

Prestmyrvegen 59

Bortelid Panorama



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Bortelid Panorama- Flott møblert hytte med anneks og utsikt - Eiet tomt

OMRÅDE

Bortelid Panorama

ADRESSE

Prestmyrvegen 59, 4540

ÅSERAL

Prisantydning

kr 3 990 000,-

Omkostninger: **kr 117 340,-**

Totalpris: **kr 4 107 340,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 307,- per år**



BRA-i: 150 m²

BRA Total: 150 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2012

Soverom: 4

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1105.9 m²

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

95 00 00 00

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

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.

Visning etter avtale.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 71 i Åseral kommune.

Innhold

1.etg.: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod, kott, mellomgang, badstue og galleri med lav takhøyde. Utvendig bod.

Loft: Loftstue, 2 soverom og bad.

Anneks: Gang, bad, stue/kjøkken og sovehems (det foreligger ingen dokumentasjon for sovehems og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. Sovehems er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.)

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.

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA totalt: 150 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m² Bod , Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Mellomgang , Badstue

2. etasje

BRA-i: 26 m² Bad , Soverom , Stue , Bod

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 19 m² Gang , Bad , Stue/kjøkken

Byggemåte og tilstandsrapport

Trekonstruksjon med villmarkskledning. 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. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord nede. Beleggflate oppe.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 09.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Innholdsrik hytte bygget 2012, dagens eier har eid siden nytt. Usjenert beliggenhet, solrikt, noe utsikt mm. Hytta fremstår hovedsakelig 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 befaringsdato var det små utvendige som begrenset utv kontroll. De utvedige forhold er beskrevet utfra første befaringsdato. 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!

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Snøfangere montert og skrudd gjennom eneste tekking. Utsatt punkt.

Utvendig > Takkonstruksjon i utv bod terrasse oppe: Det er noe merke 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.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sveist belegg på terrasse oppe. Oppsyn.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: 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.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på

vegg i trappeløpet. Enklere trapp i mellomgang, rekkverk en side.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > Anneks > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > Anneks > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Våren 2023 var det vannlekkasje i v-kile på tak over kjøkken og soverom. Jeg hadde et godkjendt firma til å utbedre taket der lekkasjen var, og de har gitt garanti på at det er tett. Skadene innvendig ble utbedret av Recover.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Reparert lekkasje på tak og reparert innvendige skader. Firma som utførte arbeidet var Bortelid Drift og Utvikling AS utvendig, og Recover via forsikring innvendig. Har dokumentasjon på arbeidet.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Det var noe maur i utvendig bod i

loftsetasjen på våren 2023. Men etter sprøyting med maurmiddel forsvant disse.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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.

Hvitevarer

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

Diverse

Det er utarbeidet en skaderapport av Recover, datert 09.06.2023. Rapporten omfatter vannlekkasje som nå er utbedret. Skaderapport kan fås ved henvendelse til megler.

TOMT OG OMRÅDE

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.

Tomt

1105.9 m², eiet

Areal: 1 105 kvm, Eierform: Eiet tomt

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 Sørmeglere til salgs plakat. Fellesvisning vil bli skiltet.

Parkering

Biloppstillingsplasser ved hytten.

ENERGI

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.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - D

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

Kr 954 980 pr 2022

Kommunale avgifter

Kr 11 307 pr 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 2 088,-, abonnementsgebyr avløp kr. 5 110,-, renovasjon kr. 3 553,- og feiing kr. 556,- pr. pipeløp.

Forbruk av vann- og avløp vil komme i tillegg. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 41,- pr. m³ for vann og kr. 79,- pr. m³ for avløp.

Andre utgifter

Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr 1 568,-

Brøyteavgift, privat parkering ved hytta, kr 5 629,-
Tilleggstjeneste felles hyttevei, strøing og oppsetting av brøytestikker, kr 568,-

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

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/brukstillatelse datert
25.09.2012.

Vei, vann og 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.

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.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Adgang til utleie

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 3 990 000

Totalpris

Kr 4 107 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
117 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 107 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en

SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/13230036. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag

Digital grunnpakke (Kr.6 850)

Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 990 000,-) (Kr.79 800)

Tilrettelegging (Kr.14 500)

Totalt kr. (Kr.111 635)

