

PROAKTIV

Innholdsrik hytte
med populær
beliggenhet



SKARDHEIA 43





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



BORTELID

Innholdsrik møblert hytte med solrik og populær beliggenhet i
Skardheia - 4 soverom/11 sengeplasser

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skardheia 43, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 3, i Åseral kommune

Prisantydning: 790.000,-

Omkostninger: 39.240,-

Totalpris: 829.240,-

Kommunale avgifter: 451,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 5/4

BRA-i: 76 m²

Garasje/Parkering: Vinterparkering på felles parkeringsplass for Skardheia ca. 400 meter fra hytten, med adkomst via skiløype med unntak av de siste 100 metrene. Sommerparkering ca. 100 meter fra hytten.

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

Etasje: 1

INNHold

2	4	6	14
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
25	32	94	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmegler / Partner: Geir Flaa Johansen



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

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

VELKOMMEN TIL FJELLS!

Velkommen til Skardheia 43

Populært hyttefeltet på Bortelid med flott utsikt og gode solforhold. Oppkjørte skiløyper og turterreng i umiddelbar nærhet som tar deg over til Løyningsknodden og videre mot alpinanlegget, høyfjellet, det nye Sentrumsbygget med butikk, cafe, El bil ladere og bensin/diesel pumper samt mot Panorama med blant annet Bjørnenløypa. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter med sandstrand. Ca. 100/400 meter til sommer/vinter parkering

Hytten er møblert og innholdsrik med 11 sengeplasser og følgende innhold: Gang med garderobeplass og inngang do-rom med kammer do (2 kammer) og inngang bod. Gang og mellomgang. 4 soverom hvorav det ene har utslagsvask. Kjøkkendel med eldre innredning. Komfyr og kjøleskap. Stue med peisovn, utgang terrasse og spisestue del.

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL SKARDHEIA 43

Parkering

Vinterparkering på felles parkeringsplass for Skardheia ca. 400 meter fra hytten, med adkomst via skiløype med unntak av de siste 100 metrene. Sommerparkering ca. 100 meter fra hytten.

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Bortfester er Alexander Skeibrok. Festeavgift pr. år for 2026 er kr. 5569.- Neste regulering av festeavgift: 2029. Festeavgiften reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Bortfester skal samtykke i overdragelsen men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Det betales transportgebyr for overføring av festeretten med kr 500.- Dette kommer i tillegg til ordinære kjøpsomkostninger.

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 25. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Kommentar: Vi har fanget en mus nå og da, men likevel ikke stort problem

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Beskriv nærmere hvilke forhold. Kommentar: Henviser til reguleringsplan for Skardhei i forhold til utbygging av vei, vann og kloakk i området.

Se selgers egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

BYGGEMÅTE

Utvendig
Taktekking,TG3
Blikkplater og takshingel.
Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:
- Det er stedvis fuktskjolder innvendig takhimling. Fremstod tørt befaringsdagen men må undersøkes. Det er lite flater synlig pga snø, men det er bla observert byggsaum i overgang tak/vannbord liknende, som tilsier at dette kan være ufagmessig utført.
Tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Vedlikehold påregnes, men i ukjent omfang.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Nedløp og beslag,TG3
Pipe/luftelyre med beslag. 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 og stål.
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er eldre fuktskjolder ved pipe og luftelyre toalett bla. Det er stedvis dårlig funksjon/feil fall takrenner og mangler stedvis nedløp. Varierende alder og værslitasje treverk.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Vedlikehold/oppgraderinger påregnes.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2
Trekonstruksjon med trekledning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kledning varierende årgang, men fra byggeår/tilbyggsår. Tilsier at utskiftningsbehov vil forekomme. Ikke alle flater kontrollert pga snø. Det er sig/skjevhet i ytterveggskonstruksjon/vindu gavivegg stue som må undersøkes nærmere.
Tiltak:
- Ytterligere vurdering. Vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- På generelt grunnlag er eldre hytter bygget etter en eklere byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder. Det er lite lufting av konstruksjon opp mot gesims utvendig. Innvendig er det ingen luke for kontrollmulighet. Det er videre synlig noe skjevheter i himling innvendig som kan skyldes sig i fundamenter som nevnt annet sted, samt at hytten er påbygget flere omganger etter byggeår og at man da ikke får optimale bærepunkter mm.
Tiltak:
- Anbefales ytterligere vurdering/lage en luke for kontroll konstruksjonsoppbygning.

Vinduer,TG2
Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Varierende årgang vinduer. Enkelte eldre. Også vinduer fra 2004/2009 bla.
Tiltak:
- Modernisering eldre vinduer. Vedlikehold.

Dører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - inngangsdør, tredør. - balkongdør, tredør med isolerglass. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. Noe normale justeringer og

mindre skjevheter kan alltid forekomme.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Inngangsdør har dårlig funksjon ved at den tar i karm/svill. Eldre balkongdør.
Tiltak:
- Vedlikehold/modernisering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Lite flater synlig pga snø, men det er synlig noe skjevheter i dekke, og det er etterslep på vedlikehold treverk med malingflass, aldersslitasje mm.
Tiltak:
- Utskiftninger/vedlikehold påregnes. Må vurderes ytterligere når snøfritt.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendig
Overflater,TG2
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.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Hytten er bygget på litt i etapper og det fremstår stedvis med ufagmessige avslutninger, overganger mm.
Tiltak:
- Fungerer med avviket, evt vurdere utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Gulvkonstruksjon i tre.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Normalt med skjevheter gulvdekker på denne typen hytter.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Må vurderes sammen med fundamenter.

Pipe og ildsted,TG2
Teglsteinspipe. Steinsatt. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, nyere. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- For liten ubrennbar flate foran vedovn skrått ut fra ildåpningen/dør.
Tiltak

FLOTT UTSIKT



- Andre tiltak:
- Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder.

Innvendige dører,TG2
Tredører.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Kan ha en sammenheng med skjevheter i hytten.
Tiltak:
- Noe justering/vedlikehold påregnes.

Kjøkken
1 etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Ingen avtrekk.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Lufting via vindu, ingen kjøkkenventilator.
Tiltak:
- Kjøkkenventilator anbefales.

Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter,TG2
Hytten står på punktfundamenter.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Fundamenter av varierende type. Noe murblokker, noe støpt og noe tre. Enkelte av de i tre står i/nedtil terreng noe som medfører fuktpåkjenning og de vil råtne på sikt, må undersøkes når snøfritt. Det er redusert kontrollmulighet pga snø, men det er observert skjevheter i hytten som kan tilsi sig/skjevheter i fundamenter. Dette ansees normalt på denne typen hytter da det er en enkel byggeskikk.
Tiltak:
- Fundamenter bør undersøkes ytterligere og det bør påregnes arbeid med å rette hytten.

Terrengforhold,TG2
Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra hytten.
Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Det er avvik:
 - Det ser ut til å være fall i terreng mot hytten. Dette må undersøkes ytterligere når snøfritt. Man ønsker å lede vann greit videre ned skråning slik at det ikke er mye fukt mm som blir stående under hytten.
- Tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Hytten er utvidet/påbygget og det er ingen tegning på dette.

Usikkert om tilbygg er søkt godkjent.

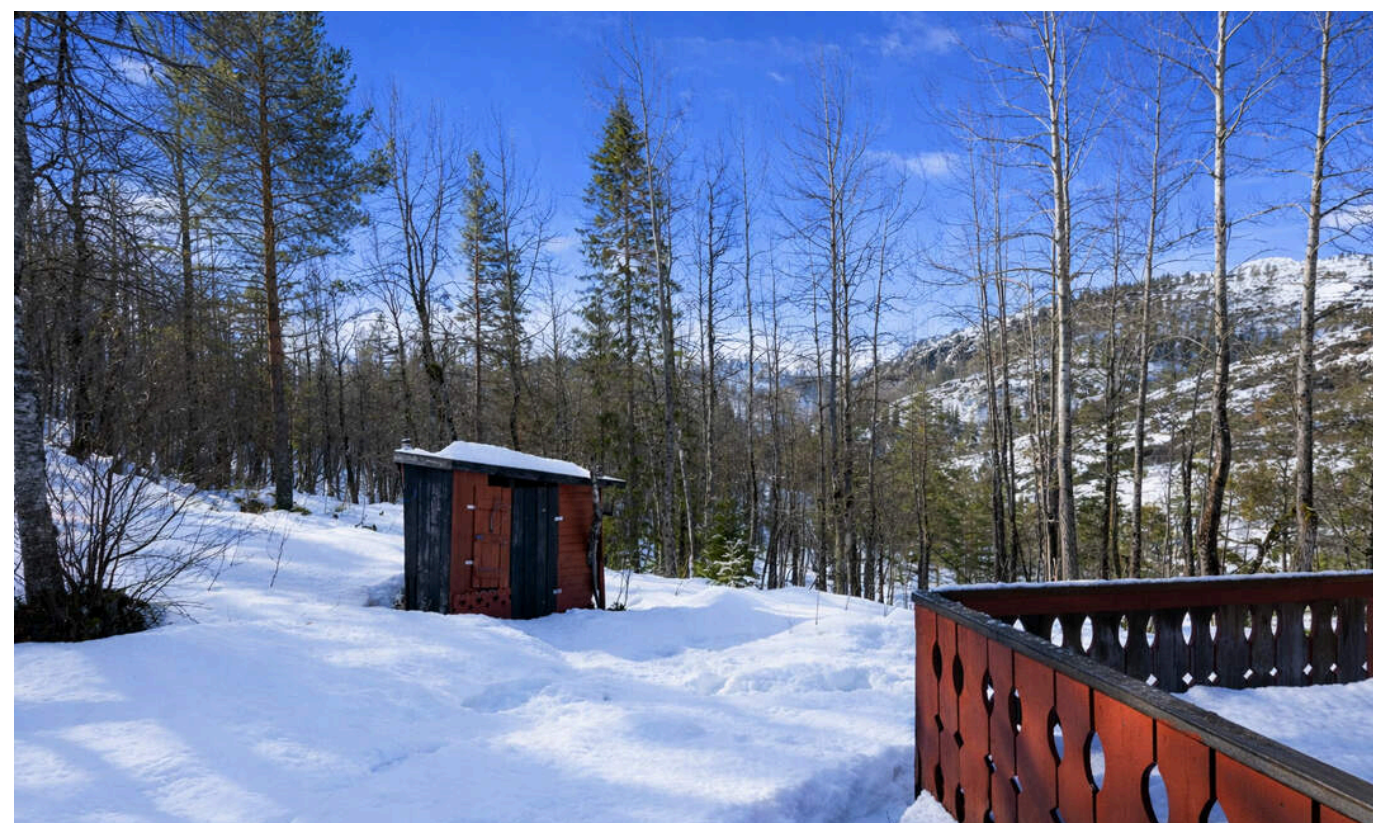
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja

Hytten er utvidet/påbygget og det er ingen tegning på dette.

Usikkert om tilbygg er søkt godkjent.





VELKOMMEN INN!

Innhold

Vindfang, stue/kjøkken, mellomgang, 4 soverom, toalettrom og bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 76 kvm

Total BRA: 76 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 18 kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vinkler/påbygg etc, mindre avvik kan forekomme. Hytten er utvidet/påbygget og det er ingen tegning på dette. Usikkert om tilbygg er søkt godkjent.

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

Standard

Innholdsrik møblert hytte med 11 sengeplasser og følgende innhold: Gang med garderobeplass og inngangtoalettrom med kammer do (2 kammer) og inngang bod. Mellomgang og 4 soverom hvorav det ene har utslagsvask. Delvis åpen kjøkkenløsning med eldre innredning. Komfyr og kjøleskap. Stue med peisovn, utgang terrasse og plass til spisestue.

Oppvarming

Ved og elektrisk. Vedovn i stuen.

Info strømforbruk

Strømforbruket i 2025 var på 6385,060 kWh.

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

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Komfyr og kjøleskap.













PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær
299.381,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter kr 4 174 består av gebyr for feiing kr 451,- og renovasjon kr 3 710,-

I tillegg betales andre faste utgifter på totalt kr 6249,- årlig pr.2026. Dette beløpet inkluderer: fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr 1673,-, brøyteavgift fellesparkeringsplass kr 2717,-, og vannpostavgift kr 1859,-.

Kommunale avgifter
451,- for 2025

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger byggetillatelse for hytta fra 03.03.1978, samt byggemelding for tilbygg datert 10.08.2004. Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige tegningene og tegningene som følger byggemeldingen for tilbygget. Dette innebærer blant annet at bod er flyttet, vaskerom er tatt vekk og erstattet med en gang, kjøkken er flyttet og erstattet med et soverom. Terrasse ut i fra stuen er ikke på tegninger. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det tas spesifikt forbehold om godkjenning av romløsningen slik den er i dag. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår eller fra tilbygg i 2004.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

4224/9/3/20:
22.02.1978 - Dokumentnr: 682 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Med flere bestemmelser

22.02.1978 - Dokumentnr: 682 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 400
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2021 - Dokumentnr: 1257000 - Bruksrett
Gjelder feste. Bruksretten vil bli slettet i forbindelse med
salget. Konferer megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, og tilhører
reguleringsplan for Skardhei, datert 21.03.2024.
Kommunedelplan for Bortelid 2006-2030, datert 11.10.2007,
planid 20070054.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge
fremtidige planer hos kommunen for området rundt
eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vei/Vann/Avløp

Veiadkomst til ca 100 meter fra hytta sommerstid. Privat vei
med felles vedlikeholdsansvar. Vinterstid er det kjøreadkomst
til felles parkeringsplass som ligger ca 400 meter fra hytta,
derfra gangadkomst til hytta via skiløype/sti. Ikke tilkoblet
offentlig vann og avløp.
Biotoalett med 2 kammer. Vann hentes fra felles vannpost.

Nyere reguleringsplan gjeldende for eiendommen/hyttefeltet
med nye veier og tilrettelegging for utbygging av teknisk
infrastruktur. Ved utbygging må det forventes pliktig tilkobling
til kommunalt vann og avløp, og kjøper bærer selv kostnader
knyttet til dette, herunder eventuelle tilkoblingsavgifter til
kommunen. Videre må det forventes deltakelse i
utbyggingskostnad for nye veier, p-plasser m.v i feltet for å
opparbeide seg rett til bruk av disse
Adgang til utleie
I henhold til festekontrakten kan hytta kun leies ut inn til 4 uker
pr kalenderår.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 23. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

790 000,00 (Prisantydning)

790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
500,00 (Bortfester transportgebyr)
19 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

21 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
39 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

811 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
829 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om
endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt
på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer
dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers
klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis
pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,
må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne
sted.

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom
den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller
det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§
3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det
kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig
tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger
om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble
gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en
tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven
§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig
areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker
elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Hytten selges møblert, personlige eiendeler og ting med affeksjonsverdi medfølger ikke.

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

Eier

Kristin Elisabeth Næstby
Line Merethe Næstby Hornnes

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 55 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke kr 11 900, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900
Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport kr 14 100 Sum vederlag kr. 95 700
Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 645
Totalt kostnadsoverslag kr. 110 345
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og

kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Bortfester er Alexander Skeibrok. Festeavgift pr. år for 2026 er kr. 5569,- Neste regulering av festeavgift: 2029. Festeavgiften reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Bortfester skal samtykke i overdragelsen men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Det betales transportgebyr for overføring av festeretten med kr 500.- Dette kommer i tillegg til ordinære kjøpsomkostninger.

Festekontrakt datert

Tirsdag, 21. februar 1978

Bortfester transportgebyr

500,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Årlig festeavgift

5.569,-

Regulering av festeavgift

2029

Forretningsfører

Bortelid Utmarkslag

Dato salgsoppgave
26.3.2026



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Skardheia 43, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 3, fnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 13333-5209

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZL9786

Foretak: M2 Takst AS



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

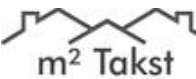
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

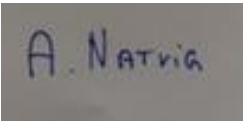
© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1978, påbygget siden i flere omganger. Usjenert beliggenhet, kort avstand skiløype mm. Område under utvikling.

Hytten fremstår med etterslep vedlikehold og enklere men normal byggeskikk utfra denne type hytte. Det er varierende alder bygningsdeler, noe moderniseringer utført.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik. Det må påegnes ytterligere vurderinger og avvik som ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

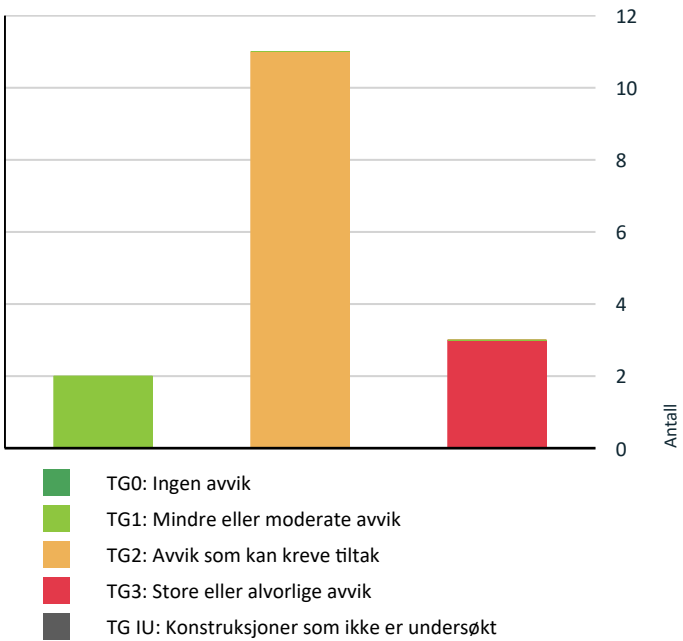
Fritidsbolig

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

Hytten er utvidet/påbygget og det er ingen tegning på dette. Usikkert om tilbygg er søkt godkjent.

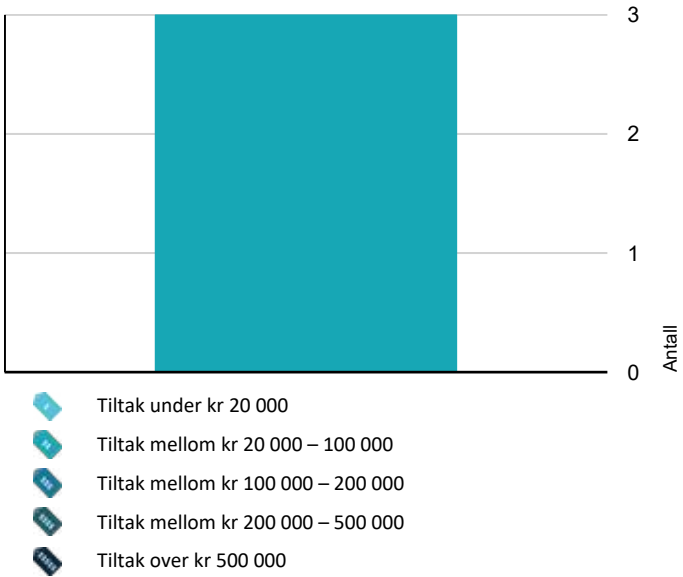
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1978

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blikkplater og takshingel.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er stedvis fuktskjolder innvendig takhimling. Fremstod tørt befaringsdagen men må undersøkes. Det er lite flater synlig pga snø, men det er bla observert byggsaum i overgang tak/vannbord liknende, som tilsier at dette kan være ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vedlikehold påregnes, men i ukjent omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe/luftelyre med beslag. 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 og stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre fuktskjolder ved pipe og luftelyre toalett bla. Det er stedvis dårlig funksjon/feil fall takrenner og mangler stedvis nedløp. Varierende alder og værslitasje treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/oppgraderinger påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt ved pipe.

Tilstandsrapport



Pipe beslått.



Mangler nedløp og utkaster ledes inn mot hytte.



Feil fall takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning varierende årgang, men fra byggeår/tilbyggsår. Tilsier at utskiftningsbehov vil forekomme. Ikke alle flater kontrollert pga snø.

Det er sig/skjevhet i ytterveggskonstruksjon/vindu gavlvegg stue som må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering. Vedlikehold og utskiftninger ihht behov.



Sig ved vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På generelt grunnlag er eldre hytter bygget etter en eklere byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder.

Det er lite lufting av konstruksjon opp mot gesims utvendig. Innvendig er det ingen luke for kontrollmulighet. Det er videre synlig noe skjevheter i himling innvendig som kan skyldes sig i fundamenter som nevnt annet sted, samt at hytten er påbygget flere omganger etter byggeår og at man da ikke får optimale bærepunkter mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales ytterligere vurdering/lage en luke for kontroll konstruksjonsoppbygning.



Lite luftespalte.

Tilstandsrapport



Noe skjevhet innvendig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende årgang vinduer. Enkelte eldre. Også vinduer fra 2004/2009 bla.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering eldre vinduer. Vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, tredør.

- balkongdør, tredør med isolerglass.

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

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør har dårlig funksjon ved at den tar i karm/svill. Eldre balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/modernisering.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lite flater synlig pga snø, men det er synlig noe skjevheter i dekke, og det er etterslep på vedlikehold treverk med malingglass, aldersslitasje mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger/vedlikehold påregnes. Må vurderes ytterligere når snøfritt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hytten er bygget på litt i etapper og det fremstår stedvis med ufagmesige avslutninger, overganger mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, evt vurdere utbedringer.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normalt med skjevheter gulvdekker på denne typen hytter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må vurderes sammen med fundamenter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Steinsatt. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, nyere.

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

Vurdering av avvik:

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

For liten ubrennbar flate foran vedovn skrått ut fra ildåpningen/dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfra teglpipeps alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Kan ha en sammenheng med skjevheter i hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold påregnes.

Tilstandsrapport



Stedvis slitasje.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tregulv. Innredning med tre/laminerte fronter og heltre benkeplate. Normal utfra alder.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting via vindu, ingen kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator anbefales.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kammerdo som må tømmes avhengig av bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

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.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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

Ingen dokumentasjon/historikk på anlegget, så ytterligere el kontroll anbefales.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten står på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamenter av varierende type. Noe murblokker, noe støpt og noe tre. Enkelte av de i tre står i/nedtil terreng noe som medfører fuktpåkjenning og de vil råtne på sikt, må undersøkes når snøfritt. Det er redusert kontrollmulighet pga snø, men det er observert skjevheter i hytten som kan tilsi sig/skjevheter i fundamenter. Dette ansees normalt på denne typen hytter da det er en enkel byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamenter bør undersøkes ytterligere og det bør påregnes arbeid med å rette hytten.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra hytten.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ser ut til å være fall i terreng mot hytten. Dette må undersøkes ytterligere når snøfritt. Man ønsker å lede vann greit videre ned skråning slik at det ikke er mye fukt mm som blir stående under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

