumentnr: 174958 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1026 Gnr:9 Bnr:460

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og privat vei, tilhører reguleringsplan for Hestheia Sør, datert 01.10.2009. 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

Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt. Tilkoblet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Grunnboksdato

Mandag, 2. mars 2026

Konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

105 840,00 (Omkostninger totalt)

4 295 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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. Eventuelt

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema 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

Magne Eikild

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Hestheivegen 116A, 4540 ÅSERAL

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hestheivegen 116A	Hestheivegen 116A	

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?

13.10.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Eikild, Magne

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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?

Side 1



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

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

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?

Side 3



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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

m² Takst AS



Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer Hestheivegen 116a, Åseral kommune.

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA-I	Bruksareal/ BRA_Ekstern	
1.etg.	56 m ²	10 m ²	
2.etg.	56 m ²	0 m ²	
	112	10	122 totalt.

Romløsning:

1. Etg: P-rom: gang, 4 soverom, bad/vaskerom.
S.rom/BRA E: utv bod
2. Etg: P-rom: bad og stue/kjøkken.

Takstmann Andreas Natvig
m² Takst AS

Side 1



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

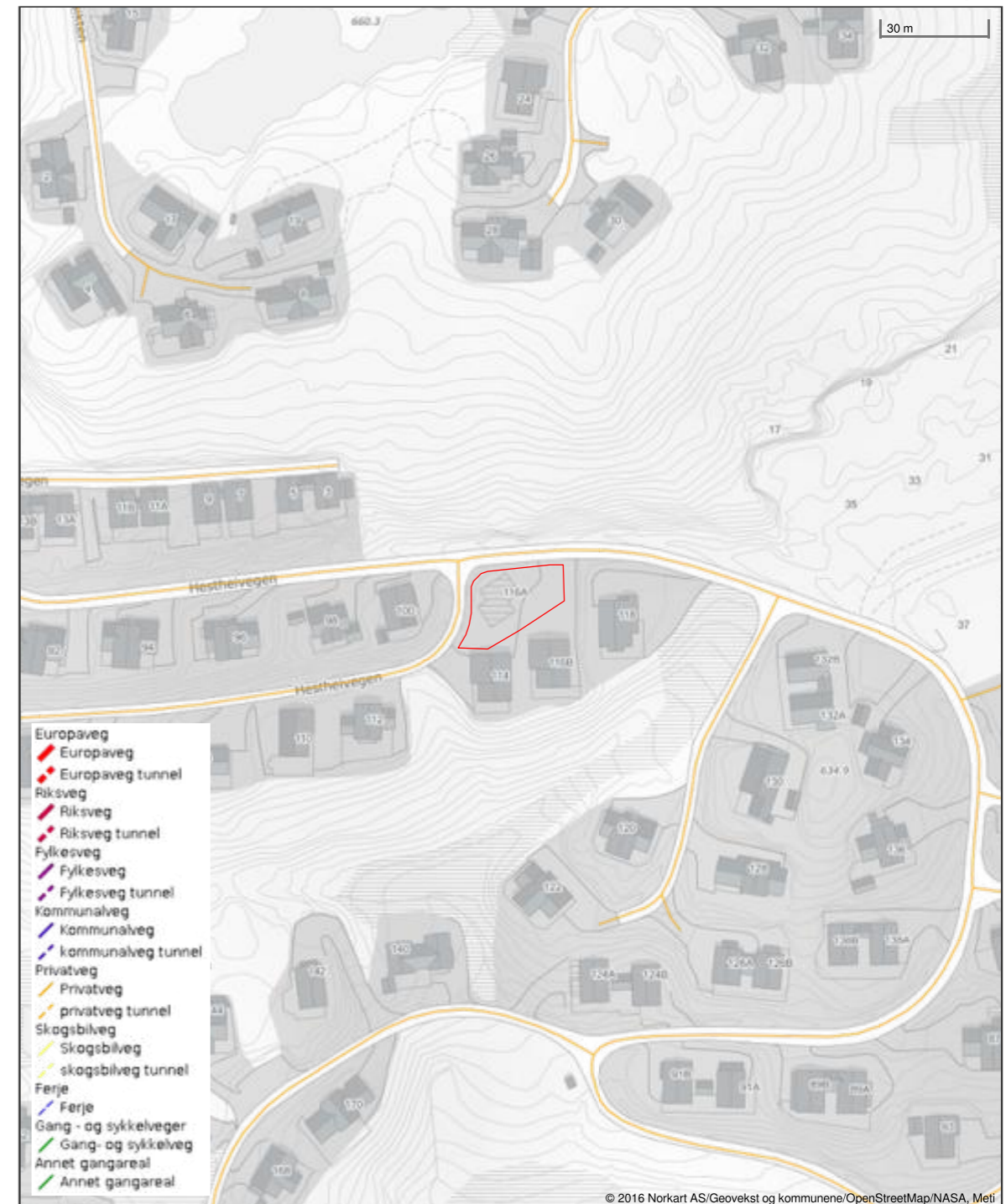
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

Utskriftsdato: 06.09.2023

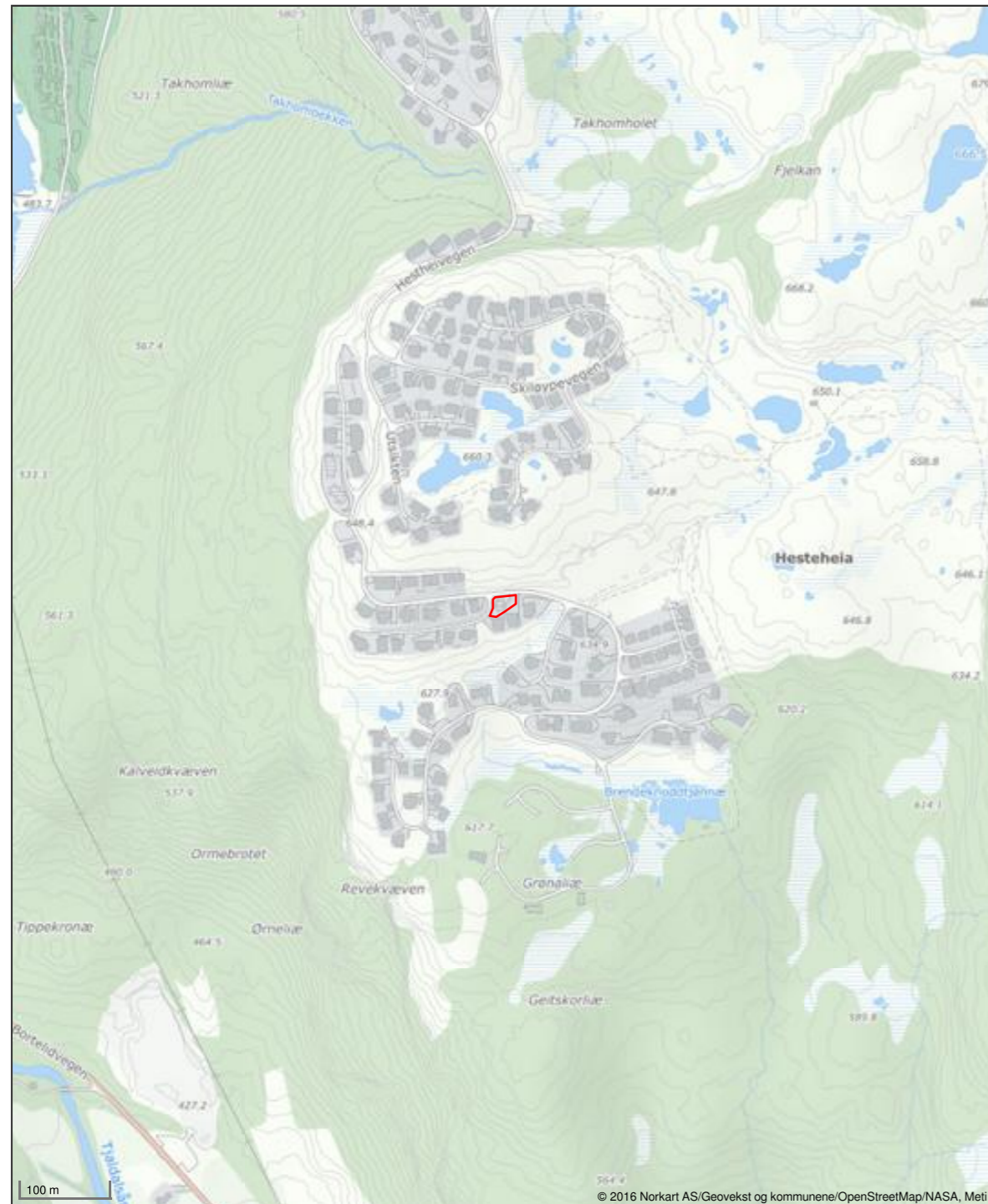
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