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenummer: 7993145

Selger

Tor Aslak Lomeland

Oppdragsansvarlig

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

13230036

Salgsoppgavedato

11.02.2025



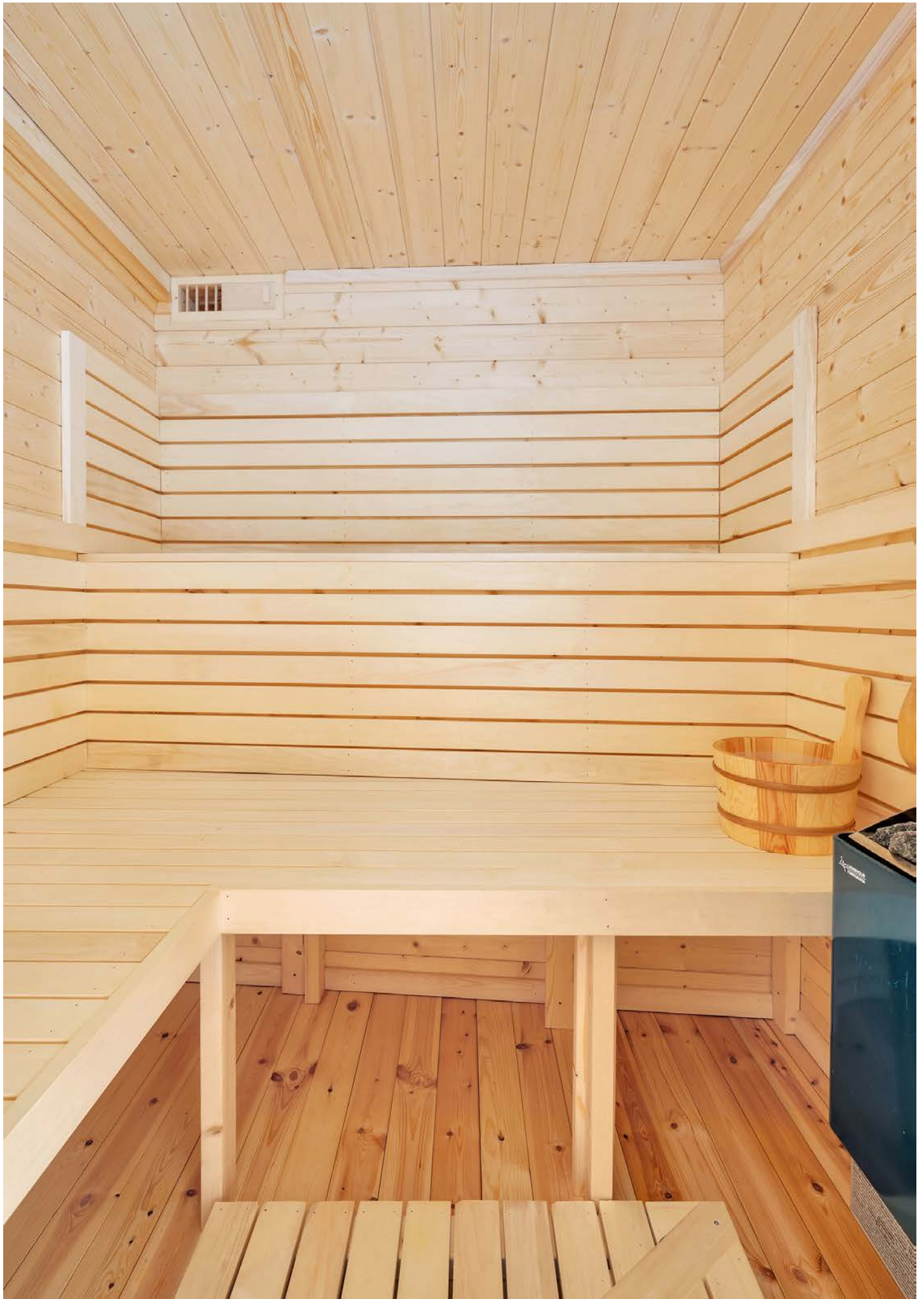






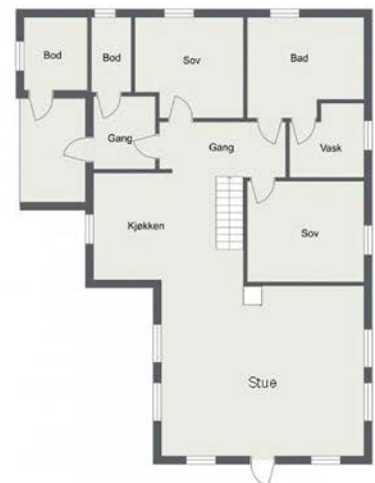
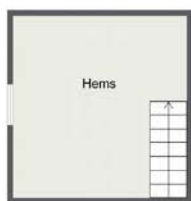














Prestmyrvegen 59

Høyde over havet

619 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 40 min	🚗
🚗 Bortelid skisenter	5 min	🚗
Linje 178	2.5 km	
🚗 Bortelid	6 min	🚗
Linje 178	2.9 km	

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 40 min	🚗
Arendal	2 t 2 min	🚗
Stavanger	3 t 38 min	🚗

Vintersport

Alpin

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



Aktiviteter

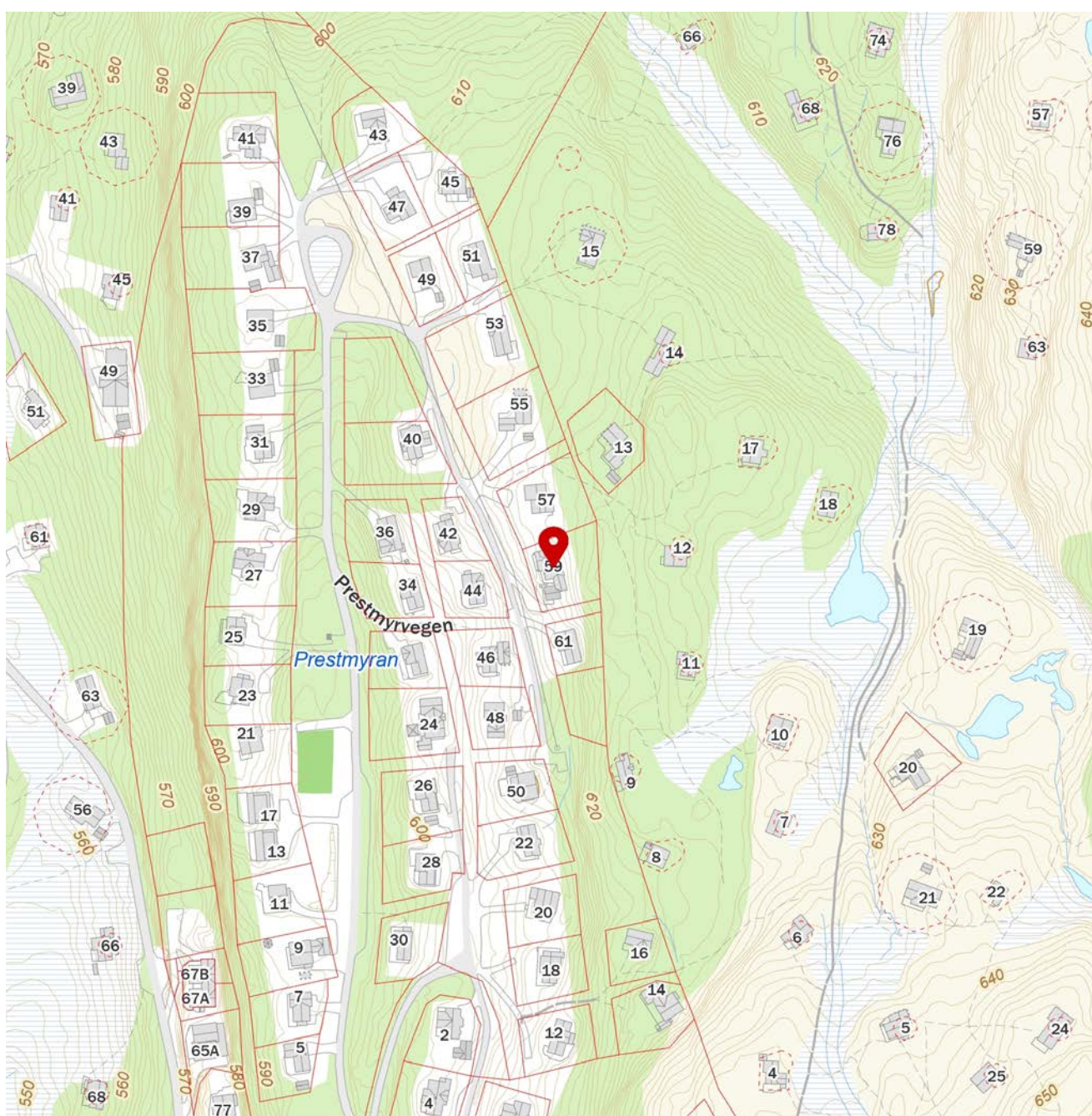
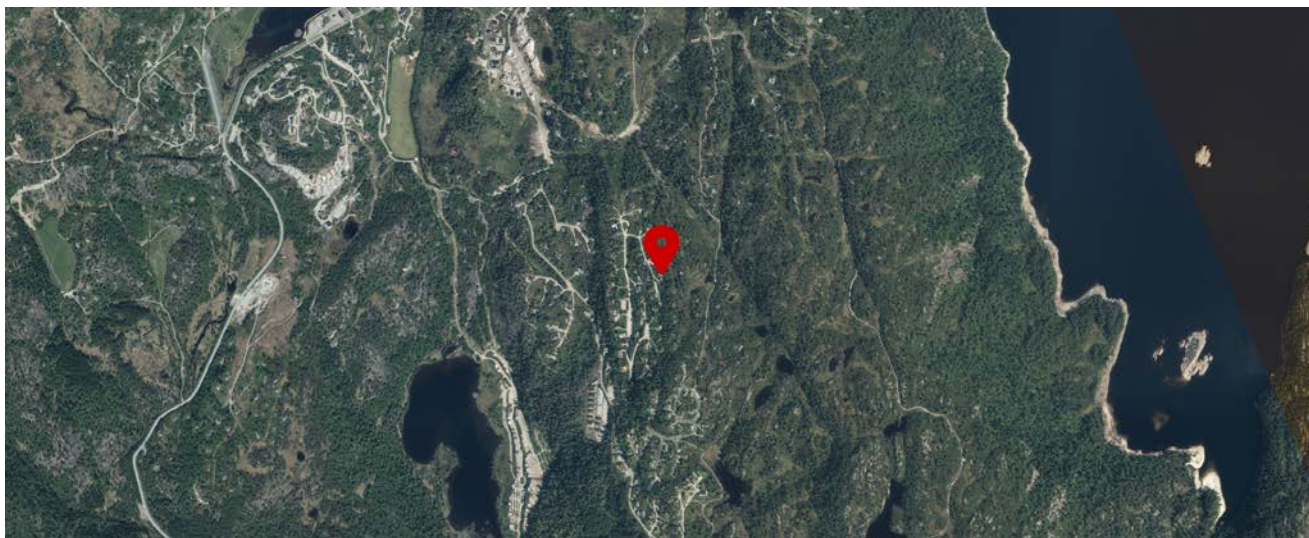
Minigolf	6 min	🚗
Bortelid Skiskytterstadion	6 min	🚗
Frisbeegolf	6 min	🚗