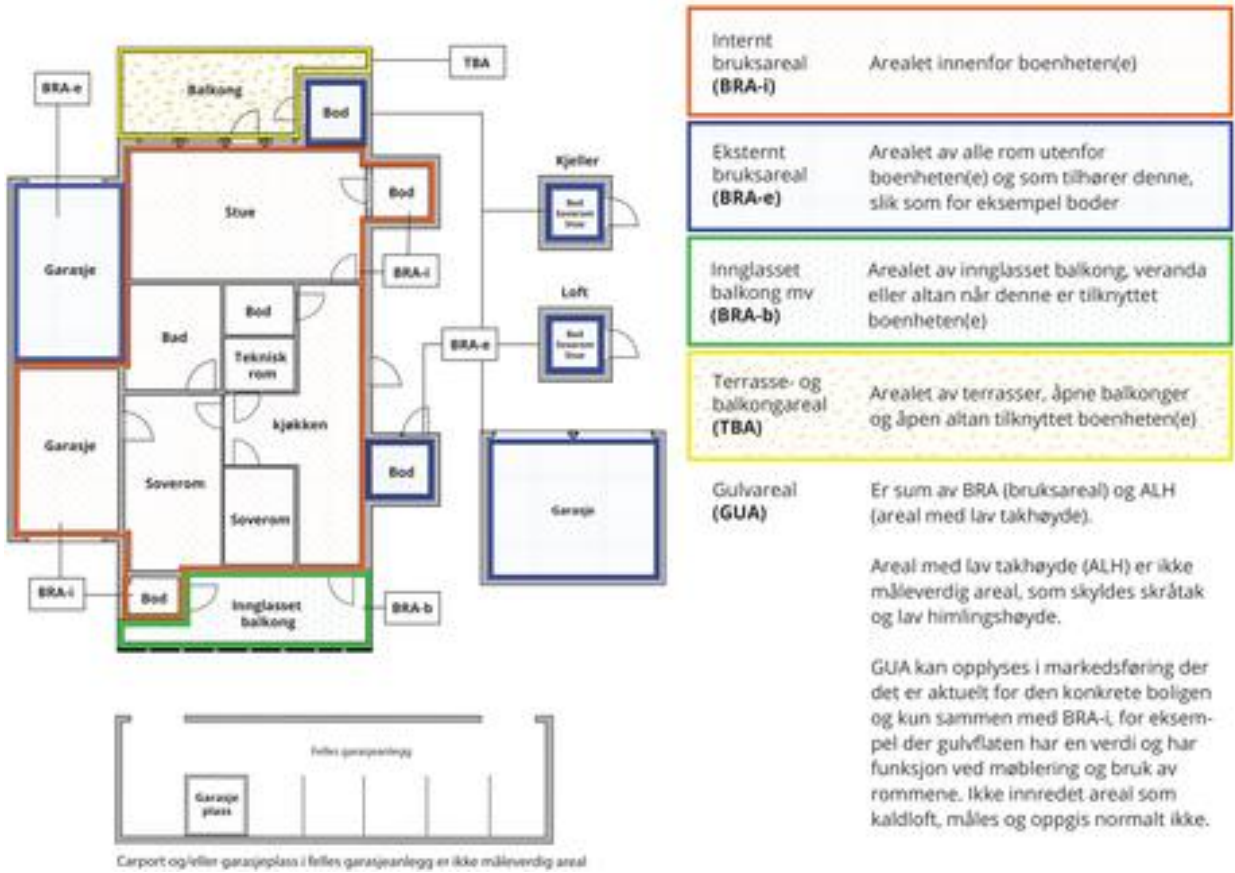
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	76			76	18
SUM	76				18
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom, vindfang, bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vinkler/påbygg etc, mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytten er utvidet/påbygget og det er ingen tegning på dette. Usikkert om tilbygg er søkt godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Hytten er utvidet/påbygget og det er ingen tegning på dette. Usikkert om tilbygg er søkt godkjent.

☒ Ja ☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
25.3.2026	Andreas Natvig			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	3	20	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Skardheia 43							
Hjemmelshaver							
Næstby Kristin Elisabeth, Hornnes Line Merethe							
Næstby							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026	Det er tegn til fukt i himling.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger	foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ	•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.
TILLEGGSUNDERSØKELSER	Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
BEFARINGEN	Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.
	I praksis betyr dette at:
	•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
	•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
	•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
	•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
	•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
	•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
UTTRYKK OG DEFINISJONER	•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
	•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
	•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
	•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
	•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

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

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

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Forøvrig må hele rapporten leses.



Proffmegleren AS

Egenerklæring

Skardheia 43, 4540 ÅSERAL

11 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skardheia 43

Postadresse

Skardheia 43

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi har ikke kjøpt boligen selg, men den ble skrevet over på oss fra våre foreldre 21/9-2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 7575725

Informasjon om selger

Selger

Næstby, Kristin Elisabeth

Selger

Hornnes, Line Merethe Næstby

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

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11

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

Vi har fanget en mus nå og da, men likevel stort problem

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Henviser til reguleringsplan for Skardhei i forhold til utbygging av vei, vann og kloakk i området. Megler har informasjon.

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

Skriv opplysningene her:
Dette er en hytte som vi har overtatt etter våre foreldre, og vi har derfor ikke kjennskap til alle forhold som etterspørres.



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 36999459

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Line Merethe Næstby Hornnes	2026-09-11	Kristin Elisabeth Næstby	2026-09-11
Identification		Identification	
 Line Merethe Næstby Hornnes		 Kristin Elisabeth Næstby	



Attestert kopi av dok.nr. 1978/682/39
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 12:51

Side 1 av 4

FOR TINGLYSING

Avskrift av dagbok nr. 682 19 78
Vedlegg til Mandal sorenskriverembete

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-
MANDAL SORENSKRIVEREMBE

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Herr Lars Tønnessen

Adresse: 4543 Lognavatn

Festerens navn: Per Birkeland

Adresse: Asalåsen, 4500 Mandal

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 9. bnr. 3 08 9
i Åseral kommune for tidsrommet fra 1/1 1978 til 31/12 2008
Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav
herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.
Tomta er avmerket i terrenget som følger nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av
vedheftede kartskisse:

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 20.
b) Tomta er avmerket i terrenget med pel i kanten.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/682/39
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 12:51

Side 2 av 4

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 400.- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 400.- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert ~~femte~~/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned. Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet. I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta. b) ~~innenfor pelen i terrenget.~~ Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m.v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen. For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e.l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v. Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse. Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/682/39
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 12:51

Side 3 av 4

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergvirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m.v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartsisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m.v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette. Eier kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.



Attestert kopi av dok.nr. 1978/682/39
Attesterings tidspunkt 2026-03-16 12:51

Side 4 av 4

13. **Særbestemmelser**, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Vedr. festekontrakt for Bortelid hytteområde.

Pkt. 1. Festetid 30 år. Tomta avmerket som a b) strykes.

Pkt. 2. Festeavgiften reguleres hvert 5 år.

Pkt. 3. b) strykes.

Pkt. 13. **Særbestemmelser.**

a) Festeren betaler Kr. 6000.- -sekstusen- i innfestingsavgift ved undertegning av festekontrakten.

b) Festeren betaler forskottsvis sammen med festeavgiften en årlig avgift til renovasjon, vann og brøyting og vedlikehold av parkeringsplassen. Inntil videre er avgiften Kr. 100/- eksklusive moms, og fordeles slik: Renovasjon Kr. 15/- vann Kr. 20/- og brøyting/ vedl. h. av parkeringsplass Kr. 65/-.

c) Bråk, fyll og uorden, misbruk av radio, hyttebygging på helligdager eller annet som kan være til skade eller ulempe for bortfesteren, eller andre er ikke tillatt.

d) Ved utleige av hytta er festeren ansvarlig for at feste kontrakten blir holdt.

e) Føresegnene tilhørende disposisjonsplan for Bortelid hytteområde godkjent ved brev av 18. desember 1973 fra Fylkesmannen skal gjelda som ein del av denne kontrakta.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Mandal 21-2-78

Sted Dato

Kaas. Tammessen 27.02.42

Eier Fester

4.186.1914 48106

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Kim Johnsen 24.2.78 4532 Eyslebø

2. Sein Johnsen 1.3.11.48 Vierveien 5 4500 Mandal

Riktig gjennpart bekreftes

J. Johnsen



Energiattest

Adresse Skardheia 43, 4540 ÅSERAL	
Dato for energimerking 16.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270863
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169304904
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 3
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 59,0 m²	Oppvarmet bruksareal 59,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
360,26 kWh/m²