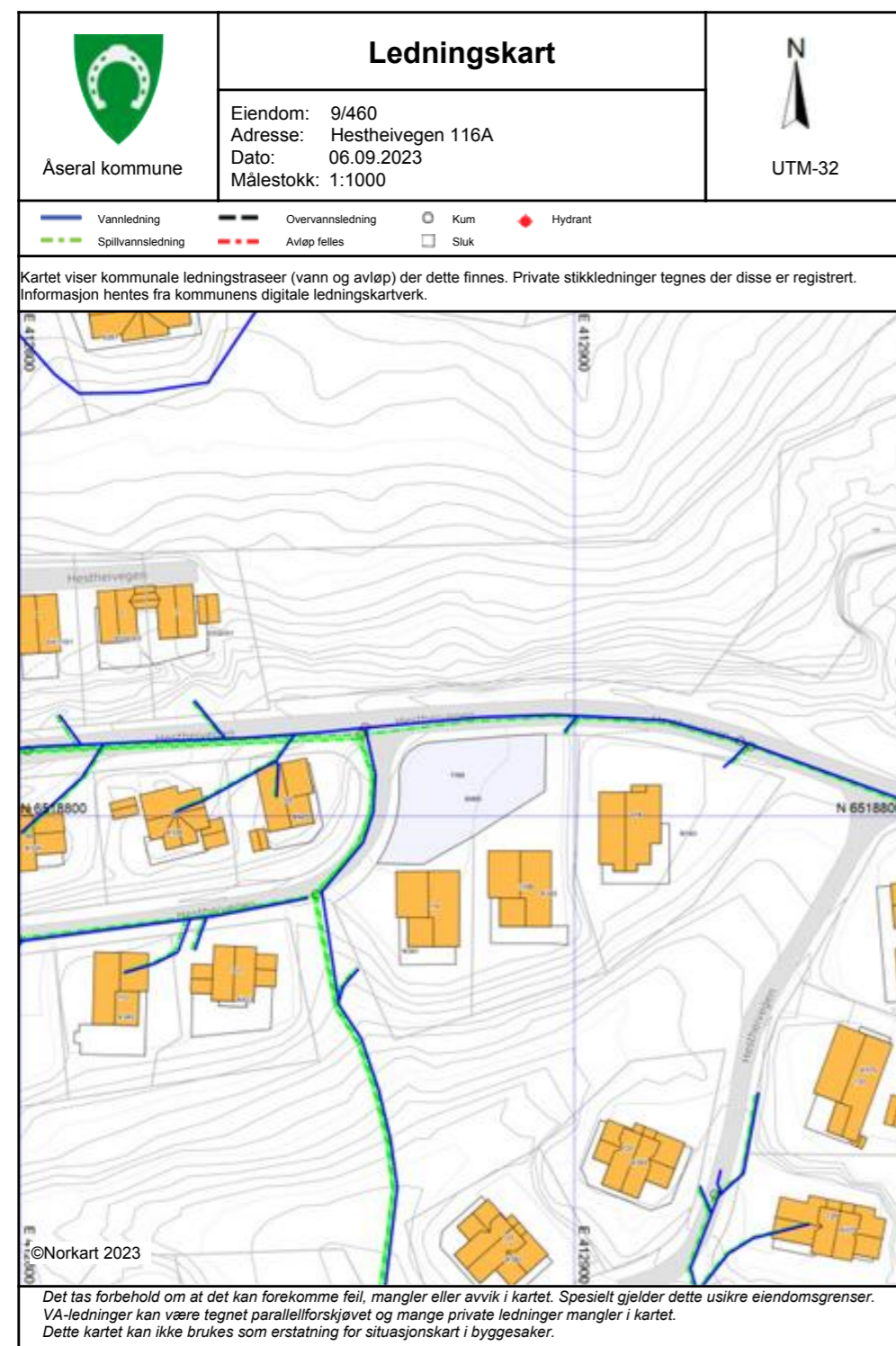
Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/460//



Utskriftsdato: 06.09.2023

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/460//





15



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 06.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	460	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestheivegen 116A, 4540 ÅSERAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054						
Navn	Kommunedelplan for Bortelid						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	11.10.2007						
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070054/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>465 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Fritidsbebyggelse,Framtidig</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>H 4 Hestheia</td> </tr> </table>	Delareal	465 m ²	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Framtidig	Områdenavn	H 4 Hestheia
Delareal	465 m ²						
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Framtidig						
Områdenavn	H 4 Hestheia						

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	Kommunedelplan for Bortelid
Plantype	Kommunedelplan