Sport

🏐 Åknes sandvolleybane	17 min	🚗
Sandvolleyball	12.8 km	
🏐 Kyrkjebygd skule	32 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	29.7 km	

Dagligvare

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren AS, avd. Lund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☒ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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 parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL

30 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prestmyrvegen 59

Postadresse

Prestmyrvegen 59

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie 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

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 7993145

Informasjon om selger

Hovedselger

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

Våren 2023 var det vannlekkasje i v-kile på tak over kjøkken og soverom. Jeg hadde et godkjendt firma til å utbedre taket der lekkasjen var, og de har gitt garanti på at det er tett. Skadene innvendig ble utbedret av Recover.

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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparert lekkasje på tak og reparert innvendige skader.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bortelid Drift og Utvikling AS utvendig, og Recover via forsikring innvendig.

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?

Det var noe maur i utvendig bod i loftsetasjen på våren 2023. Men etter sprøyting med maurmiddel forsvant disse.

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 93795118

Tilstandsrapport

📍 Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 71

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



Befaringsdato: 09.02.2025

Rapportdato: 09.02.2025

Oppdragsnr.: 13333-1608

Referansenummer: SS9575

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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
bygningdelen er.

På siste befaring var det små 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

INNSENDING

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

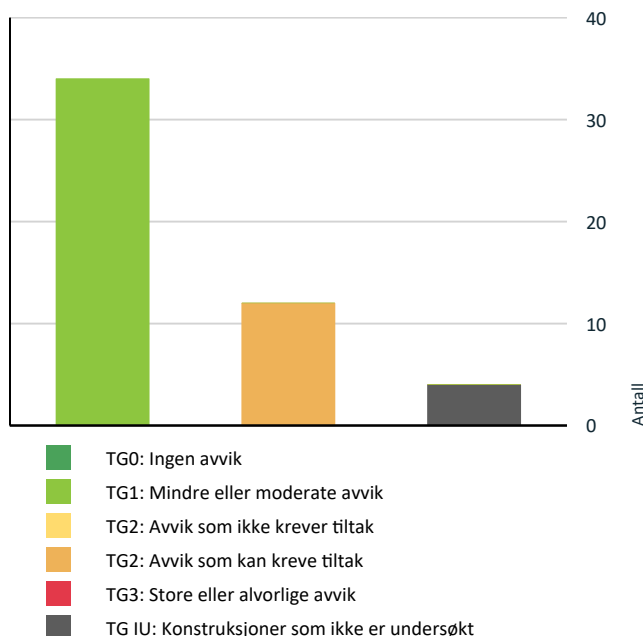
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
de stemmer ikke med dagens bruk

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.

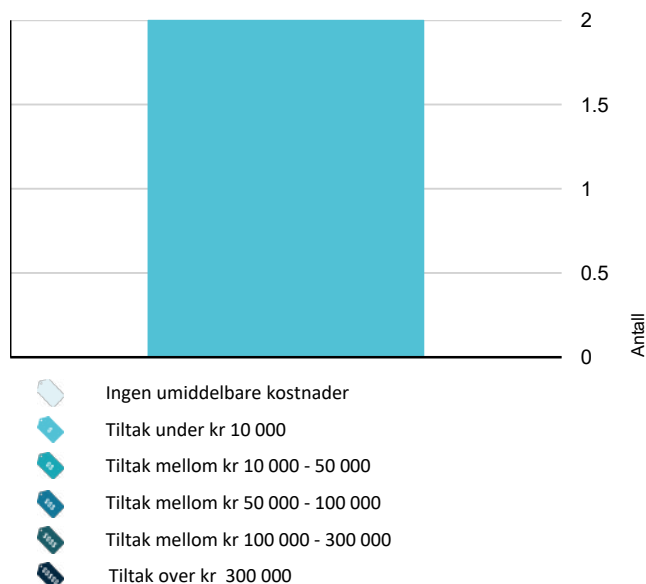
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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](#)

! Våtrom > Anneks > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [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](#)

! 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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Anneks > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2012

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting og museband bak kledning stikkemessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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 Takteking

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



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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 belegget på terrasse oppe. Oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Oppsyn.



INNENDIG

TG 1 Overflater

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. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



Gulv har glidd litt fra hverandre.

TG 1 Overflater - 2

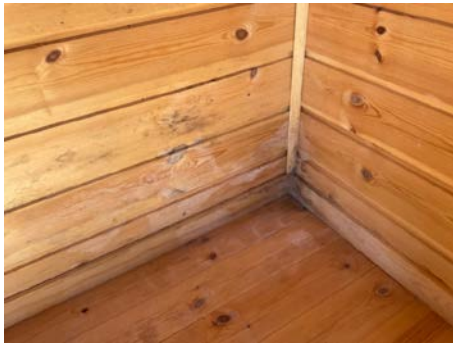
I utv bod er det fuktmerker på trepanel i hjørnet.

På gulv loft mellom hytte og annekset 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Peisinnset 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

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.

Trapp 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



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Tredører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell



LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

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

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

LOFT > BAD

! TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

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.



1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og trepanel tak.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

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

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

1 ETASJE > BAD

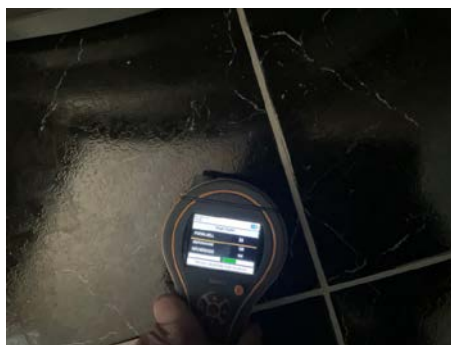
TG 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke mulig da våtsone ligger mot yttervegg.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

Sluk kontrollert. Synlig en 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.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot flislagt bad.