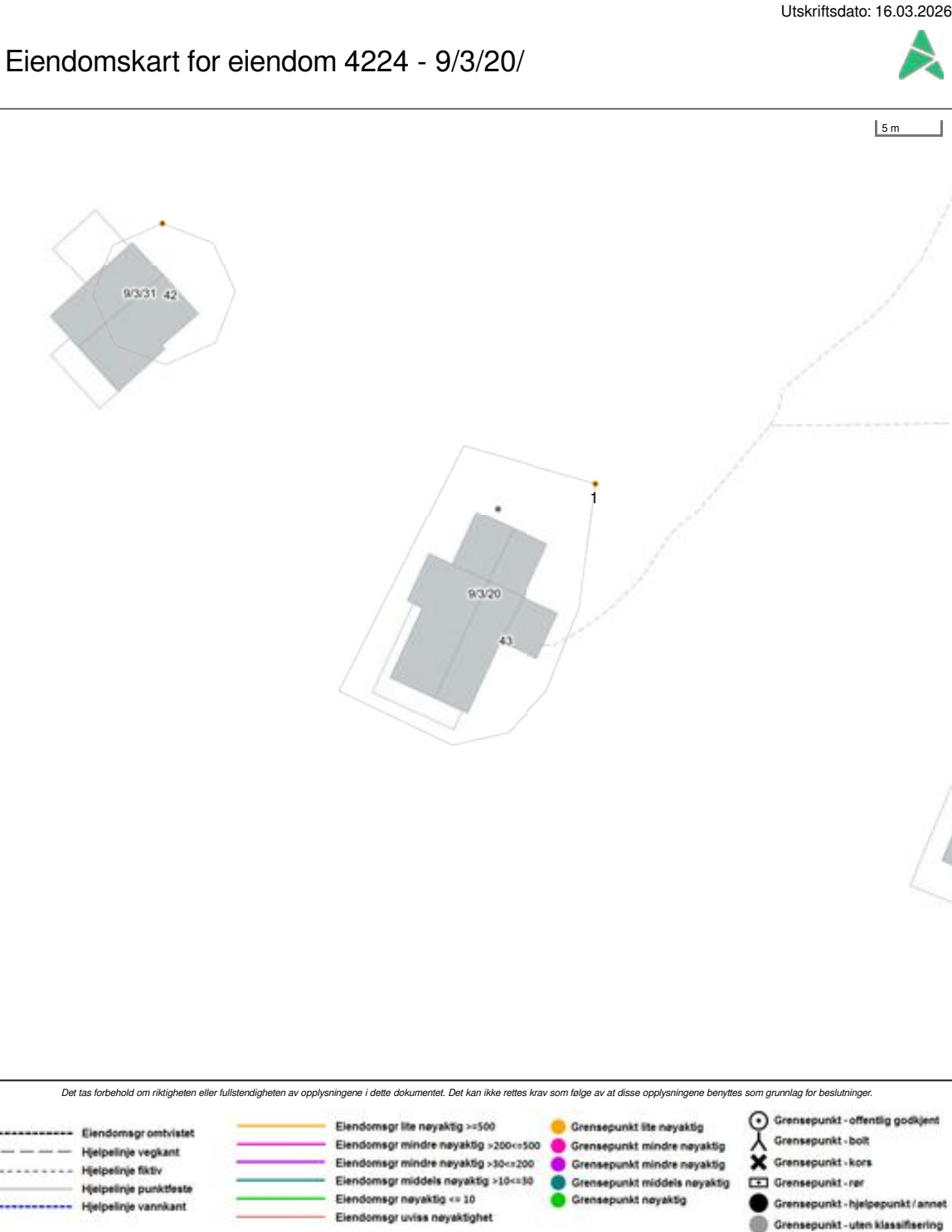
Beregnet levert energi i lokalt klima

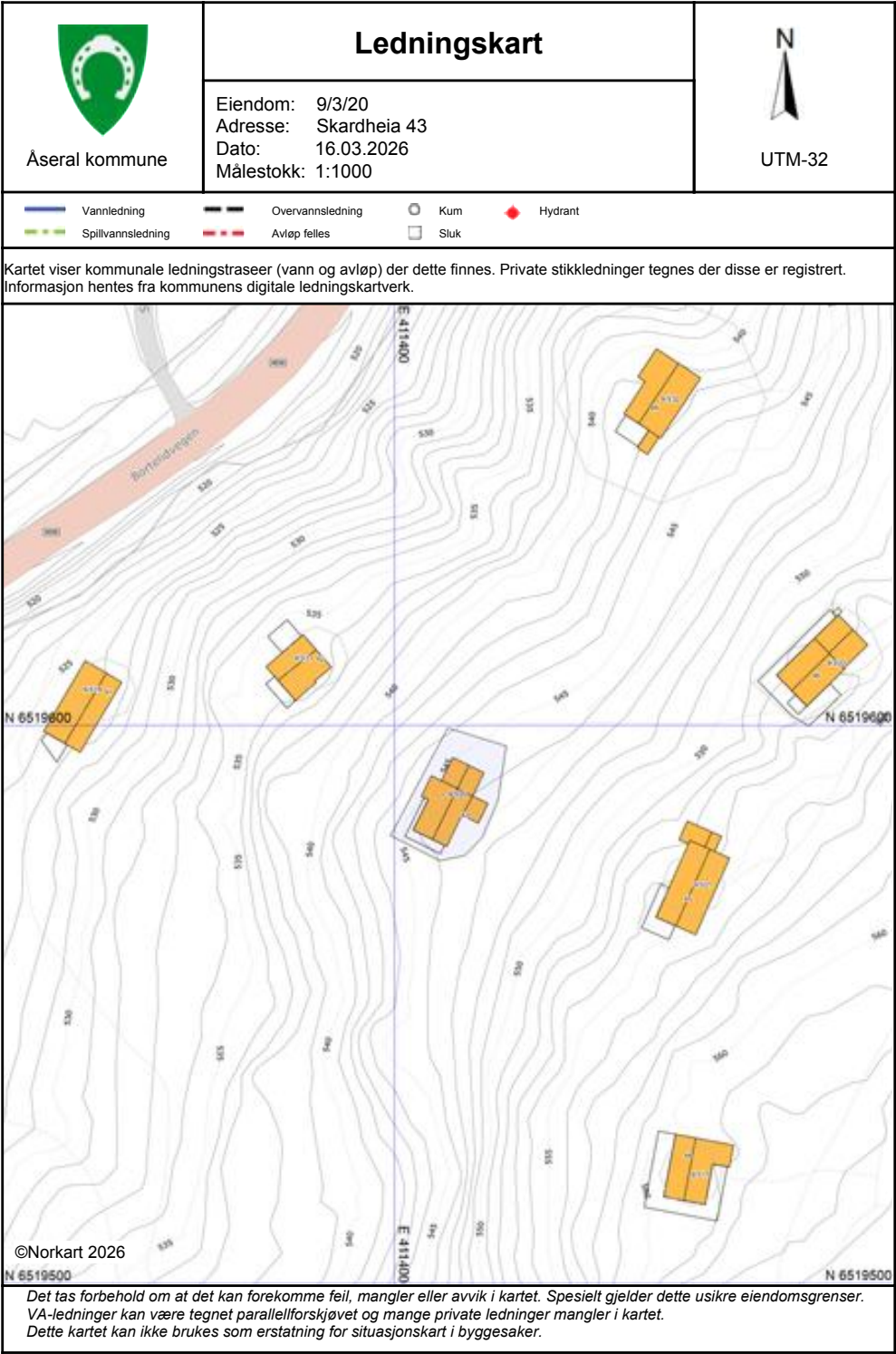
Pr. KVM pr. år
375,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 603 kWh

