

PROAKTIV

Pen og
velholdt hytte



SKARDHEIA 17





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

- **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

Pen og velholdt møblert hytte med fin og solrik beliggenhet i Skardheia

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 3, i Åseral kommune
Prisantydning: 790.000,-
Omkostninger: 38.740,-
Totalpris: 828.740,-
Kommunale avgifter: 451,-
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1974
Rom/soverom: 3/2
BRA: 47 m²
BRA-i: 43 m²
Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Skilleside	Nærområdet
10	18	26	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
86			
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."



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

Koselig og velholdt hytte med fin og solrik beliggenhet ved skiløypen som går videre til Løyningsknodden og blant annet det nye Sentrumsbygget med butikk og café, alpinanlegget, Bjørnen løypa og høyfjellet. Flott utsikt.

Innhold. Overbygd inngangsparti med inngang toalettrom og bod. Gang og stue/kjøkken med spise plass, peisovn, utgang terrasse og åpen kjøkkenløsning med enkel innredning. Komfyr og kjøleskap. 2 soverom hvorav det ene er innredet med dobbelt seng og det andre er innredet med køyeseng og enkeltseng. Rom med dusjkabinett med pumpedusj (Tidligere vært benyttet som soverom)

Vannpost få meter fra hytteveggen. Nyere reguleringsplan gjeldende for eiendommen/hyttefeltet med nye veier og tilrettelegging for utbygging av teknisk infrastruktur.



BORTELID

Kommune: ÅSERAL / Område: BORTELID

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

Beliggenhet

Hytten ligger i et eldre og populært hyttefeltet på Bortelid med flott utsikt utover dalen. Gode solforhold. Oppkjørte skiløyper og fantastisk turterreng rett utenfor hytten som tar deg over til Løyningsknodden og videre mot alpinanlegget, høyfjellet, det nye Sentrumsbygget med butikk og cafe samt mot Panorama med blant annet Bjørnen løypa. El bil ladere og bensin/diesel pumper ved sentrumsbygget. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter med sandstrand. Flotte turmuligheter i det umiddelbare nærområdet (Skardheia) med opparbeidede stier/traseer for terrengsykling m.m.Bortelid ligger ca. 600 moh. og er et av Sørlandets mest snørike områder. Bortelid ligger ca. 99 km. fra Kristiansand, 128 km. fra Arendal og 238 km. fra Stavanger.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 27 min 🚗
🚋	Bortelid Linje 178	21 min 🚶 1.8 km
🚋	Bortelid skisenter Linje 178	3 min 🚗 2 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	21 min 🚶
----------------------	----------

SPORT

🏐	Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	8 min 🚗 9.3 km
⚽	Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	21 min 🚗 26.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Bortelid	20 min 🚶
🚗	Bortelid Alpinsenter	3 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Kristiansand følger du RV9 til Hornnes og ta til venstre i rundkjøring ved Esso. Følg skiltingen til Bortelid. Før siste bakken opp til Bortelid er det en parkeringsplass på hver side av veien. Ta inn til høyre og parker. Følg vei (skiløype) oppover til Skardheia og hytten som er rød ligger opp til venstre. Hytten er merket med til salgs plakat. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

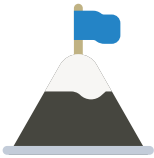


AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	1 t 26 min 🚗
Arendal	1 t 52 min 🚗
Stavanger	3 t 14 min 🚗

HØYDE OVER HAVET

573 m



VINTERSPORT

- Alpin
- Bortelid Skisenter
 - Kjøretid: 4 min
 - Skitrekk i anlegget: 6



AKTIVITETER

Minigolf	20 min 🚶
Bortelid Skiskytterstadion	4 min 🚗
Frisbeegolf	4 min 🚗



VELKOMMEN TIL SKARDHEIA 17

Parkering

Vinterparkering på felles parkeringsplass for Skardheia ca. 400 meter fra hytten, med adkomst via skiløype som går ca. 15 meter øst for hytten. Sommerparkering ca. 150 meter fra hytten.

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Alexander Skeibrok. Årlig festeavgift er pr. 2026 på 5569 kr. Festeavgiften ble sist regulert i 2019. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år iht. festekontrakt. Festekontrakten er inngått for tidsrommet 01.01.1978 til 31.12.2008, og festeren (hytteeier) kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Eierskiftegebyr på 500 kr betales til grunneier. Se vedlagte festekontrakt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 14.01.2026, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes indre

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Asfaltshingel. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

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

- Eier estimerer taktekking til 20-25 år gammelt. Ikke kontrollert pga snø.

Tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette





oppstår.
- Ytterligere vurdering.