ANNEKS > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og trepanel tak.

ANNEKS > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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

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

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

ANNEKS > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

ANNEKS > BAD

! TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

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

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

Tilstandsrapport

ANNEKS > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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 tilmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Ventilator fungerte OK.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

TG IJ Overflater og konstruksjon

Tregulv og panel vegger. Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drenerør 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

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

TG 1 Varmekabler

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

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.

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

Sikringskap plassert i kott udner 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.

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

Tilstandsrapport

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 gjennomgås 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

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 oppgravninger og langvarige målinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle. Ikke sprekker eller tegn til avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

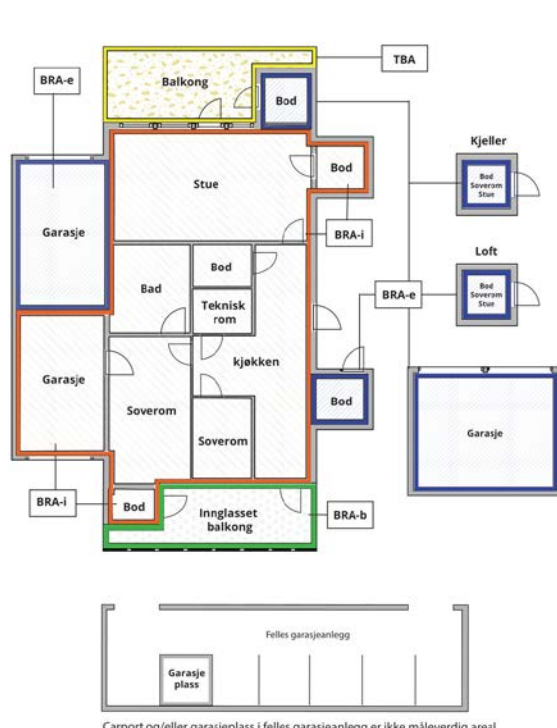
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 byggt teknisk 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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	131	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Tor Aslak Lomeland	Kunde
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 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestmyrvegen 59

Hjemmelshaver

Lomeland Tor Aslak

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
60 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ingen	12	Nei
Megler			Ingen		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

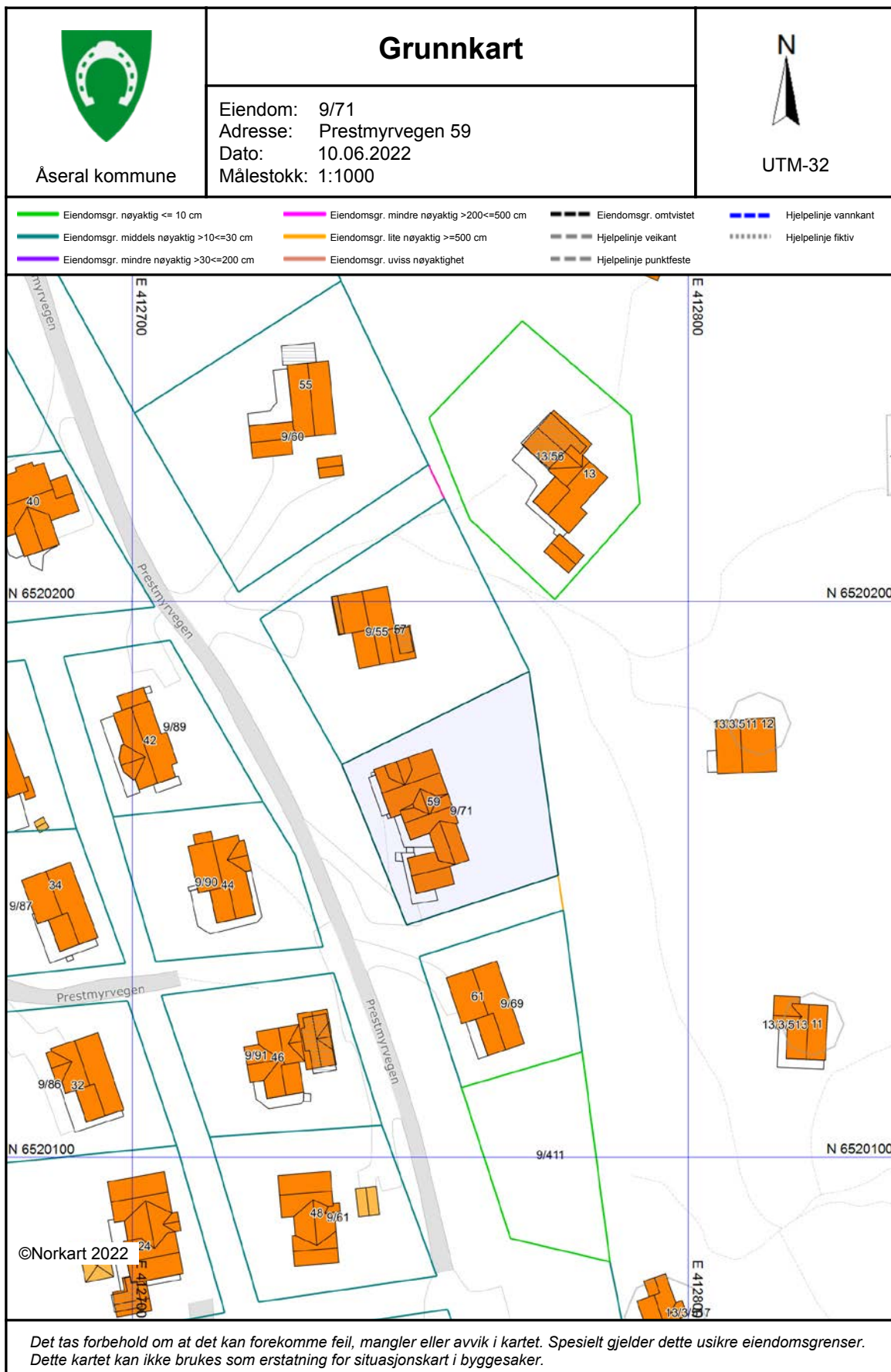
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