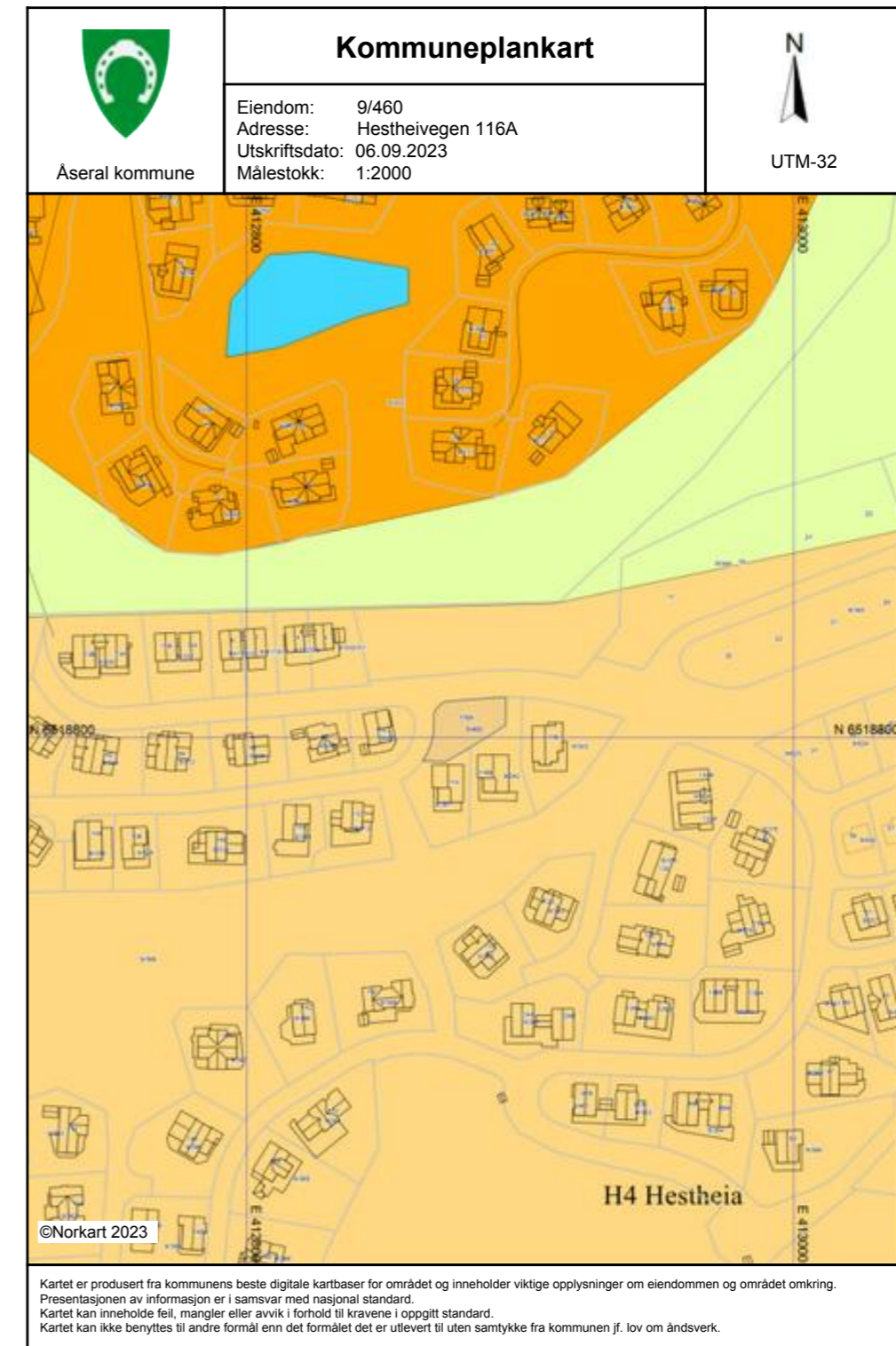
Side 1 av 2

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070054/Dokumenter/_Tektstde%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 465 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig Områdenavn H 4 Hestheia

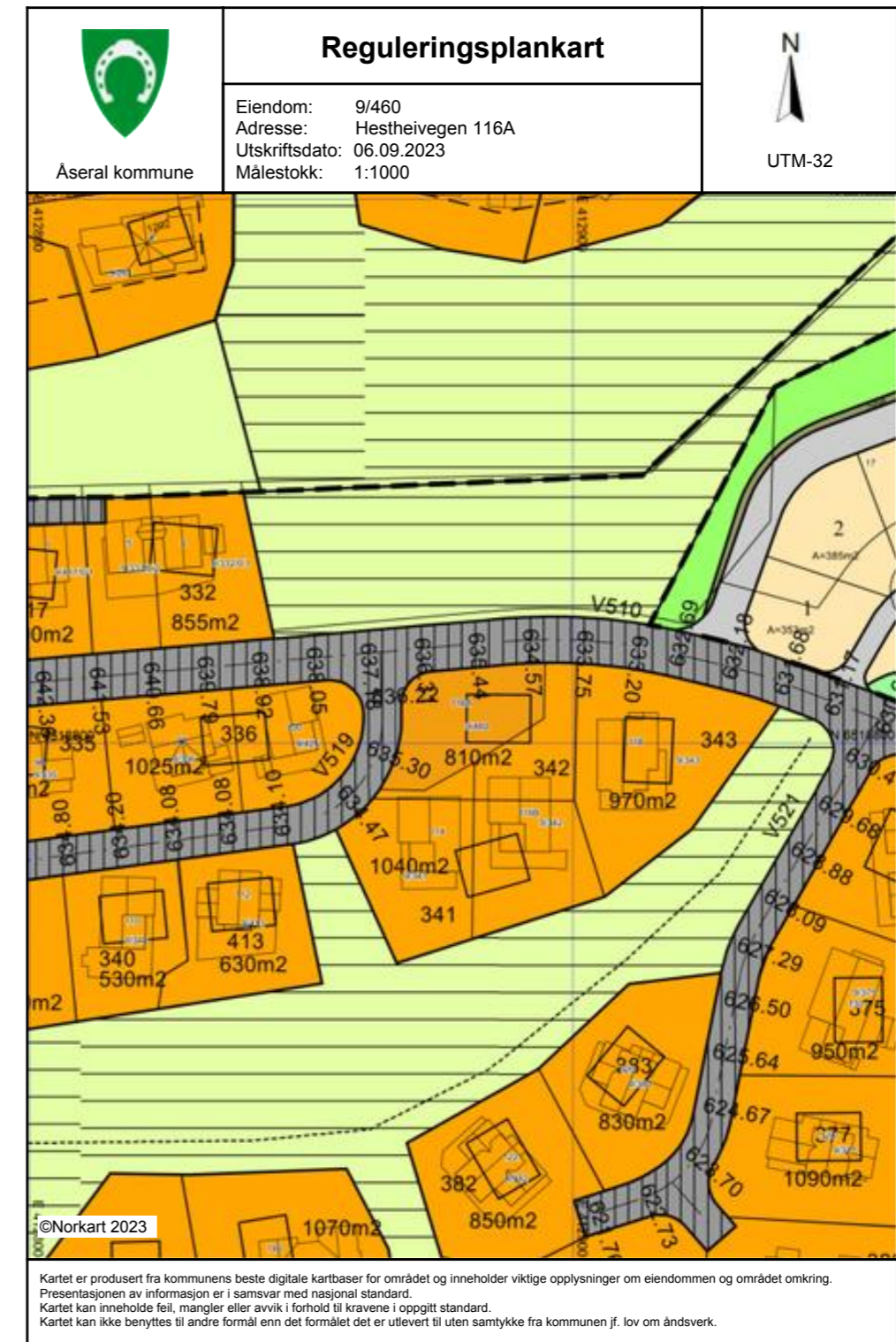
Reguleringsplaner





























Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090058
Navn	REGULERINGSPLAN FOR HESTHEIA SØR
Platype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.2009
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20090058/Dokumenter/Hestheia%20Sør%20-%20foresegner%20signert%20-%20mindre%20endring%2014.06.21.pdf
Delarealer	Delareal 464 m ² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 1 m ² Formål Privat veie