PROAKTIV.NO

61

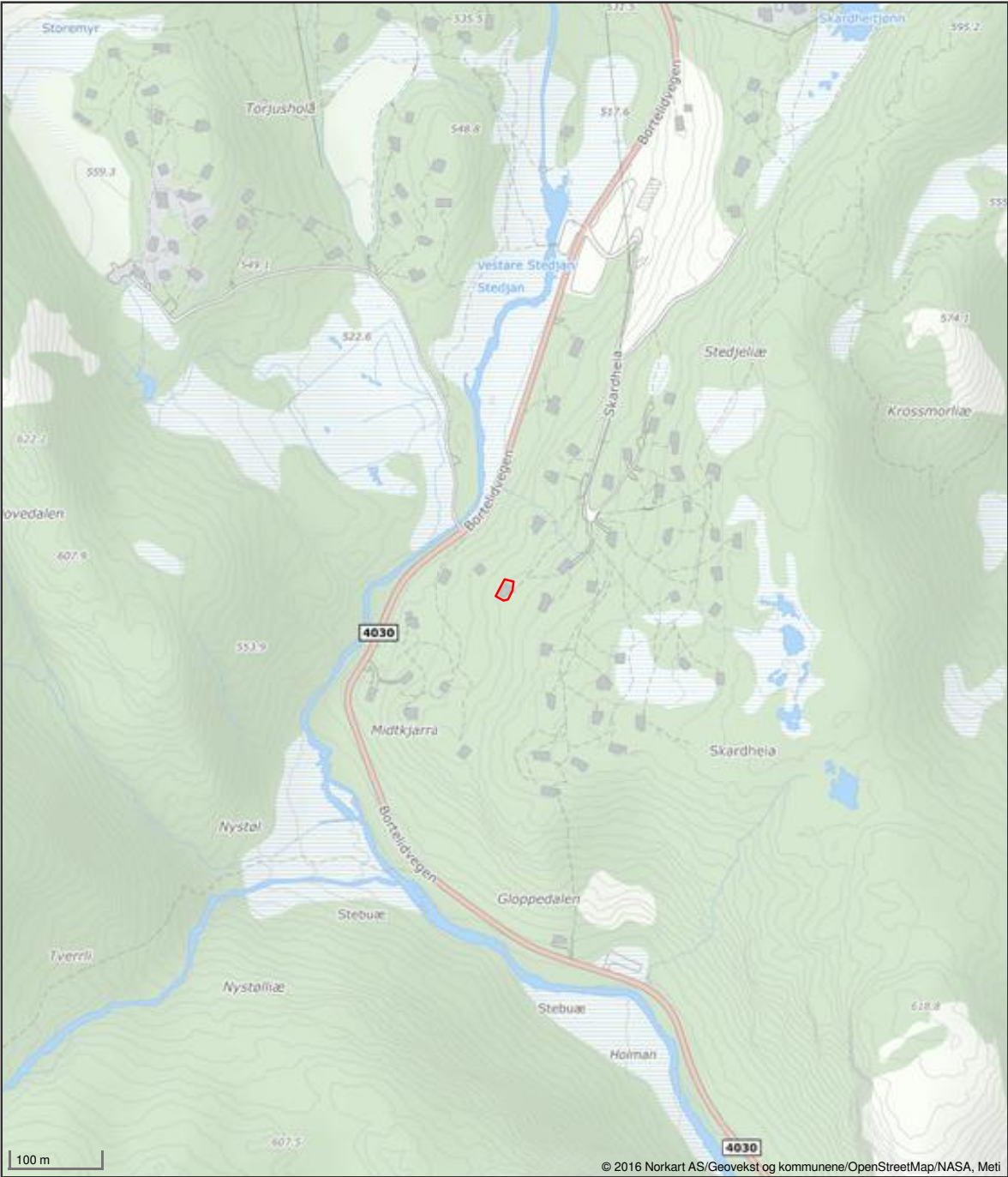


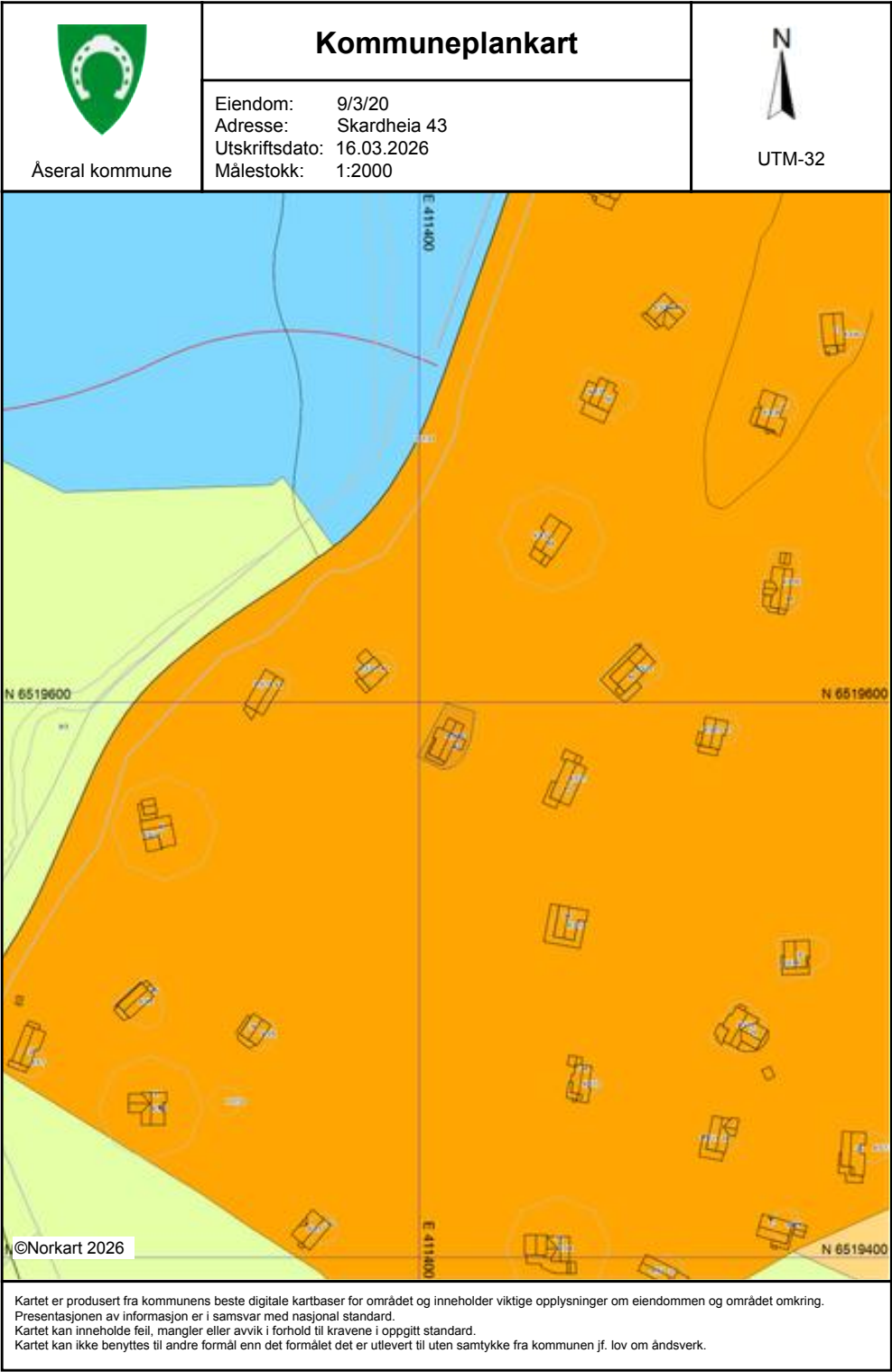


Utskriftsdato: 16.03.2026



Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/3/20/





Utskriftsdato: 16.03.2026



Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/3/20/

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Erverv - framtidig

Fritidsbebyggelse - nåværende

Fritidsbebyggelse - framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

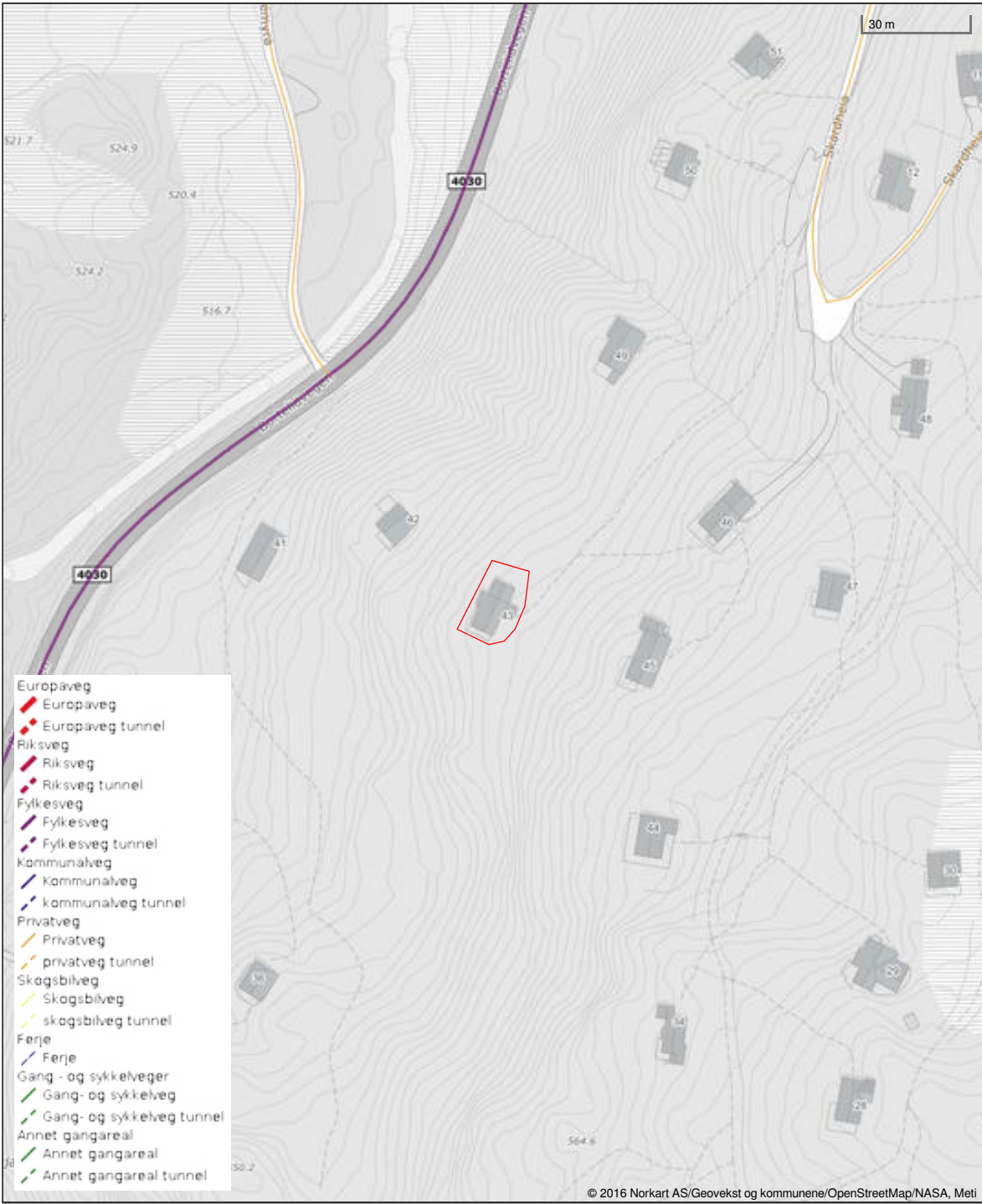
Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

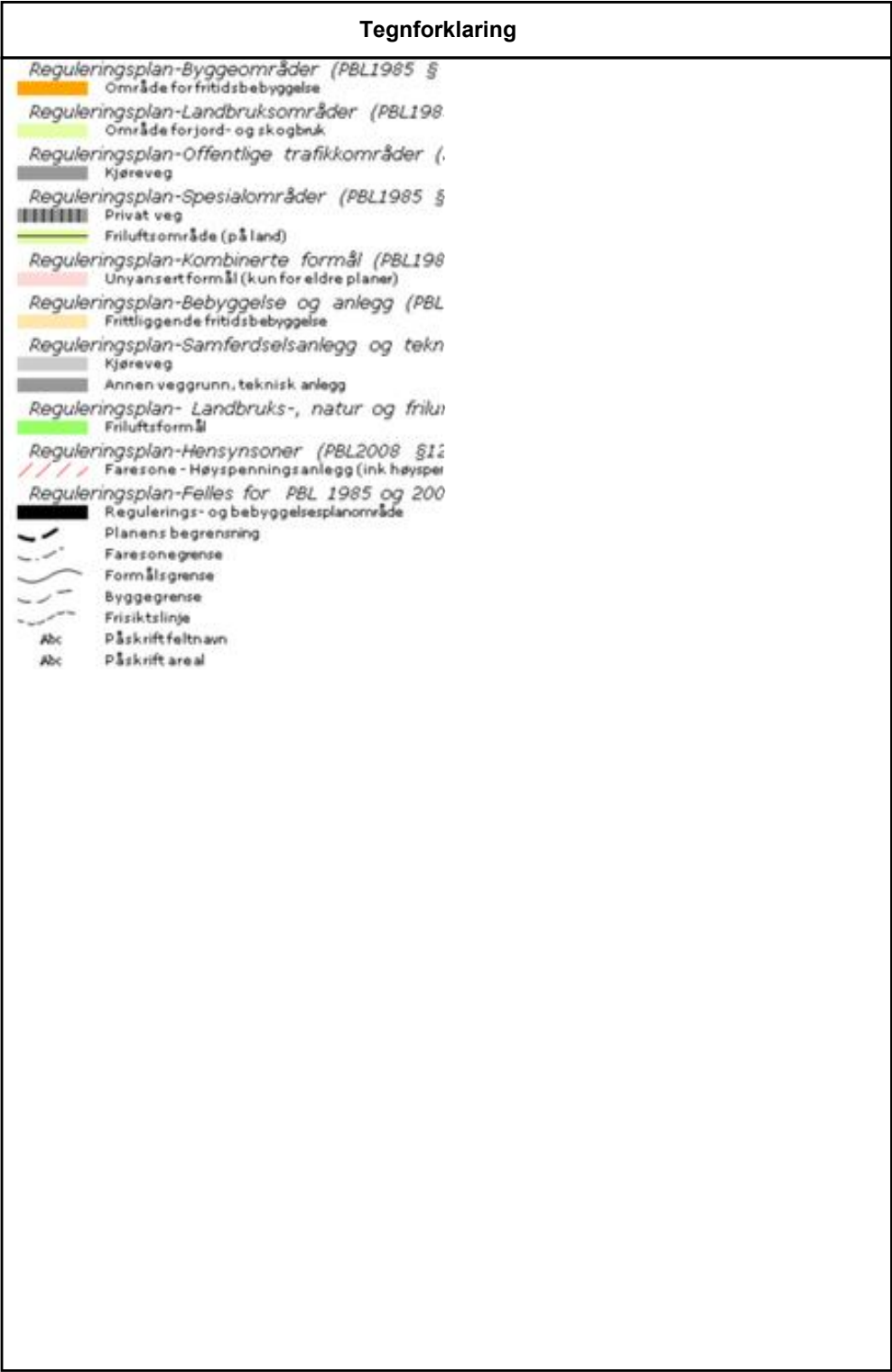
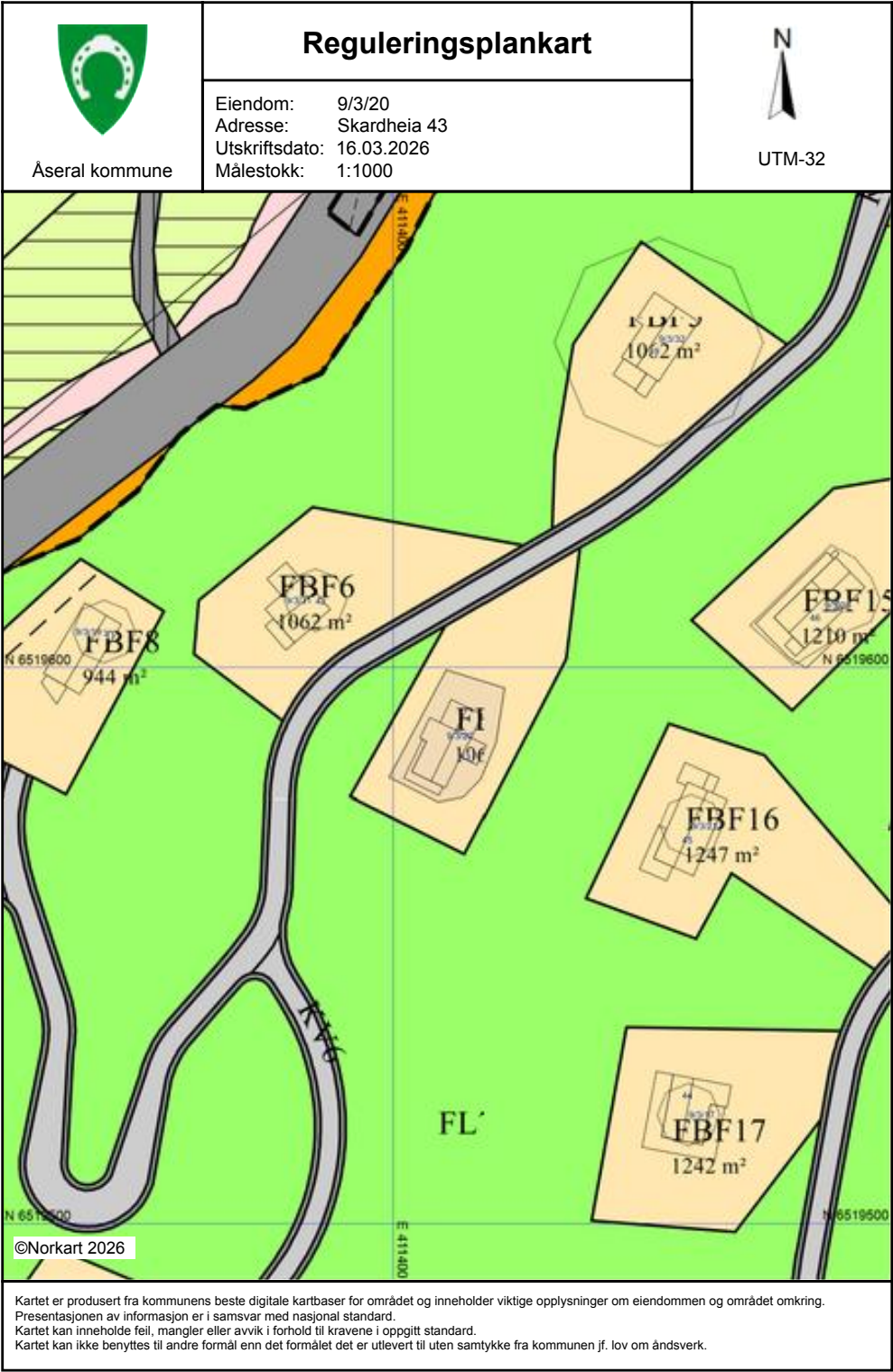
Hovedveg - nytt

Samleveg - eksisterende

Gangveg - nytt



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



PLANBESTEMMELSER/ FØRESEGNER

Detaljregulering for Skardhei, Åseral kommune

Plan-ID 2022095

Dato: 01.03.2023
Revidert: 08.11.2023
Revidert: 21.02.2024
Revidert: 04.03.2024
Godkjent i kommunestyret 21.03.2024 (sak 11/24)

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av VVA til eksisterende fritidsbeboliger, regulere nytt felt med fritidsbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur, samt grøntstruktur i området.

2. REKKEFØLGEKRAV

2.1 Rekkefølgekrav gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Bortelid, inkludert fortetting i eksisterande felt.

Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteeiningar/ fortetting av esisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:
- Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland, 2020-2030
- Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland 2020-2030.

2.2 Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger skal det være etablert anlegg for kommunalt vann- og avløp fram til tomtegrense, samt kjøreveg fram til tomtegrense/ egen parkeringsplass

2.3 Alle nye fritidsboliger skal være koblet til kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og bygges i henhold til kommunens VA-norm.