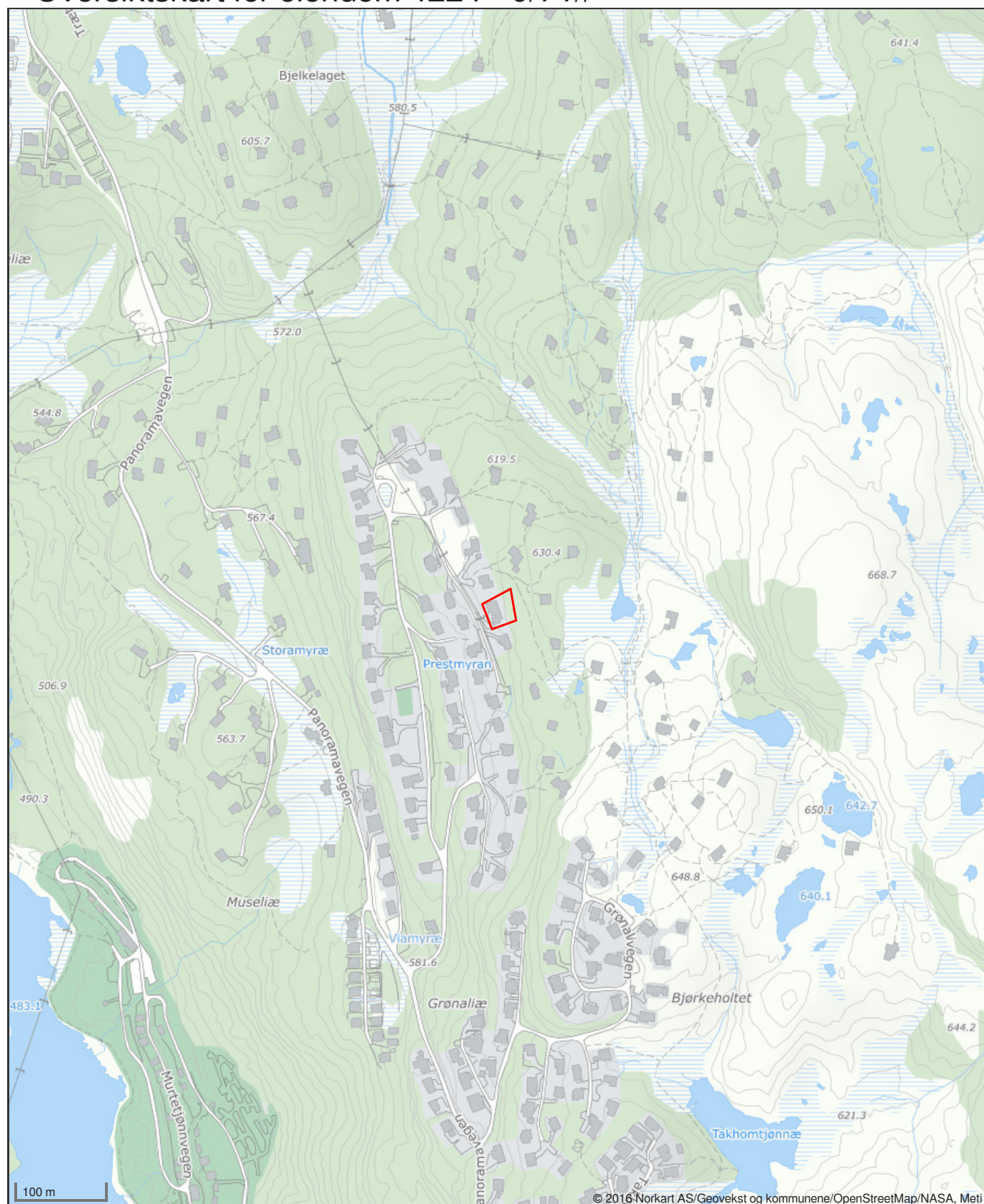
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SS9575>

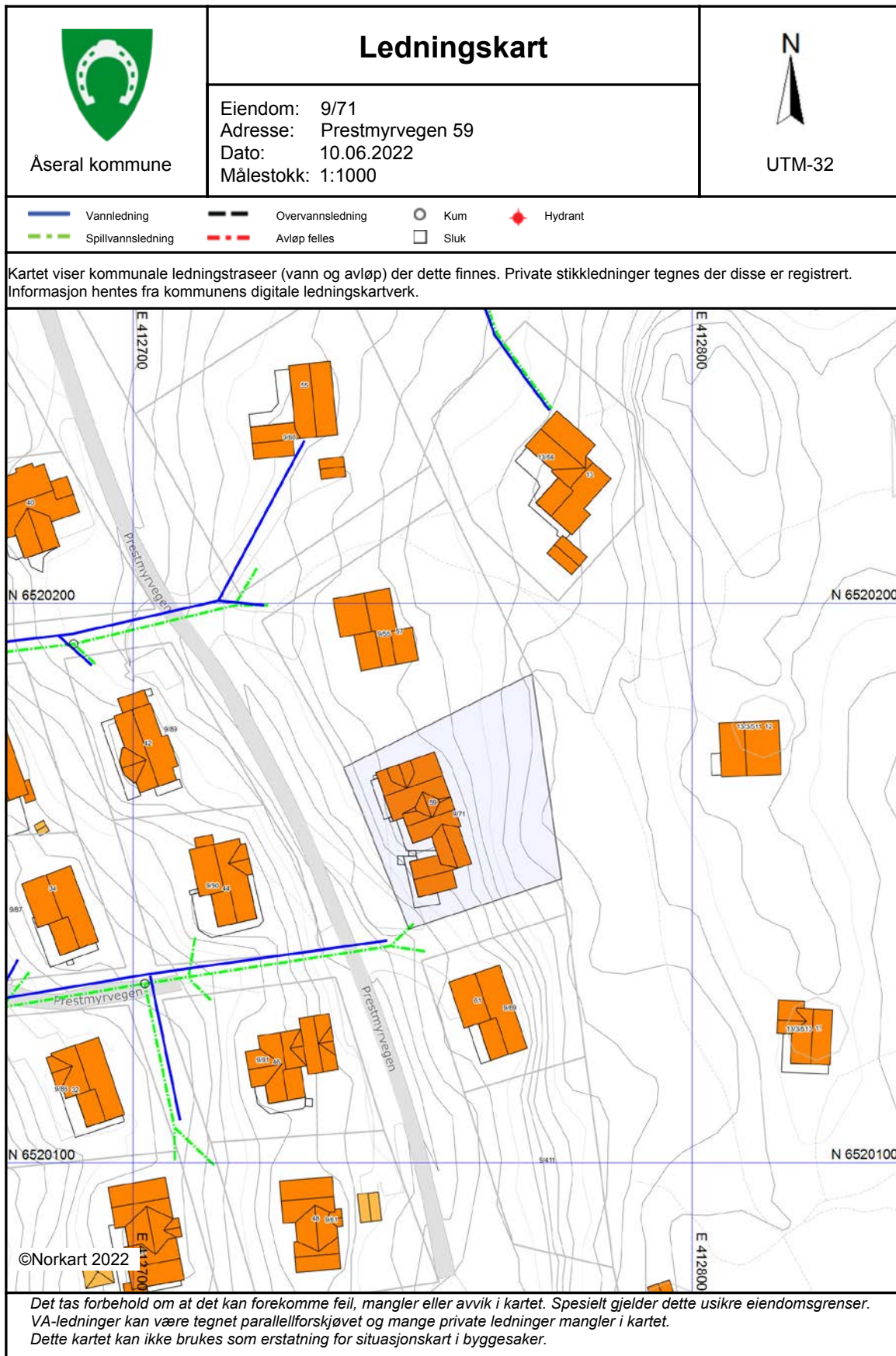
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/71//







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



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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i>
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007 (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007 (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007 (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>

...

REGULERINGSFØRESEGNER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR

PRESTMYRA**Generelt**

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

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

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

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

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

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

1. BYGGEOMRÅDE

Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg.

2. SPESIALOMRÅDE

Friluftsområde for ålmenta.

3. FELLESOMRÅDE

Regulerer adkomst og parkering inne i feltet.

§3. FELLES FØRESEGNER

- a) Det må leggst vekt på at hyttene får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider.
Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pilarar harmonerar med dei omkringliggande hyttene og naturen. Takteking 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 tomte skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.