Tegnforklaring	
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Erverv - framtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - framtidig
	Offentlige bygninger - framtidig
	Kommunalteknisk anlegg - nåværende
	Frionråde - framtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	LNF-område
Kommuneplan-Områder for råstoffutvinning	
	Masseuttak - nåværende
Kommuneplan-Områder for særskilt bruk ei	
	LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoer	
	Parkering - nåværende
	Parkering - framtidig
Kommuneplan-Retningslinjer	
	LNF-område hvor landbruk er dominerende
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)	
	Grense for retningslinjeområde
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv	
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - framtidig
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)	
	Faresone grense
	Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gangveg - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1) Område for fritidsbebyggelse
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198 § 1) Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1) Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 1) Annet kombinertformål
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 1) Fritidsbebyggelse - fritliggende
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg Veg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1) Turdrag
	Friluftsområde
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder Friluftsområde
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 § 1) Bestemmelseområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985 § 1 Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 § 1 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Þ ð skrift feltnavn
Abc	Þ ð skrift areal
Abc	Þ ð skrift bredde
Abc	Þ ð skrift kotehøyde
Abc	Þ ð skrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - þ ð skrift

FØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR HESTEHEIA SØR

Vedteken av Åseral kommunestyre 28.06.2007, sak 07/0037. Mindre vesentlege endringar vedteken av Teknisk utval 15.11.2007 (sak 07/99) vedkomande deling av tomt 340, 29.05.2008 (sak 08/31) og 21.08.2008 (sak 08/52) vedkomande deling av tomtene 331 og 332 til tre tomter, deling av tomtene 334 og 335 til tre tomter, samt veg til tomtene 331, 332 og 417 (ny) og 18.08.2008 (sak 08/57) vedkomande tomtene 344-350 (merka 1-10). Vesentleg reguleringsendring er gjort av kommunestyret 01.10.2009(sak 09/41) ved å legge inn 2 nye tomter (330 A og 330B). Mindre vesentleg endring vedteken av Teknisk utval 21.06.2010 (sak 10/54) vedkomande tomtene 351-362 (merka 11-35). Mindre vesentleg endring vedteken av Teknisk utval 15.09.2014 (sak 14/34) vedkomande tomtene 368, 386, 387, 394 og 395. Mindre endring vedteken i HDU i møte den 14.10.2020 (sak 56/20) vedkomande endring av tomtene 11-35. Mindre endring vedteken i møte den 14.06.2021 (sak 52/21) vedkomande endring av tomtene 1-42 mm.

1. Generelt.

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

- * Byggeområde - fritidsbustader
- * Spesialområde - privat veg
- friluftsområde
- friluftsområde vatn
- diverse anlegg

- 1.2 Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av fritidsbustader med full sanitær standard tilkople kommunen sitt nett for vatn og avlaup.

2. Felles føresegner

- 2.1 Før det blir gjeven byggeløyve skal det for kvart bygg utarbeidast:
- Planskisse som syner plassering av bygget på tomte med tilkomstveg og parkeringsplassar, i tillegg snitt som syner nytt og opphavleg terreng med plassering av bygget.
- Koordinatar for plassering av byggekroppen og høgde på planert tomt.
- 2.2 Det er ikkje tillate med private servituttar som er i strid med desse føresegnene.
- 2.3 Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegna innafor ramma av PBL.
- 2.4 Det er ikkje tillate å sette opp flaggstong på tomtene.
- 2.5 Det er tillatt å sette opp skigard og steingjerde i tradisjonelle

materialar. Steingjerde skal være i naturstein og ikkje høgare enn 0.8m. Skigard skal ikkje være høgare enn 1,5 m, Valdresskigard type tradisjon eller tilsvarande.

- 2.6. Taktekking skal være torv. Det skal brukast mørkebrun eller sort beis på bygningane.
- 2.7. Det vert ikkje høve til å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og parkeringsplassane. Terrenginngrepa skal setjast i stand med tilsådde skrånningar. Dette skal gjerast før ferdigattest på bygningane vert gjeven.

3. Byggeområde.

- 3.1. For tomtene 330-343 og 363-399 gjeld:
 - 3.1.1 Området er regulert til hytter med tilhørande anlegg. Det tillates frittstående garasjar og anneks. Kommunen kan godkjenne at garasjar kan plasserast inntil 1m frå nabogrense og inntil 3 m frå grense mot veg. Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningane si form, fasade, vindauginndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggende bygningane og naturen.
 - 3.1.2 Synleg murvegg høgare enn 0,5 m skal kleast med panel, naturstein eller liknande.
 - 3.1.3. Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn. Desse skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av tomte.
 - 3.1.4 Bygningane skal ha saltak; min. 25 grader, maks. 35 grader. Mønehøgda for tomtene 330A og 330B skal ikkje overstige 5,5 meter målt frå nytt terreng. Mønehøgda for hyttane på tomt 331, 332, 342, 343, 353, 368, 373, 382, 383, 397, 398 og 399 skal ikkje overstige 7,0 meter målt frå nytt terreng. Mønehøgda for tomtene 388-393 skal ikkje overstige 4,5 m målt frå nytt terreng. Mønehøgda for resten av hyttane skal ikkje overstige 6,5 meter målt frå nytt terreng. Mønehøgda for garasje/anneks målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 4,5 meter. Møneretninga som er vist for tomtene 333, 337 og 388-393 er bindande.
 - 3.1.5 Maks tillate bebygd areal (BYA) per tomt er 25 %
Maks tillate bruks areal (T-BRA) for hovedhytta er 300 m².

Maks tillate bruks areal (T-BRA) for garasjar er 40 m².
Maks tillate bruks areal (T-BRA) for anneks er 40 m².

- 3.1.6 Der det ligg til rette for det kan kommunens administrasjon tillate bygg med 2 einingar.
- 3.1.7 For tomtene 368, 386, 387, 394 og 395 kan det gjevast løyve til deling i to tomter. Ved søknad om deling må det visast på situasjonskart korleis tilkomstveg, parkering og bygningar skal plasserast.
- 3.2 For tomtene 322-329 gjeld:
 - 3.2.1. Tomtane vert opparbeida som "biprodukt" av steinuttak for bygging av vegar og tomter i feltet.
 - 3.2.2. Bygningane skal i hovudsak ha kledning av tre. For leilegheitsbygga vil mesteparten av sokkeletasjen og garasje/carport bli bygd av betong.
 - 3.2.3. Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Det er ein integrert garasjeplass og ein biloppstillingsplass framfor garasjen til kvar leilegheit.
 - 3.2.4. Bygningane skal ha saltak; min. 25 grader, maks.35 grader. Takutstikk maks 0,5 meter. Mønehøgda målt frå nytt planert terreng skal ikkje overstige 9,0 meter.
 - 3.2.5. Maks tillate bebygd areal (BYA) pr tomt er 50 %.
 - 3.2.6. Byggene skal ha støypt såle eller grunnmur. Det kan brukast pilarar i samband med terrasser og liknande.
 - 3.2.7. Det er ikkje tillate med tilbygg eller frittliggende anneks.
 - 3.2.8. Det er normalt ikkje tillate å sette opp gjerde, men det kan gjerast der det er naudsynt for å sikre område.
 - 3.2.9. I kvart leilegheitsbygg kan det seksjonast ut inntil 4 leilegheiter med kvar et T-BRA mellom 50-150 m². Maks T-BRA for kvart bygg er 500 m².
 - 3.2.10. For byggemelding skal det for kvart av dei to områda (322-329 og 344-350) utarbeidast ein samla detaljplan for alle einingane innan kvart område som syner innkøyring, parkering, opparbeiding av fellesareal, bygga si plassering samt profilkart som viser det einskilde bygget si plassering i terrenget. Detaljplanen skal godkjennast av kommunen.
- 3.3. For tomtene 344-362 (merka 1-42) gjeld:
 - 3.3.1 Området er regulert til hytter med tilhørande anlegg. Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningane si form, fasade,

vindaugeinndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggende bygningane og naturen.