2.4 Før KV2 brøytes/ benyttes som vinterveg, skal nye skiløypetraséer være tilrettelagt for løypekjøring.

2.5 Før ferdigattest på byggene gis, skal skåninger være sådd med fjellfrø eller kledd med stedlige avgravingsmasser.

2.6 Før det gis byggeløyve til nye fritidsboliger, og før eksisterende fritidsboliger kobler seg på det kommunale vann- og avløpsanlegget, skal det være tilstrekkelig rensekapasitet på det kommunale vann- og avløpsanlegget.

2.7 Før grunnarbeider for etablering av RA kan igangsettes, skal det være etablert erstatningsareal for eksisterende parkeringsplasser.

2.8 Før oppstart av utbygging i området skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal redegjøre for prosjektets miljøprofil og hvordan arbeidet skal følges opp i utbygging og driftsfase. Følgende tema må beskrives: Klimaregnskap, arealinngrep (VVA, tomt, skiløype), myr, naturmangfold, masseforvaltning og energi.

3. FELLES BESTEMMELSER

3.1 GENERELT

- Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelser.
- Bygningsmyndighetene kan når særlige grunner ligger til grunn gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor ramma til plan og bygningsloven.
- Det skal legges vekt på at bygningene får en tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsmyndighetene skal se til at bygningene får en form, fasade, vindusinndeling, materialer, farge og murer som harmonerer med omkringliggende bygninger og natur.
- Det skal etterstrebes god tilpassing mot eksisterende terreng og mellom tomtene. Teknisk infrastruktur skal legges i kjøreveg eller grøft. Dersom fremføring av VA og annen teknisk infrastruktur i eller over bakken skal legges i grøntområder, må tiltaket forhåndsgodkjennes av kommunen.
- Det er ikke tillatt med flaggstang eller vindturbin.
- Det er tillatt å etablere energibrønner med tilhørende bod til teknisk rom, småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon innenfor områder for fritidsbebyggelse, FL og LSN.

- Mindre endringer i vegers horisontal- og vertikal-kurvatur kan gjøres for å tilpasse vegene til terrenget. Det samme gjelder for plassering og utforming av parkeringsplasser, skiløyper og turstier.
- Skråningsutslag fra veger (KV, AVT og AVG), parkeringsplasser (PP) og skiløyper (SKI), samt fylling/ skjæring fra fritidsboligtomter og LSN kan etableres innenfor tilgrensende formål.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 FRITIDSBEBYGGELSE, FBF og H

Generelt

Eksisterende fritidsboliger er benevnt med FBF1-FBF50 i plankartet
Nye fritidsboliger er benevnt med FBF51-FBF54 og H1-H62 i plankartet

- Rom for varig opphold kan kun legges til hovedbygningen
- Utenfor hytten er det kun tillatt å etablere fast dekke (grusede, asfalterte og steinbelagte arealer) til parkeringsplasser, snuareal, samt gangareal/ stier mellom parkering, veg, hytte og bod. Øvrig terreng som opparbeides skal jordkles for etablering av stedlig vegetasjon. Terrasser o.l. er tillatt.
- H4-H39 og H47-H57 skal kobles til energibrønner
- H1-H3, H40-H46 og H59-H62 skal leveres med luft til luft-anlegg.

Unntak ved samtidig byggemelding

Bestemmelsene gjelder kun for H1-H62

- Ved samtidig byggemelding av to eller flere nabotomter, kan tomtegrenser justeres.
- Ved samtidig byggemelding av en gruppe nabotomter, kan bestemmelser for takformer, takvinkler og terrengtilpassing fravikes. Bestemmelsen forutsetter at gruppen med nabotomter har en naturlig sammenheng (eksempelvis H4-H6 eller H32-H35), og at tomtene gis gode arkitektoniske og landskapsmessige kvaliteter.

Material og takform

- Kledning skal i all hovedsak være tre. Innslag av naturstein og solcellekledning er tillatt.
- Det skal brukes mørke jordfarger (brun og svart), eller ubehandlet/ naturlig grånet treverk.
- Det er tillatt med saltak og pulttak på alle tomter. I H1-H62 kan det også etableres flatt tak, samt takterrasse.
- Takvinkel skal være mellom 25 og 32 grader i FBF1-FBF54
- Takvinkel skal være mellom 0 og 35 grader i H1-H62
- Taktekking skal være takstein med integrerte solceller, grasstak, tretak. På flatt tak er det i tillegg tillatt med shingel.
- Eksisterende hytter (FBF1-50) kan viderefører dagens taktekking på både eksisterende bebyggelse og eventuelle tilbygg/ utvidelser
- Påler/ søyler skal være mørke (brun eller svart/ mørkegrå), ubehandlet/ naturlig grånet treverk eller kledd med naturstein.
- Solceller (kledning, takstein og paneler) skal være gråe/ svarte og ligge parallelt med flaten de er montert på.

Byggeavstand og byggegrenser

- Hovedbygningen kan plasseres inntil 4m fra vegkant/ kjørebanekant.
- Hovedbygningen kan plasseres inntil 2m fra formålsgrense mot LF og TV. Bestemmelsen gjelder kun for H1-H62.
- Hytter kan plasseres nærmere enn 4m fra tomtegrense. Brannkrav skal løses i fritidsboligen som ligger nærmere enn 4m.
- Kommunen kan godkjenne at bod kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 2,5m fra grense mot vegkant/ kjørebanekant.
- Både parkeringsplasser på terreng som står normalt på veg og parallelt med veg kan plasseres inntil 2m fra vegkant slik at vegareal blir en del av manøvreringsarealet. Langs KV5 kan parkeringsplasser etableres som langsgående parkering, helt inntil vegkanten.
- På tomtene som ligger nærmest fylkesvegen er det angitt byggegrense mot fylkesveg. For øvrige tomter gjelder avstandskravene over, også på siden mot fylkesveg og vann.

Biloppstillingsplasser

- Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet på felles parkeringsplass eller på egen tomt/ innenfor arealformålet fritidsbebyggelse.
- Tomter som skal ha parkering på egen tomt:
 - o FBF51-54
 - o H1-10, H12-14, H18-54 og H58-62
- Tomter som kan etablere parkeringsplasser på egen tomt:
 - o FBF1-2, FBF5-11, FBF13-19, FBF21-25, FBF28-30, FBF33-35, FBF39, FBF40, FBF42, FBF43, FBF46-49

Utnyttelse, mønehøyde og planeringshøyde/ ok-gulv

- Pipe kan trekkes over maks mønehøyde

FBF1-FBF55:

BYA per tomt fremkommer av tabellen nedenfor. Utover BYA-en i tabellen kan det etableres tilbygg/ bod på 15m², samt parkeringsplasser på terreng (inntil 40m² BYA). Maks BYA per tomt er dermed BYA i tabell + 15m² + 40m². Det er ikke tillatt å benytte BYA-en som er angitt som parkering til utvidelser av hytta, boder e.l.

FBF	BYA		FBF	BYA		FBF	BYA		FBF	BYA		FBF	BYA	
1	150		11	120		21	125		31	120		41	135	
2	155		12	135		22	120		32	120		42	120	
3	120		13	140		23	120		33	120		43	120	
4	120		14	120		24	120		34	120		44	120	
5	125		15	120		25	135		35	145		45	120	
6	120		16	140		26	120		36	120		46	200	
7	120		17	120		27	165		37	120		47	120	
8	120		18	120		28	120		38	120		48	120	
9	120		19	145		29	120		39	120		49	120	
10	120		20	145		30	120		40	120		50	165	

Høydebestemmelser for FBF1-FBF50:

Maks mønehøyde: 5,5m over OK-gulv

Høydebestemmelser for FBF51-54
Maks mønehøyde: 6,0m over planert terreng.

Maks høyde planert terreng:

- FBF51: + 550,5
- FBF52: + 552,5
- FBF53: + 555,5
- FBF54: + 557,5

H1-H62
Maks BYA, tomter uten parkering: 80m²
Maks BYA, tomter med parkering: 120m²

Maks mønehøyde/ gesimshøyde:

- Maks mønehøyde/ gesimshøyde over ok-gulv i nederste etasje ved takvinkel 15-35 grader er angitt i tabellen nedenfor. «H» angir tomtenummer og «M» angir mønehøyde/ gesimshøyde.
- For alle tomtene gjelder maks mønehøyde/ gesimshøyde på 5,0m over OK-gulv i nederste etasje ved takvinkel 0-14 grader.
- * angir unntak fra bestemmelsen

H	M		H	M		H	M		H	M		H	M		H	M		H	M	
1	5,0		11	7,5		21	5,5		31	5,5	*	41	5,0		51	5,5	*	61	5,5	
2	5,0		12	7,5		22	6,5		32	5,5		42	6,5		52	5,5	*	62	7,5	
3	5,5		13	7,5		23	7,5		33	6,5		43	5,5		53	7,5				
4	5,5		14	7,5		24	7,5		34	5,5		44	5,5		54	7,5				
5	5,5		15	7,5		25	5,5		35	5,5		45	5,5		55	5,5				
6	7,5		16	7,5		26	5,5		36	5,5		46	5,5		56	5,5				
7	7,5		17	7,5		27	7,5		37	5,5		47	7,5		57	7,5				
8	7,5		18	5,5		28	5,5	*	38	5,5		48	7,5		58	7,5				
9	7,5		19	5,5		29	5,5	*	39	5,5		49	6,5		59	7,5				
10	7,5		20	5,5		30	5,5	*	40	5,0		50	5,5	*	60	5,5				

* Det kan etableres etasje «under» hovedetasjen. Høydebestemmelsene gjelder da fra hovedetasjen, ikke fra nederste etasje.

Terrengtilpassing H1-H49 og H53-H62:
Bygninger skal etableres på terrengtilpasset grunnmur eller påler. Parkeringsplasser og gangareal kan opparbeides med sprengning/ fylling. Nødvendige tiltak i terrenget for etablering av grunnmur og eller påler, samt fremføring av teknisk infrastruktur, er tillatt.

OK-gulv:
Laveste høyde mellom OK-gulv i 1. etasje og eksisterende terreng skal ikke overstige 1m. For tomt H28-31 gjelder bestemmelsen mellom eksisterende terreng og hovedetasjen.

Grunnmur og tørrmur som fundament til bygninger:
Grunnmur med synlig høyde over 50cm skal kles med steinpanel eller bordforskales. Foten til muren skal ikke ligge mer enn 2,5m under OK-gulv.

Pilarer:
Høyden mellom bunnen av pilarer og OK-gulv skal ikke overstige 5,0m.

Terrengtilpassing H50-52:
OK-gulv:
OK-gulv i hovedetasjen skal være maks 0,5m høyere enn høyeste punkt på tilstøtende veg

Annet:
Fundamentering tilpasses tomtene og eksisterende terreng.

4.2 SKILØYPETRASE, SKI

- SKI 1-4
- Skiløypene er interne skiløyper, som kan krysse bilveg.
 - Løypene skal fortrinnsvis ligge på eksisterende terreng. Dersom det er behov for planering, skal dette gjøres med minst mulig terrenginngrep. Løypene kan planeres i 5m bredde med nødvendige skråningsutslag. Langs hele traseene kan alle trær ryddes i en 8 meters bredde.

4.3 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, ØK

- Innenfor arealet kan det etableres pumpehus

4.3 RENOVASJONSANLEGG, RE

- Innenfor arealet kan det etableres renovasjonsanlegg
- Anlegget skal etableres som lukket anlegg. Det skal ikke etableres søppeldunker, containere o.l. på utsiden av anlegget/ bygget
- Anlegget skal utformes så det ikke avgir sjenerende lukt til hyttebebyggelsen i området
- Takform kan være saltak, pultak eller flatt tak.
- Fasadene skal ha trekledning. Farge skal være mørkebrun, svart eller naturlig grånet.
- Maks mønehøyde: 9,5m
- Bygg skal etableres med OK-gulv på kote +522 eller høyere.
- Det kan etableres forstøtningsmur. Plassering kan fravike fra angitt plassering i plankartet, men ikke legges nærmere vegen.