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

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

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

- 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 dispensasjon ut over desse grensene.

- b) Hyttene skal oppførast i -1- høgde. Bygningsstyremaktene 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

 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) Selland Consult Grokleiv 4540 ÅSERAL	Tiltakshavar (namn og adresse) 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 m ²	Bruksareal 136m ²	
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 kontrollerkl��ringar fr�� ansvarleg føretak. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl §93).		

Opplysningar om tilgang til klage
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr. Fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen d�� brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgjev vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ��nskjelege, og dei grunnar du vil f��ra 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 f��ast ved �� ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterlegare rettleiing.

Underskrift		
Stad ��seral	Dato 25.09.2012	Sakshandsamar Aud Sandåker

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

☐ Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12 - 15 (Ett-trinns søknadssaksbehandling)	Stempel ÅSERAL KOMMUNE, Avd. for Godkjennes på vilkår <u>210</u> Dato: <u>26.06.03</u> Sak: <u>03/92</u>
☒ Søknad om enkle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf SAK § 16	☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)
Til bygningsmyndigheten i: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, Evt. Ekstra sett etter avtale med kommunen) ÅSERAL	Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder					
Eiendom/ Byggeplass	Gnr. 9	Bnr. 71	Festnr. 1046	Seksjonsnr.	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse Bortelid				
Tiltakets art pbl § 93	(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)				
	☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg ☐ Oppdeling/sammenføring av bruksenhet, bolig mv				
	☐ Varige konstruksjoner og anlegg ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhengning mot vegg				
	☐ Fassadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg ☐ Vesentlig terrenginngrep				
	☐ Bruksendring ☐ Anlegg av veg/p-plass				
	☐ Riving				Spesifiser kort tiltakets art
	☐ Oppføring/endring av byggt tekniske installasjoner				
Byggets/ anleggets art	☐ Bolig ☒ Fritidsbolig ☐ Driftsbygg i landbruket				Beskriv
	☐ Garasje ☐ Bygg m/arb. Plass ☐ Annet				03/00338 001 24.6.03

Dispensasjonssøknad	
pbl § 7 (§ 88) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan og bygningslov ☐ Arealplaner ☐ Forskrifter til pbl ☐ Forskrifter til AML ☐ Kommunale vedtekter til pbl
	Beskriv 9/71-1046

Forhandskonferanse	
Forhandskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei Dersom ja -
	Dato(er)

Ansvar			
Er ansvarlig søker allerede Godkjent for dette tiltaket?		Dersom nei, må søknad om ansvarsrett ☐ Ja ☒ Nei for ansvarlig søker vedlegges.	
Søknad om ansvarsrett for			
- ansvarlig prosjekterende:	Vedlegg nr 3 + 6	- ansvarlig utførende foretak og evt. samordner	Vedlegg nr 2 + 4 + 5 + 7
- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen:	Vedlegg nr 3 + 6	- ansvarlig kontrollerende for utførelsen	Vedlegg nr 2 + 4 + 6 + 7
Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven.			Vedlegg nr 1
Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen.			Vedlegg nr 1

Kontroll			
Kontrollplan for prosjekteringen	Vedlegg nr 8	Kontrollplan for utførelsen	Vedlegg nr 9

Opplysninger vedr. Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best. Nr 534)	
Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? ☒ Ja ☐ Nei	
Koordinator for prosjekteringen (jf bhf § 7)-navn	Koordinator for gjennomføringen (jf bhf § 7)-navn
Foreligger der plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? ☐ Ja ☒ Nei Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)? ☐ Ja ☒ Nei	

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

1. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☒ Bebyggelsesplan Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv																	
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomtareal																
3. Bebyggelsen størrelse	Antall etasjer (NS 3940) Antall bruksenheter (NS 3949) Bruksareal (NS 3940) Bebygd areal (brutto grunnflate)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eldre bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>m²</td> <td>114,0 m²</td> <td>114,0 m²</td> </tr> <tr> <td>m²</td> <td>m²</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum		1			1		m ²	114,0 m ²	114,0 m ²	m ²	m ²	m ²	
Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																
	1																	
	1																	
m ²	114,0 m ²	114,0 m ²																
m ²	m ²	m ²																
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																		
4. Avstand	Minste avstand fra det planlagte bygg til: Er ansv. Søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte? ☐ Ja ☒ Nei Er ansv. Søker kjent med om det går priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte? ☒ Ja ☐ Nei Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomte, er tiltaket det her søkes Om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? ☒ Ja ☐ Nei	Nabogrense > 4 m. Vegmidte Annen bygning > 8,0 m.																

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
6. Rasfare mv	☒ Ja ☐ Nei Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
7. Miljøforh. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er veisjefens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei
9. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring ☐ Ja ☐ Nei ☒ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk ☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann Beskriv ☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
10. Avløp pbl §§ 66, 67	☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	
Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☐ Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/tilpasning SAK § 14 nr 4 e	Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk? ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, er disse retningslinjene ivarettatt? ☐ Ja ☐ Nei	Beskriv Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt. fotomontasje.	Vedlegg nr
12. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt. forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger.		Vedlegg nr

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonsept etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses for bruk av veiledning eller vises til vedk. standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldene punkt i veiledning eller standard. Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt. vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:		1		Antall etasjer 1 + loft
Areal pr etasje:		89,5	245	Areal tot. 114,0 Evt. persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen				TEK/Veiledning til TEK Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur Alternativ analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse 4	Brannklasse 1		
	Evt beregning av brannbelastning			x	
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23				
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24			x	
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25			x	
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26			x	
	Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig				
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27			x	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28			x	
	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31		Pålitelighets-Klasse 2		
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32		Sikkerhets-Klasse 2		
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33			x	
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4					
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21				
	Tetthet, jf TEK § 8-22		Lekasjetall m ³ /h		
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23				
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32				
	Evt luftrensing				
	Forurensninger, jf TEK § 8-33			x	
	Dimensjoneringsgrunnlag				
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34			x	
	Lys, jf TEK § 8-35				
Lydforhold og Vibrasjoner jf TEK § 8-4	Termisk inneklima, jf TEK § 8-36				
	Fukt, jf TEK § 8-37			x	
	Lydforhold, jf TEK § 8-4				
	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43				
Ytre miljø, jf TEK § 8-5					
Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning					
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6					
Tilrettelegging					
Intallasjoner jf TEK kap IX	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2			x	
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3				
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5			x	
	Andre tekniske anlegg				
Brukbarhet, jf TEK kap X					

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall Kvinner

Antall Menn

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud☐ Uttalelse fra AMU /jf AML § 24 c og d)

Vedlegg nr:

☐ Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)

Vedlegg nr:

☐ Ingen merknader til planeneUnderskrift fra
ansattes
representant

Sted, dato

| Navn

| Underskrift

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)

Vedlegg nr.

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivarettatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.