- 3.3.2 Bygningane skal i hovudsak ha kledning av tre. Synleg murvegg høgare enn 0.5 m skal kleast med panel, naturstein eller liknande.
- 3.3.3 Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn. Dette skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av tomta. Ein av plassane kan være i carport/garasje.
- 3.3.4 Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mønehøgda for hyttene skal ikkje overstige 7 meter målt frå nytt terreng.
- 3.3.5 Maks tillate bebygd areal (BYA) per tomt er 40 % dette inkluderar parkeringsareal.
- 3.3.6 Det er tillate med bod inntil 15 m² i tilknytning til hytta.
- 3.3.7 Det tillates ikkje deling av tomtene og det tillates berre ei buening per tomt.
- 3.3.8 Bygga skal ha støypt såle eller grunnmur. Det kan brukast pilarar i samband med terrasser og liknande.

4. Spesialområde.

- 4.1. Private vegar.
- 4.1.1. Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbreidde som skogsbilveg kl III for hovudveg, og kl IV for øvrige vegar. Planeringsbreidda skal være min. 4 m.
- 4.1.2. Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.
- 4.1.3. Vegane skal asfalterast.
- 4.1.4. Det skal settast opp skilt der skiløypa kryssar vegen.
- 4.2. Friluftsområde.
- 4.2.1. I friluftsområde er det ikkje tillate å føre opp bygningar med mindre det fremmer bruken av friluftsområdet.
- 4.2.2. Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde
- 4.2.3. I dei små tjørna kan det leggas til rette for bading og skeising med tilhøyrande aktivitetar.

4.2.4. I friluftsområdet kan det først fram leidningar for vatn, avlaup og straum. Desse anlegga skal ligge i grøft, og terrenget skal settast i stand etter grøftarbeidet.

4.2.5. Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.


4.3. Diverse anlegg.

4.3.1. I dette området kan det plasserast trykkaukingsstasjon, pumpestasjon, trafo, avfallsbuar og avfallskonteinrar.

4.3.2. Bygning for trykkaukingsstasjon, pumpestasjon, trafo, og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.

5. Rekkefølgebestemmelser.

- 5.1. Akebakke skal opparbeidast med massar som ikkje kan nyttast til opparbeiding av veg og tomt. Akebakken skal være ferdig opparbeidet seinast når ¼ av tomtene er opparbeidet.
- 5.2. Skiløyper skal opparbeidast seinast når ¼ av tomtene er opparbeidet.
- 5.3. Dette rekkefølgjekravet gjeld for tomter som ikkje er omfatta av tidlegare avtalar (tomt 1 – 17):
Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteeiningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:
- Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030.
 - Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030.

Åseral, den 13/10-21

 Leiar HDU

FESTEKONTRAKT



ABCenter Eiendom AS
Org.nr. NO 944 121 331



1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr. Underfester.
1026	Åseral	9	342		

Beskafenhed: 1. ubebygd 2. Bebygd Anvendelse av grunn: Fritidseiendom X Landbruks Anl.

2. Bortfestes av:		
Fødselsnr / Org. Nr. (11/9)		Ideell andel
[REDACTED]	Knut Repstad	1/1

3. Til		
Fødselsnr/Org (11/9 siffer)		Ideell andel
[REDACTED]	Steinar Eikild	1/1

4. Festeavgift pr. år.
Kr. 4.100,- hvorav kr. 600,- går til Bortelid Fjellpark AS Beløpet er pr. bo-enhet.

5. Festetid
Festeavtalen gjelder til festeren sier den opp eller tomten blir innløst jfr. § 7 tomtefesteloven.
Regnet fra dato: 01.04.09

6. Panterett for festeavgift
Bortfester panterett i festeretten og bygningen på tomten for | 3 år | Forfalt festeavgift
Bortfester panterett skal ha 1. Prioritet

7. Tomteverdi
Verdien på tomten er kr. 500.000,-

Reitt kopi bekreftes

01.04.09

8. Tomtens beliggenhet:

Feste av avgrenset areal.
På eiendom.....Gnr.....9.....Bnr.....Bortelid i Åseral kommune.

8.2 Festerens innløsningsrett:

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

8.3 Overdragelse og pantsettelse:

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygning som er eller vil bli oppført ifr. tomtefestelovens §§ 18-19 og panteloven §§ 18-19 og panteloven 2-3. Bortfester kan også etter dette punkt gjøre gjeldene Løsningsrettslova av 1994 § 8. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger.

8.4 Vilkår for fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

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

8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1 januar hvert år. Betalingen skal rettes til bortfesterens konto: Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utra den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrentesats.

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

8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

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

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

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

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan klagast på til kommunen av ein part eller annan med rettsleg klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Namngi vedtaket som skal klagast på, den eller dei endringar som du ønskjer og grunnar som ligg føre for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart om du har klaga i rett tid, må du også tidfeste når denne meldinga kom deg i hende.

Med helsing

Bernt Elias Åsland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Magne Eikild



Dato
06.09.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4224 ÅSERAL

Gnr 9 Bnr 460 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hestheivegen 116A, 4540 ÅSERAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 313 223

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

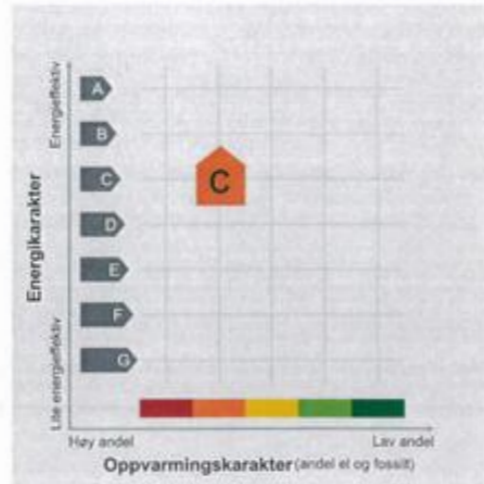
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST



Adresse	Hestheivegen 116A
Postnummer	4540
Sted	ASERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	460
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Fester nummer	—
Bygningsnummer	300927941
Bruksenhetsnummer	H0101
Merke nummer	1acc2e4c-14a5-4b4-90a8-d204e65b1019
Dato	18.09.2023



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 byggforskriftene 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.