4.4 ANNET UTEOPPHOLDSAREAL, AUT

- AUT skal benyttes til felles nærrekreasjon for alle aldersgrupper
- Innenfor områdene er det tillatt å etablere gapahuk, bord, benker, naturlekeplass og grillplass.
- Trær kan ryddes for etablering/ tilrettelegging av akebakke
- AUT skal være tilgjengelig for allmennheten

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 TURVEG, TV
TV1

- Innenfor arealet kan det etableres gruset gangsti med bredde inntil 2,5m som kan brøytes om vinteren.

TV2-4

- Innenfor arealene kan det etableres gangsti/ atv-veg fra parkeringsplass til hyttetomt.

6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 KJØREVEG, KV

- O_KV1 er offentlig veg
- KV2, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14 og 16 (private veger) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksveg i vegklasse 3. Veg i vegklasse 3 skal bygges på skånsom måte og tilpasses omgivelsene. Mindre justeringer av vegkurvatur er tillatt.
- KV3, 4, 6, 7, 11 og 15 er mindre veger som kan anlegges med minimum 3 meter kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/ skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold.

6.2 ANNEN VEGGRUNN TEKNISKE ANLEGG, AVT

- Sideareal til veg/ grøft.

6.3 ANNEN VEGGRUNN GRØNTAREAL, AVG

- Sideareal til veg og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

6.4 PARKERINGSPLASSER, PP

- PP1-10 er parkeringsplasser som kan etableres for eksisterende tomter uten vegadkomst.
- PP11-13 er parkeringsplasser som skal etableres for nye tomter uten parkering på egen tomt

Parkerings- plass	Tomt		Parkerings- plass	Tomt		Parkerings- plass	Tomt
PP1	FBF3 og 4		PP6	FBF32		PP10	FBF44 og 45
PP2	FBF12		PP7	FBF37 og 38		PP11	H11
PP3	FBF36 og FBF41		PP8	FBF26		PP12	H15, 16, og 17
PP4	FBF20		PP9	FBF27		PP13	H55, 56 og 57
PP5	FBF31						

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 FRILUFTSFORMÅL, FL

- Område kan skjøttes som skog. Se unntak i bestemmelse 9.2.
- Innenfor formålet kan det anlegges nødvendig skråningsutslag fra veger og skiløyper. Fyllinger skal jordkles og sås med stedlige masser.
- Det kan etableres stier fra parkeringsplasser til fritidsboliger

7.2 SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE, LSN

- Det kan etableres driftsbygning(er) og lagerplass
- Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser
- Bygg skal etableres med OK-gulv på kote +522 eller høyere.
- Takform kan være saltak, pultak eller flatt tak.
- Fasadene skal ha trekledning. Farge skal være mørkebrun, svart eller naturlig grånet.
- Maks mønehøyde: 9,5m

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

8.1 FRILUFTSFORMÅL I SJØ OG VASSDRAG, FLV

- Det skal ikke gjøres terrenginngrep innenfor områdene.

9. BESTEMMELSEOMRÅDER

9.1 BESTEMMELSEOMRÅDE #1 og #2

- Grensen for bestemmelsesområdet må ikke forveksles med byggegrense. Innenfor bestemmelsesområdet skal parkeringsplasser legges på duk eller tilsvarende, og bygninger skal etableres på påler. Bestemmelsen kan fravikes dersom det kan dokumenteres at det ikke er myr i det aktuelle området.
- Dersom det skal opparbeides skiløype innenfor området, skal utføringen godkjennes av kommunen.

9.2 BESTEMMELSEOMRÅDE #3 og #4

- Innenfor området skal det ikke foretas flatehogst. Trær som utgjør fare for bebyggelse og trær som er til hinder for eksisterende og nye ferdselslinjer, kan hogges.
- Nedfallstrær skal bevares der de ikke er til hinder for ferdsel.

9.3 BESTEMMELSEOMRÅDE #5

- Ved etablering av renovasjonsanlegg kan området benyttes til utjevning av høyder. Området skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon, og fungere som vegetasjonsskjerm mot fritidsboliger i sør.

10. HENSYNSSONER

10.1 SIKRINGSSONE - FRISIKT

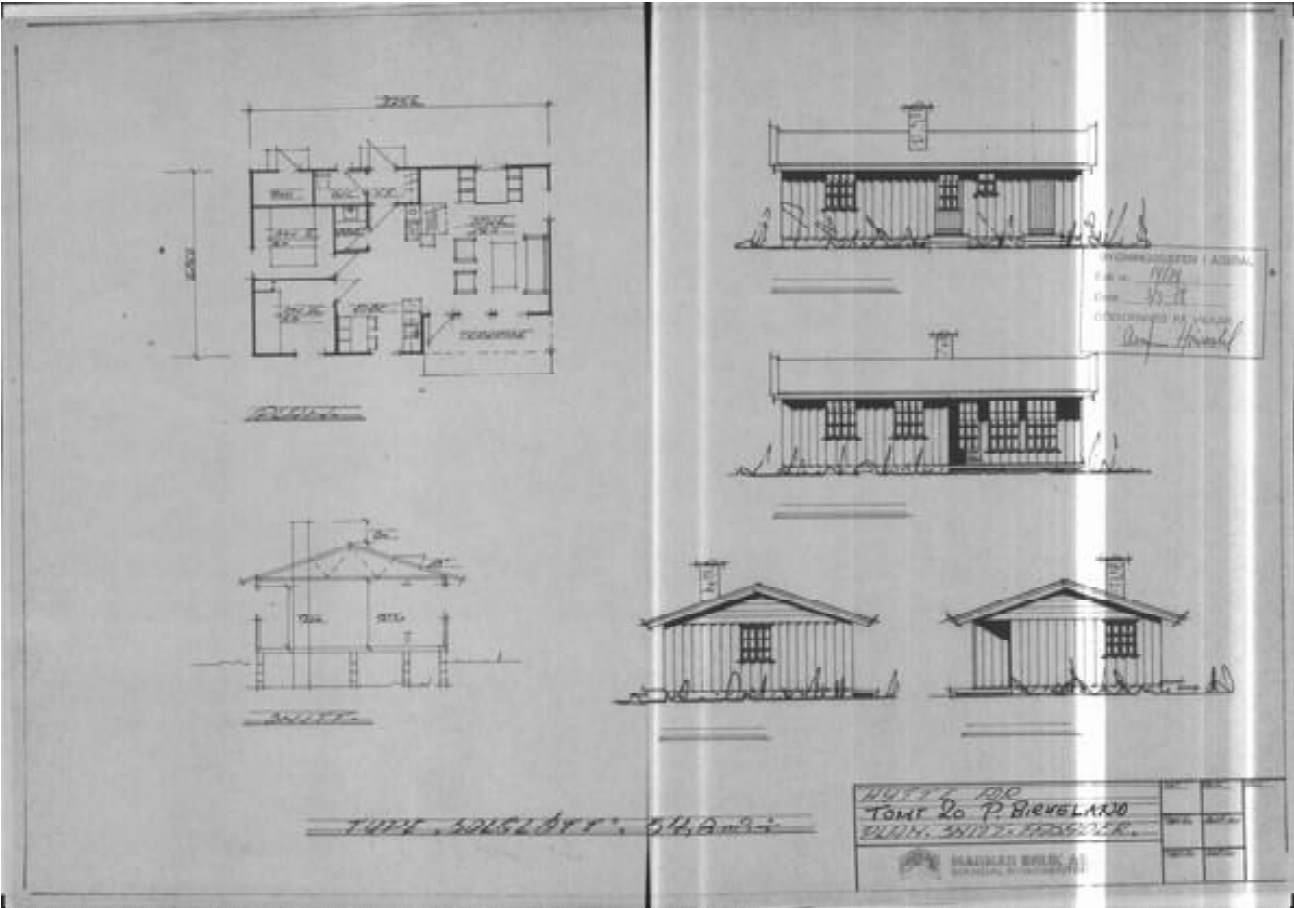
- Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

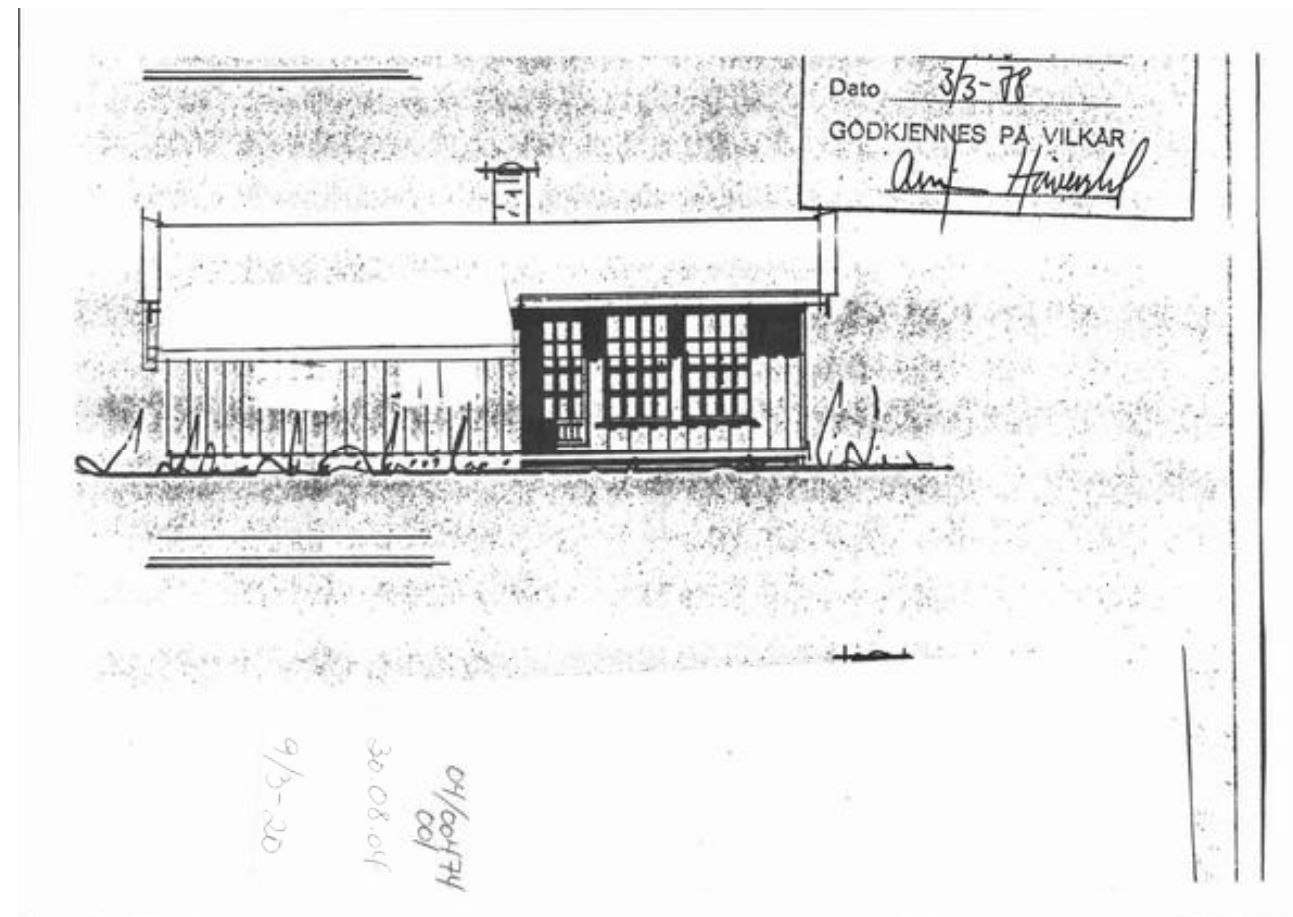
10.2 FARESONE - HØYSPENT

- Det kan ikke etableres bebyggelse innenfor hensynssonen før aktuelle linjer er lagt i bakken.

Dato.....

.....