Nedenfor finnes en oppstilling over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidstilsynet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om Arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv) Yrkeshemmede (Tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/ bevegelseshemmede)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. Best.nr 221, 529 AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn , allmennbelysning, punktbelysning mv)	AML 8.1 b Forsk. Best.nr 529, mv		
3. Ulike former for stråling (dagslys stråling, f.eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. Best.nr 187, 529, §8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser , røyking mv)	AML § 8.1 c, d Forsk. Best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 mv		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk.Om helsefaremerking Adm. Norm best.nr 361 Forsk. Best.nr 445 Veiledning best.nr 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv)	AML § 8.1 e Forsk. Best.nr 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. Best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 mv		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv)	AML § 8.1, 9.1 Forsk.best.nr 221, 529, 500 mv		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn

Org.nr

Adresse

Telefon

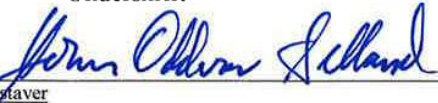
Sted, dato

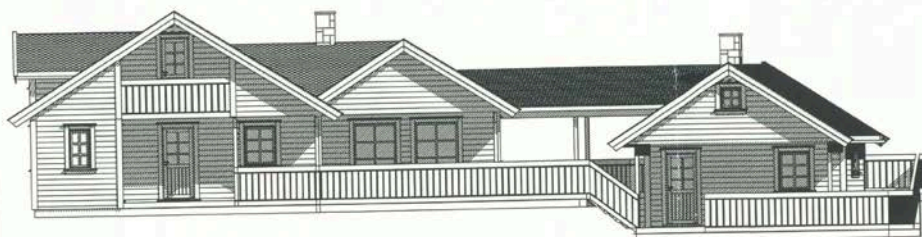
| Navn (arbeidsgiver/daglig leder)

| Underskrift

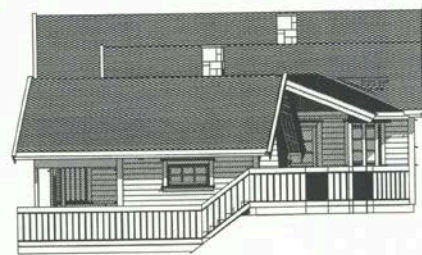
Statistikk			
Arbeidets art		☒ Nybygg ☐ Endring ☐ Påbygg ☐ Riving	
Fundamen- tering		☐ Grunnmur ☐ Peler ☒ Bankett/såle	
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25% av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min. 25% av konstruksj.)	
- vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)	
1 ☒ Tre 2 ☐ Lettbetong 3 ☐ Betong 4 ☐ Metall 5 ☐ Tegl 9 ☐ Annet	1 ☒ Tre 2 ☐ Lettbetong 3 ☐ Betong 4 ☐ Metall 9 ☐ Annet	0 ☐ Ved 1 ☐ Oljefyrantl. 2 ☐ Oljefyrt ildsted 3 ☐ El. 4 ☐ Oljefyr- anl./el. 5 ☐ Oljefyrantl./ved 6 ☐ Oljefyrt ildsted/el. 7 ☐ Oljefyrt ildsted/ved 8 ☒ El./ved 9 ☐ Annet	

Vedlegg (sett inn vedlegg nr)		Til søknad	Til søknad om Arbeids- tilsynets samtykke
pbl § 94 SAK §§ 14, 15	Gjenpart av nabovarsel <i>(ved søknad om enkle tiltak må naboene ha samtykket på nabovarselet)</i>		
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5-7	(evt)	
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt)	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	(evt)	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende		
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen		
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende evt. samordner		
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen		
	Oppgave over prosjekteringsansvar		
	Oppgave over samordning og utførelse		
	Oppgave over ansvarlig utførendes representant		
	Kontrollplan for prosjekteringen		
	Kontrollplan for utførelsen		
	Situasjonsplan		
	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering		
	Fasadetegninger		
	Snitt		
	Perspektivtegninger, fotomontasje el		
	Uttalelse/samtykke fra annen off. myndighet		
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud			
Andre vedlegg, nr. Se framside- søknadsbrev.			

Underskrift			
Tiltakshaver		Ansvarlig søker	
Navn Tor Lomeland Eiendom AS		Foretak Selland Consult	
Adresse Bordalen 6		Adresse Grokleiv	
Postnummer 4639	Poststed KRISTIANSAND S.	Postnr, poststed 4540 ÅSERAL	Orgnr.879 965 152
Tlf. dag 916 11 303	Evt. Orgnr. 981 921 240	Telefon 38 28 33 86	Kontaktperson John Oddvar Selland
☐ Enkeltpeson ☒ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		Dato Underskrift	
Dato 26/5-03 Underskrift 		26.05.03  Gjentas med blokkbøketaver JOHN ODDVAR SELLAND	



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS a 09.12.03 første endringer 1 måle Data Design (Hyttene)

SIRDALSHYTTE
Tonstad Sagbruk A/S
Før 966 857 595 mva
4440 TONSTAD
Tlf. 36 37 78 80 - Fax 36 37 05 12
Med forbehold om endring