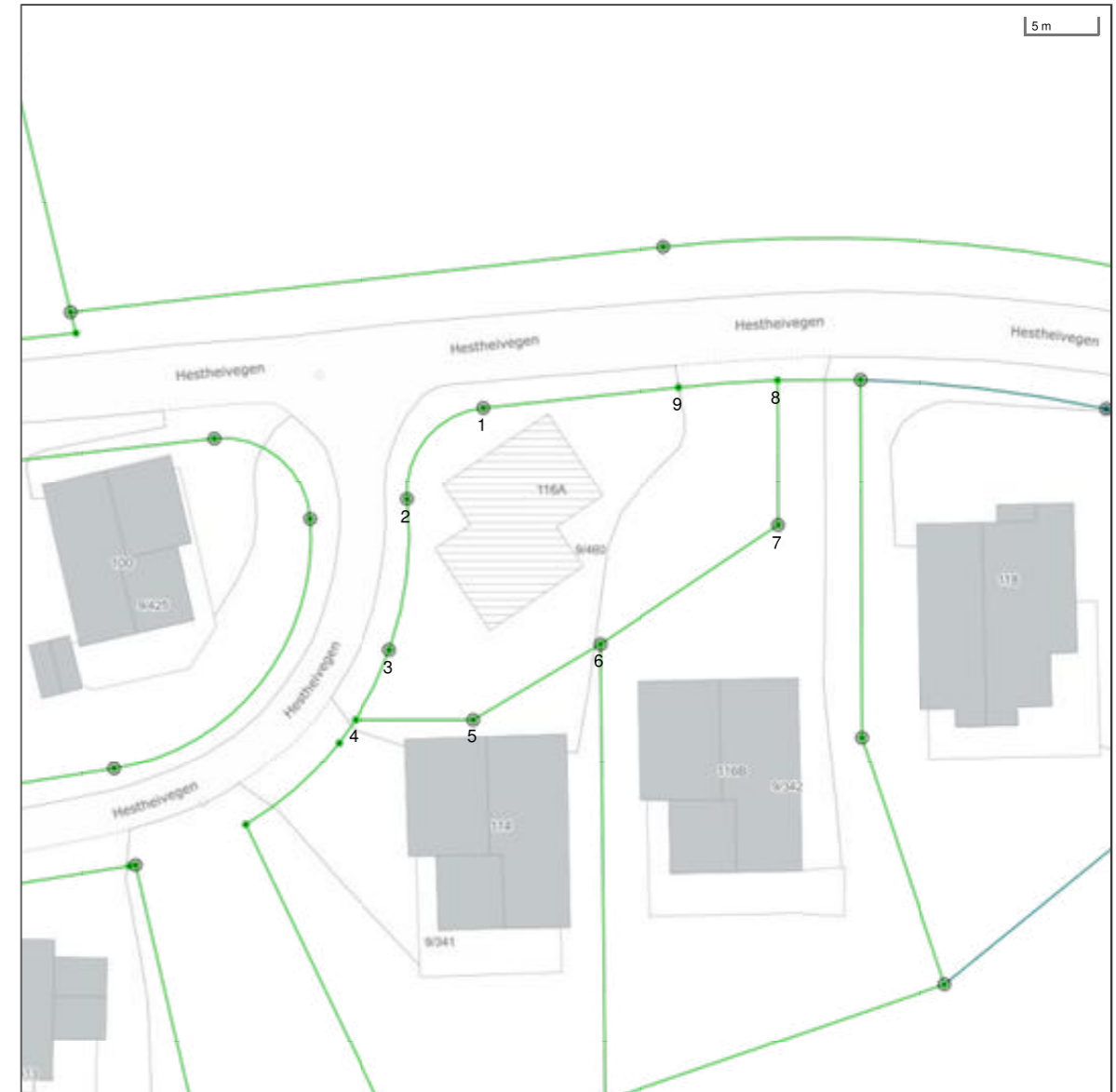
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/460//