Melding om tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81, 85, 86 a, jfr. forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)		Stempel Bygningssnr. (skal fyllest ut av kommunen)	
Til kommune: (Melding med vedlegg skal fyllest ut og leverast i 2 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)		Går tiltaket ut over eksisterande eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, skal NBR nr. 5177-N med vedlegg sendast til Arbeidstilsynet.	
ÅSERAL KOMMUNE		07.09.04	

Meldinga gjeld			
Eigedom/byggjestad	Gnr. 9 Bnr. 3 Feste nr. 20 Seksjon nr.	Adresse BORTELID	Postnr. 4540 Poststad ÅSERAL
Type tiltak SAK § 2	☐ Driftsbygning i landbruket (jfr. pbl § 81, jfr. SAK § 20 nr. 1) ☐ Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jfr. pbl § 85, jfr. SAK § 23) ☒ Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jfr. pbl § 86 a, jfr. SAK § 20 nr. 1)		
	Spesifiser kort kva slags type tiltak TILBYGG		

Forhandskonferanse	
Pbl § 93 a	Forhandskonferanse er halden ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, legg ved referat
	Vedlegg nr. E -

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e	Estetisk utforming og tilhøvet til omgjevnadene.
	Vedlegg nr. E -

Arealdisponering															
Planstatus	☐ Arealdekk av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan														
	Set kryss for eksisterande plan														
	Spesifiser nærmare														
	Reguleringsformål i arealdek av kommuneplan/reguleringsplan/utbyggingsplan - spesifiser														
	Tillatt utnyttingsgrad														
	Utrekningsreglar i reguleringsplan														
	☐ Prosent utbygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)														
	☐ Prosent tomteutnytting (% TU) ☐ Anna														
Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei														
Busetnaden; storleik og grad av utnytting	Tomteareal														
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 33%;">Eldre busetnad</th> <th style="width: 33%;">Ny busetnad</th> <th style="width: 33%;">Sum</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">30 m²</td> <td style="text-align: center;">9 m²</td> <td style="text-align: center;">39 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> </table>			Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum	1	1	2	30 m²	9 m²	39 m²	m²	m²	m²
	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum												
	1	1	2												
30 m²	9 m²	39 m²													
m²	m²	m²													
Til på etasjar (TEK § 4-1)															
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)															
Bruttoareal (NS 3940)															
Utrekna utnyttingsgrad som resultat av tiltaket															
Vis utrekning av utnyttingsgrad															

2

Arealdisponering (framh.)

Minste avstand fra den planlagde bygningen til:

Nabogrense

4

Vegmidte

Annan bygning

8

Avstand

Går det høgspennet kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?

Ja

Nei

Avstand

m

Går det priv./off. vass- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?

Ja

Nei

Avstand

m

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her blir meldt frå om vere avklart med dei organ/rettshavarar det gjeld.

Vedlegg nr.

1

Tilknytning til veg og leidningsnett

Tilkomst veglova, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endra/nye avkøyringsforhold?

Ja

Nei

Nei

Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for allmenn ferdsel:

Riksveg/fylkesveg

Er avkøyringsøyve gitt?

Ja

Nei

Kommunal veg

Er avkøyringsøyve gitt?

Ja

Nei

Privat veg

Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn?

Ja

Nei

Vassforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i hove til tomta

Offentleg vassverk

Privat vassverk

Anna privat vassforsyning, innlagt vatn

Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

Spesifiser

Dersom vassstilførsel kryssar annan manns grunn, legg det føre rettår ved tinglyst fråsegn?

Ja

Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i hove til tomta

Offentleg avløpsanlegg

Privat avløpsanlegg

Skal det installerast vassklosett?

Ja

Nei

Ligg det føre utsleppsløyve?

Ja

Nei

Dersom avløpsanlegg kryssar annan manns grunn, legg det føre rettår ved tinglyst fråsegn?

Ja

Nei

Overvatn

Takvatn/overvatn blir ført til:

Avløpssystem

Terreng

Kommunale opplysningar (skal fylkast ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket

Kartstad (dersom oppgitt på situasjonskart)

Koordinatsystem (dersom oppgitt på situasjonskart)

Senterpunkt oppgitt ved

X-koordinat

Y-koordinat

Kodar

Næringsgruppekode

Bygningstypekode

Vedlegg

Omtale av vedlegg

Gruppe

Nr. frå - til

Ikke relevant

Dispensasjonssøknader

B

-

Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155-N

C

1 -

Kart, situasjonsplan

D

2 -

Utgreingar og teikningar

E

3 - 6

Fråsegn frå andre offentlege organ

I

-

Andre vedlegg

J

-

Fråsegn og underskrift

Tiltakshavar pliktar å la tiltaket bli gjennomført i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) og teknisk forskrift (TEK).

Namn

1 Telefon (dagtid)

1 Mobiltelefon

Ev. organisasjonsnr.

Adresse

Postnr.

Poststad

E-postadresse

Einssildperson

Føretak/lag/sameige

Off. verksemd

Dato

1 Underskrift

Med blokkbokstavar

10/8-04

Gunnar Næstby

GUNNAR NÆSTBY

© NBR nr. 5153-N 6-2001

Nr. 705153-N

Gem & Stenelsen Prokon AS Oslo

6-2001

Side 2 av 2

84

SKARDHEIA 43

PROAKTIV.NO

85

Kommunaladministrasjonen

BYGGETILLATELSE (Nynorsk)

for arbeid etter § 93 i bygningslova av 18.6.65

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bortelid Hytteområde		9	3	20
Kva slags arbeid	Kva slags bygg	Dato for søknaden	Bygningrådet eller bygningsjefen sitt vedtak	
Nybygg	Hytte	22/2-78	dato 3/3-78	sak 14/78
Byggherren sitt namn	Adresse		Telefon	
Per Birkeland	Asalåsen 4500 Mandal			
Meldaren sitt namn	Adresse		Telefon	
S. Lohndes Hansen Marnar Bruk A/S	4500 Mandal			
Ansvarshavaren sitt namn	Adresse		Telefon	
Gunnar Andersen	Marnar Bruk A/S 4500 Mandal			

Merknader:

a. Byggesøknaden, godkjende teikningar og denne byggetillatelsen skal alltid vera til stades på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang seinast om 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av han takast i bruk, jfr. § 99.

d. Etter § 97 skal det førast kontroll med byggjearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavar. Ansvarshavaren sine plikter og ansvar fylgjer av § 98.

Åseral 3/3-78

R.O.E.

bygningsjef

Vert sendt til:

☐ byggherren

☒ meldaren

☒ ansvarshavaren

☐ arbeidstilsynet

☐ forsyningsnemnda

☐

☐

KFS-blankett 5-001-02.74 (formularverna)

Nr. 2127/L. Eivertt: Sam & Steinar A/S, Oslo

Per Birkeland
Asalåsen
4500 Mandal

Bygningsjefen, sak 14/78

ANG. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR HYTTEI TOMT NR. 20
BORTELID, GNR. 9 , BNR. 3

Bygningsjefen gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1.a)"Regler for hyttebygging i Åseral" skal følgjast.

b) Førsegnene tilhøyrande disposisjonsplanen for området skal følgjast.

c) Avlsp for spillvatn skal godkjennast av bygningsjefen.
(NB. ikkje innlagt vatn)

2. Gunnar Andersen Marnar Bruk A/S godkjennes som ansvarshavande. Ansvarshavande må påsjå at retningsliner for ansvarshavande blir følgde.

3.a) For utedoen skal det brukast prefabrikert utede av type Kombi, Snurredassen og Toa - Throna eller tilsvarende, eller det kan støypast tett samlekum med volum min. 1,5 m3 av skråbunntypen, jfr. vedlagte prinsippskisse.

b) Kummen skal fungere etter formeldningsprinsippet.

c) Kummen skal luftes med avtrekk over tak.

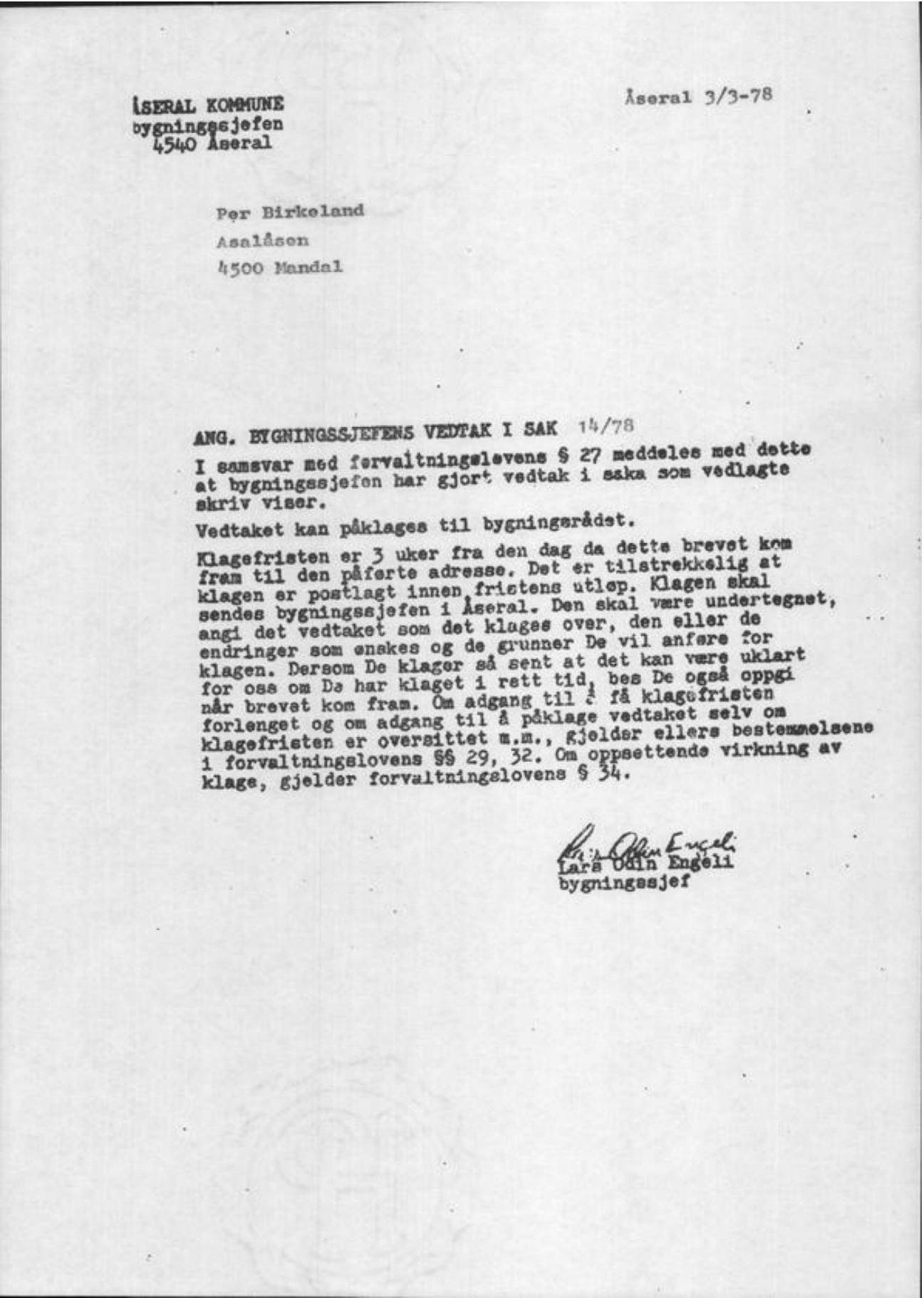
d) For utedoen tas i bruk skal han godkjennast av bygningsjefen.

4. Innbetaling av gebyr kr.350,- for behandling av byggesaken

Åseral
Arntfinn Håverstad
f.bygningsjefen

86 SKARDHEIA 43

PROAKTIV.NO 87



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

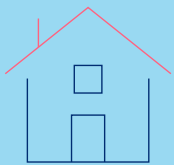
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skardheia 43, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 3, i ÅSERAL kommune, oppdragsnr.: 2400260049
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS

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