Tilbehør **TOR LOMELAND**

Bugetilbehør **TOMT 1046**

Kommune **BØRTELID**

Øst-Brus

Måle 1 : 100

FASADER

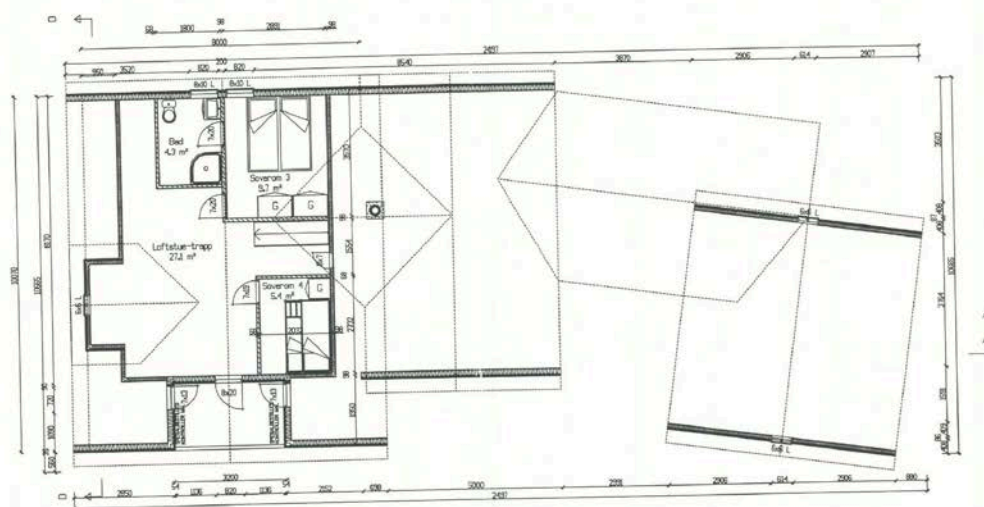
Dato 28.11.03

Tegn. første

Prosjekt Lomme1046

Tegning 502

© Tegningen er beskyttet LNL, Inc. og opphavsrett



09/00338
005

Prosjekt
Dato
Tegn
Fotografert
Kontrollert
9/71

HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS

SIRDALSHYTTA

Tonstad Sagbruk A/S

For 966 857 595 mva

4440 TONSTAD

Tlf. 38 37 78 80 - Fax 38 37 05 12

Med forbehold om material

Tilbyggingsnr. TOR LOMELAND

Byggesaksnr. TOMT 1046

Kommune BORTELID

Gata Bredt Målt 1 : 100

LOFT

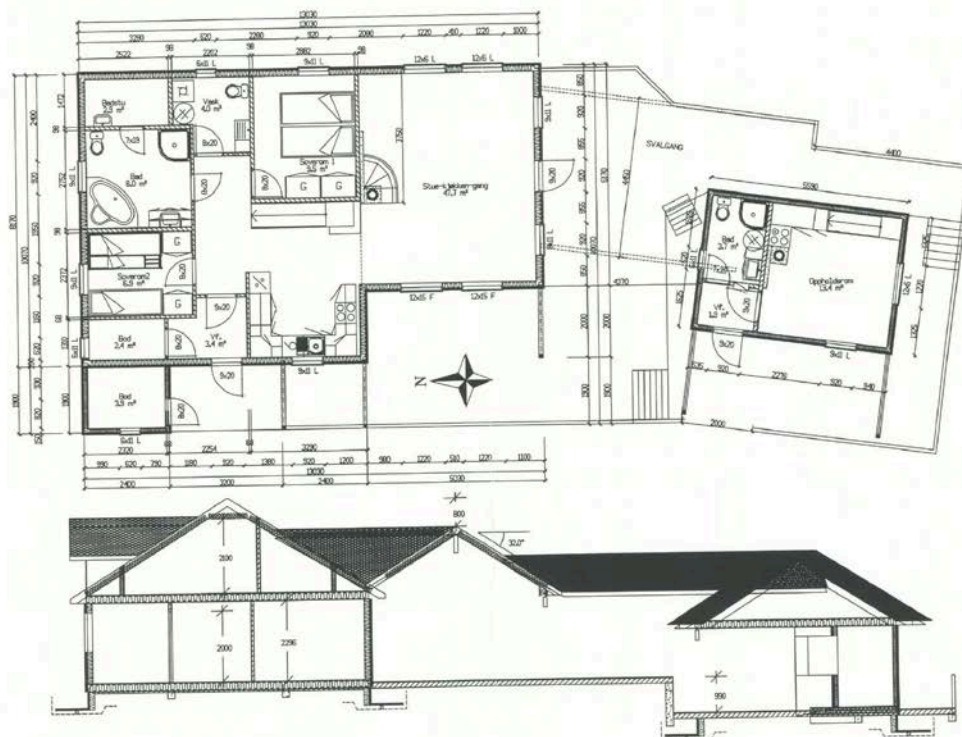
Dato 28.11.03

Tegn. Torje

Prosjekt Lome1046

Tegn. 504

© Tegningen er beskyttet. Kun å benyttes som referanse.



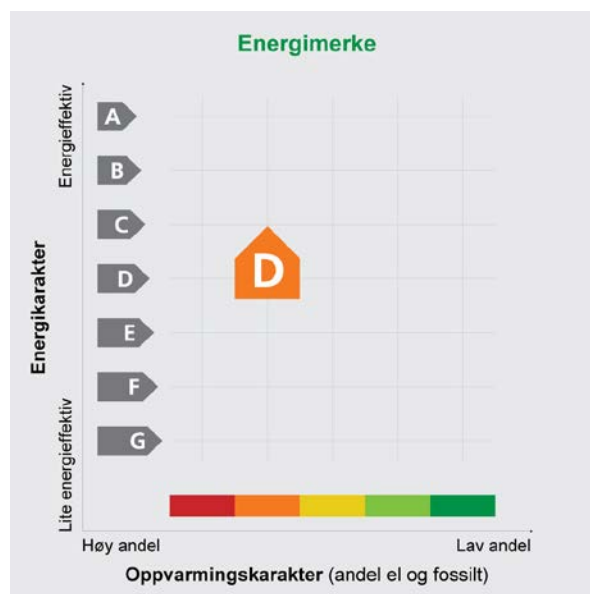
03/00338
005
9/71

HYTTE OG SAMMENBYGD ANNEKS a 09.12.03 terje endringer i mål		Data Design System	
SIRDALSHYTTE		Tiltektshaver TOR LOMELAND	
Tonstad Sagbruk A/S		Byggeklasse TOMT 1046	
Fnr 966 857 595 mva		Kommune BORTELID	
4440 TONSTAD		Gns Bns Mål 1: 100	
Tlf. 38 37 78 80 - Fax 38 37 05 12		PLAN LETASJE-SNITT	
Med forbehold om material		© Tegninger er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett	

Dato 28.11.03
Tegn terje
Prosjekt Lome1046
Tegn 501

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

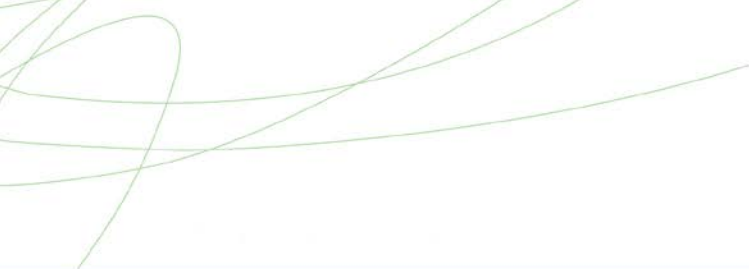
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

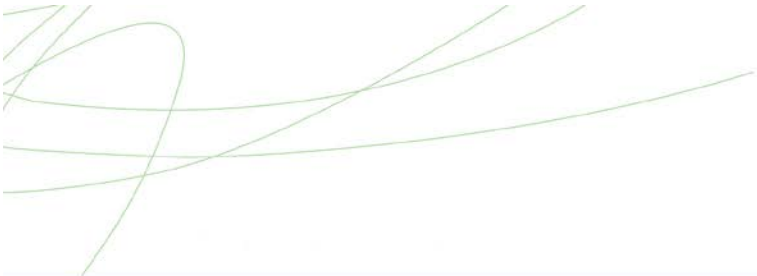
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Annet småhus

Byggeår: 2004

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 150

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

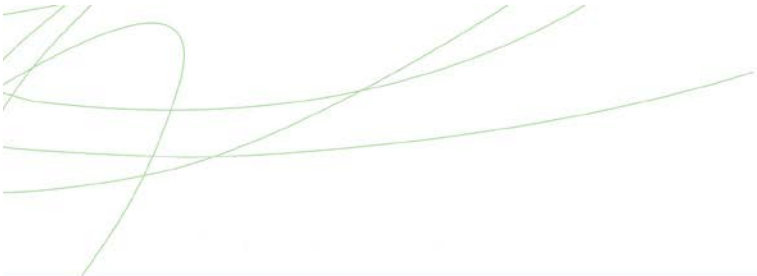
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Prestmyrvegen 59

Postnr/Sted: 4540 ÅSERAL

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 05.07.2022 16:30:12

Energimerkenummer: A2022-1419923

Ansvarlig for energiattesten: Tor Aslak Lomeland

Energimerking er utført av: Tor Aslak Lomeland

Gnr: 9

Bnr: 71

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 22316885

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 5 500/4 100/6 400 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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Prestmyrvegen 59, 4540 ÅSERAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **95 00 00 00**

geir.johansen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22