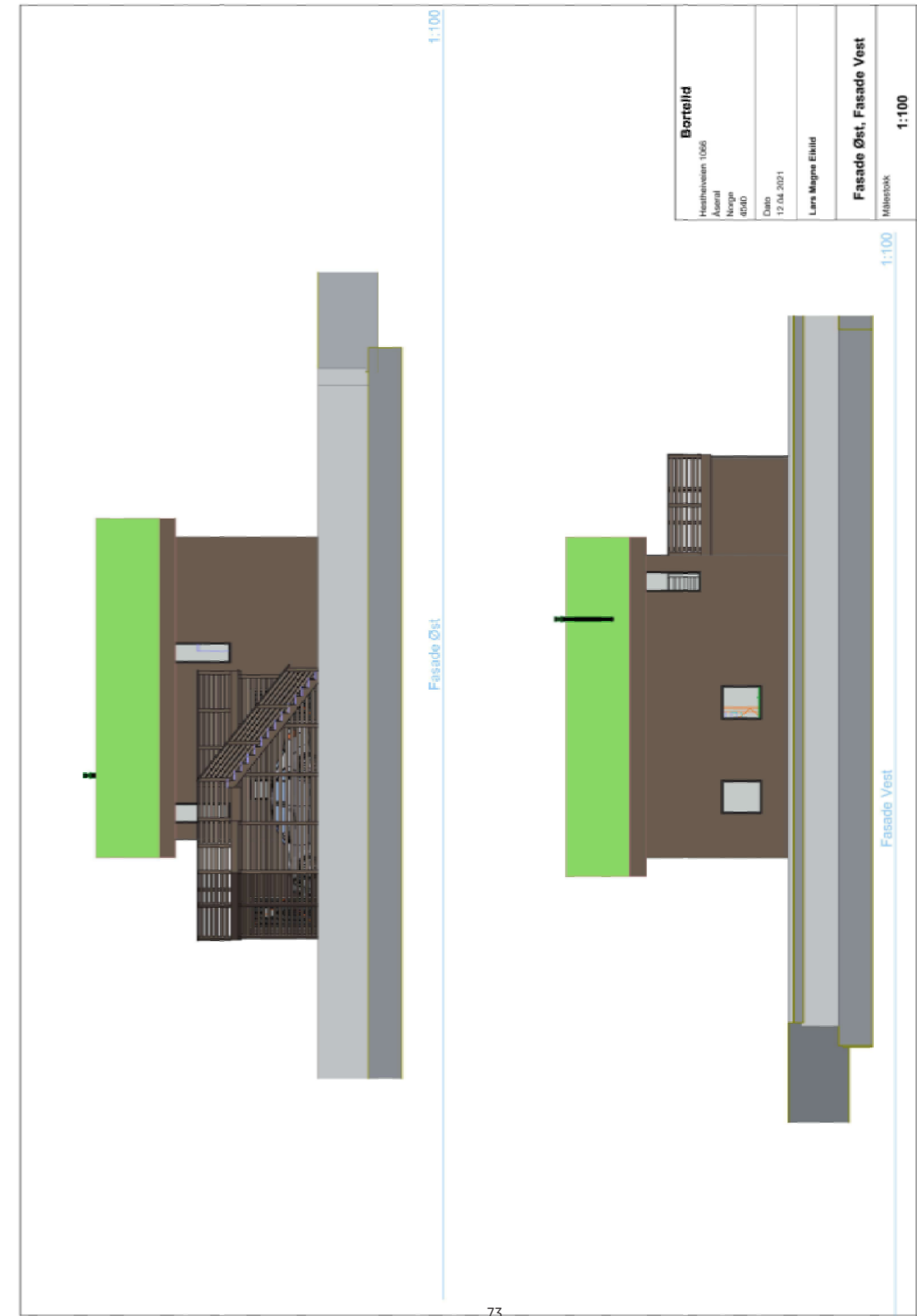


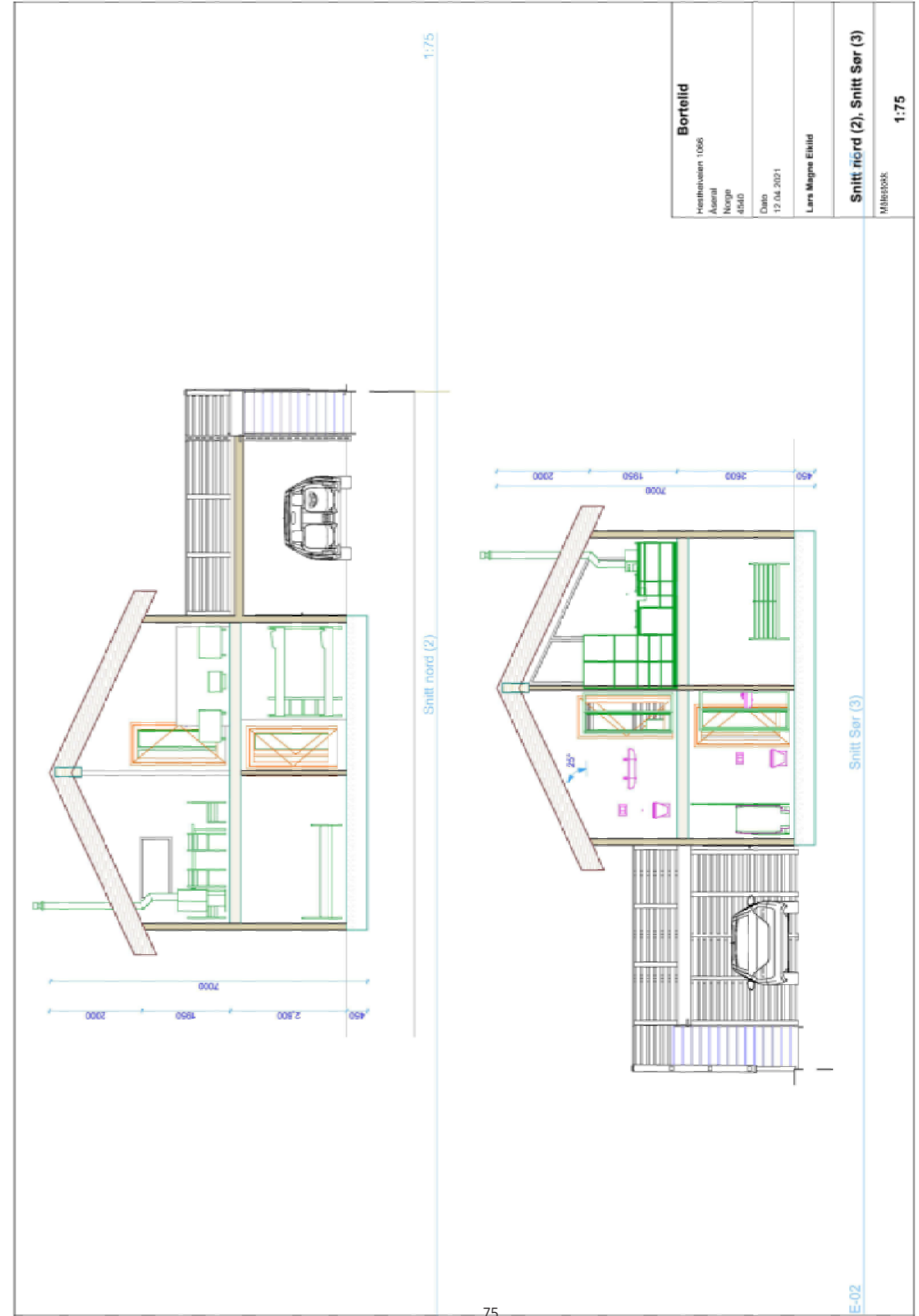
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

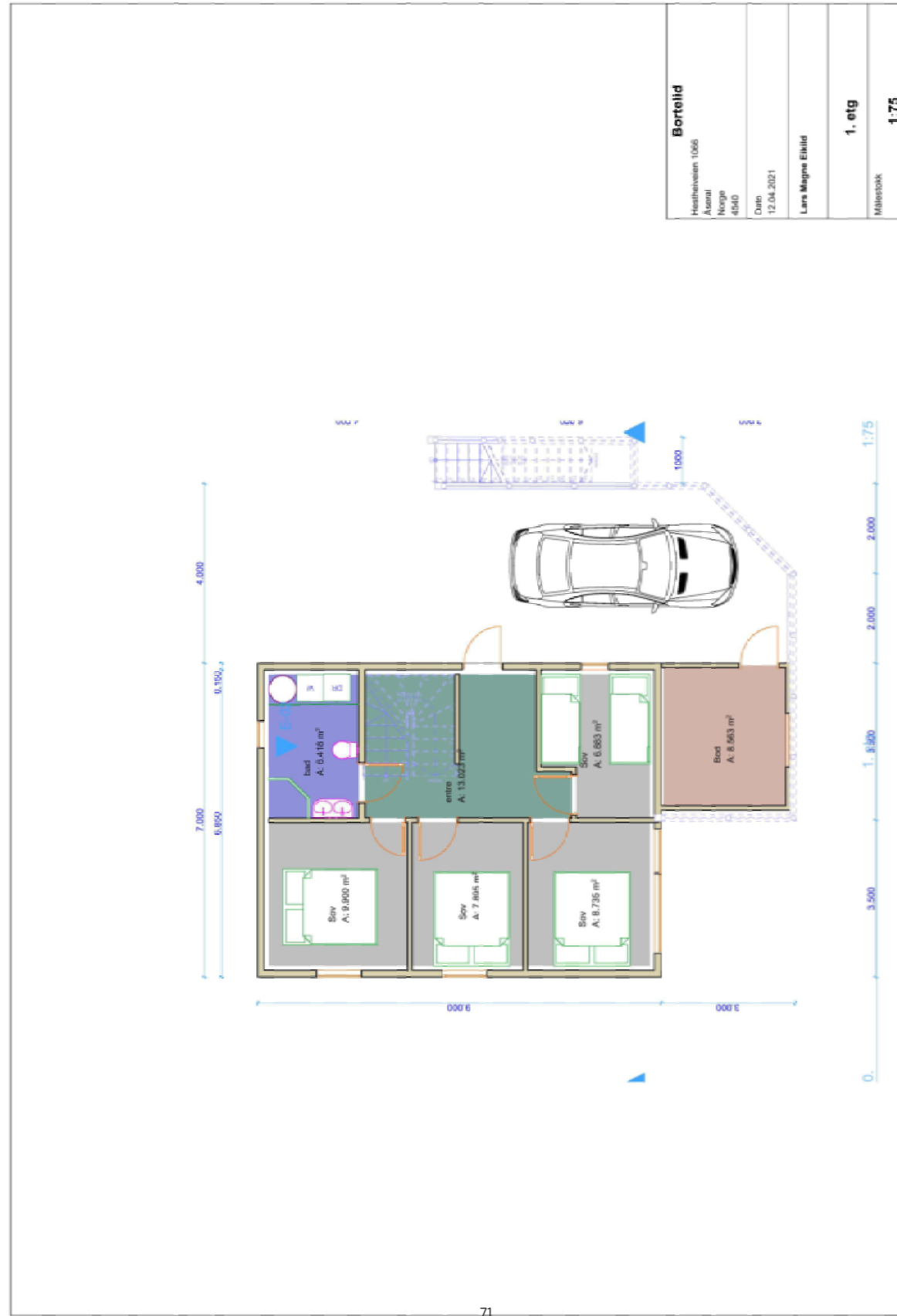
- Eiendomsgrense - omvistet
- - - - - Hjelpe linje vegkant
- - - - - Hjelpe linje fiktiv
- Hjelpe linje punkt feste
- Hjelpe linje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - usikre nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - børt
- ⊗ Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

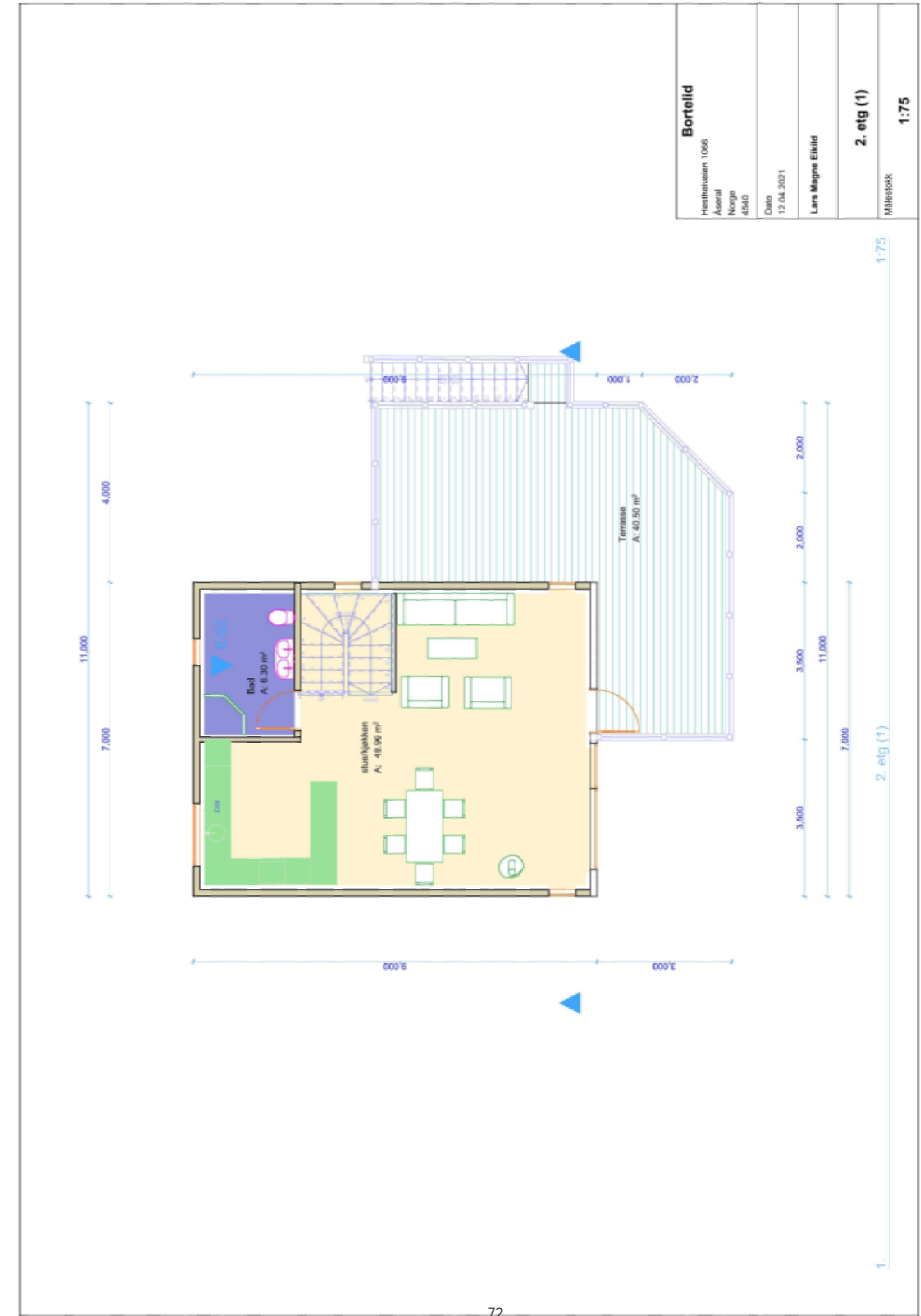
Areal	465,10 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6518804,47	Øst	412878,36	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6518813,39	412873,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,96	
2	6518807,03	412868,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,36	6,06
3	6518796,42	412866,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,81	23,40
4	6518791,55	412864,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	25,15
5	6518791,36	412872,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,37	
6	6518796,49	412881,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,48	
7	6518804,6	412894,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,17	
8	6518814,88	412894,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,28	
9	6518814,53	412887,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,03	91,14







71



72

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 460 i 4224 ÅSERAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 02.03.2026 kl. 10.19
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 02.03.2026 kl. 10.18

Adresse(r):

Gateadresse: **Hestheivegen 116 A**
Gatenr: **1066**
Kommune: **ÅSERAL**
Postkrets: **4540 ÅSERAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1991/3987-1/39 19.11.1991 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 737 500
Omsetningstype: Fritt salg
REPSTAD KNUT
FØDT: 29.07.1959
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2021/15218-1/200 06.01.2021 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21:00
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
EIKILD MAGNE
FØDT: 27.02.1965

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/962491-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2010/293776-2/200 26.04.2010 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Årlig festeavgift: NOK 4 100
Tomteverdi: NOK 500 000
Inngåelsesdato: 01.04.2009

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 342

2023/962491-2/200 06.09.2023 10:54 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1323857-1/200 03.11.2025 10:09 ** ENDRING VED FUSJON

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

Heftelser i festerett:

2010/293776-2/200 26.04.2010 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 4 100
Tomteverdi: NOK 500 000
Inngåelsesdato: 01.04.2009
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 342

2023/412342-1/200 21.04.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 350 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

2023/962491-1/200 06.09.2023 10:54 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 5 148 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1323857-1/200 03.11.2025 10:09 ** ENDRING VED FUSJON

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

2023/962491-2/200 06.09.2023 10:54 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

GJELDER FESTE
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1323857-1/200 03.11.2025 10:09 ** ENDRING VED FUSJON

FRA: SØRMEGLEREN AS

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

GRUNNDATA

2013/996316-1/200 18.11.2013 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4224 GNR: 9
BNR: 342

2020/174958-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 1026 GNR: 9 BNR: 460

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Hestheivegen 116A, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 460, i ÅSERAL kommune, oppdragsnr.: 2400260016
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 MiniID.

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner

950 00 000

geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS

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