Nedløp og beslag,TG2

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Luftelyre noe nyere. Takrenner og vindski tak er også nyere, ca 8-10 år siden ifølge eier. Tg2 gjelder eldre vannbord vinduer bla.

Tiltak:

- Normalt oppsyn og vedlikehold ihht behov.

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledning er eldre årgang. Ikke alt tilgjengelig for kontroll, men ikke observert åpenbare avvik. Utfra alder må det forventes vedlikehold og utskiftninger med tiden.

Tiltak:

- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Vinduer,TG2

Hovedsaklig trevinduer med isolerglass, men enkelt glass i utv bod. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. 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:
- Eldre vinduer fra byggeår. Trekk vil oppleves.

Tiltak:

- Modernisering/vedlikehold påregnes.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - enklere labankdør til do. -bod dør, tredør, tar litt i karm. Vurdere mindre justering. - inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer



normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldrer dører. Trekk vil oppleves.

Tiltak:

- Modernisering/vedlikehold påregnes.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Gulvdekke konstruksjon 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.
- Det er målt noe nivåforskjell mot bakside av hytte i stue. Kun stikkmessig målt. Dette ansees normalt på denne type hytter da de står på punktfundamenter som kan sige/forvitte med tiden, les eget punkt. Under deler av hytten er det plater av eternitt. Disse er asbestholdige og må behandles deretter ved fjerning eller arbeid.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom

1 etasje > Bad

Bad generelt ,TG2

Enklere bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen membran/fuksikringsløsning lik dagens standard, men heller ikke fast innlagt van. Fotpumpe dusjkabinett, fungerer med oppsyn.

Tiltak:

- Modernisering til annen standard ved evt innlagt vann.

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Eldre innredning med laminerte fronter og benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Tiltak:

- Modernisering må vurderes av kjøper.

1 etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen avtrekksventilator, evt lufting via vindu.

Tiltak:

- Vifte anbefales.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Hytten står på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hytten står på punktfundamenter. Dette er en enklere byggeskikk som ofte medfører sig og skjevhet. Noe skjevheter på gulvdekke målt. Fundamenter kontrollert i redusert grad grunnet tilgang, ytterligere vurdering når seong tillater dette. Om utvikling så bør fundamenter vurderes jekket/utbedret.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelse.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 14. januar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Kommentar: Noe lekkasje rundt gammel luftelyre fra dorom - utbedret gjennom montering av ny luftelyre i 2021.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Kommentar: Noe lekkasje rundt gammel luftelyre, utbedret gjennom montering av ny luftelyre i 2021.

4. I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid. 2014. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Nye takrenner montert på nye "underbord". Hvilket firma utførte jobben? Svein Rosseland, Åseral. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

8. Er det utført arbeid med drenering? Ja. Nytt arbeid. 2014. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Lagt dreneringsrør fra sydvestre hjørnet under terrasse og ut i terrenget i forbindelse med opparbeidelse av nye fundamentfester for ny terrasse. Hvilket firma utførte jobben? Snekker Svein Rosseland. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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



Ja. Beskriv feilen eller endringen. Rehabiliter pipe med innvendig stålrør i forbindelse med montering av ny ovn. Arbeidet ble utført i 2021 av murmester Rolf Tjomsås.

19. Har det vært skadedyr i leiligheten? Ja. Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Spor av mus i kaldrom (do/ytterbod) - ikke noe skadet

28. Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Beskriv nærmere hvilke forhold. Vedtatt en reguleringsplan for området. Innbefatter bestemmelser om vei, vann og avløp inn i hyttefeltet, samt mulig utbygging av nye hytter øst for eksisterende hyttefelt. Se øvrig beskrivelse.

Utover opplysningene gitt i selgers egenerklæring melder selger om at ett av vinduene i stuen (mot sør) er punktert.

VELKOMMEN INN

Innhold

Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og dusjrom (opprinnelig soverom) Utvendig toalettrom med biotoalett med 2 kammer og bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 18 kvm

Takstmann opplyser at arealene er ca areal. 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

Pen og velholdt hytte med følgende innhold. Overbygd inngangsparti med inngang toalettrom og bod. Gang og stue/kjøkken med spiseplass, peisovn, utgang terrasse og åpen kjøkkenløsning med enkel innredning. Komfyr og kjøleskap. 2 soverom hvorav det ene er innredet med dobbeltseng og det andre er innredet med køyeseng og enkeltseng. Dusjorm med dusjkabinett med pumpedusj som tidligere har vært soverom. Vannpost få meter fra hytteveggen.

Energimerke

Oransje F

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen.

Hvitevarer

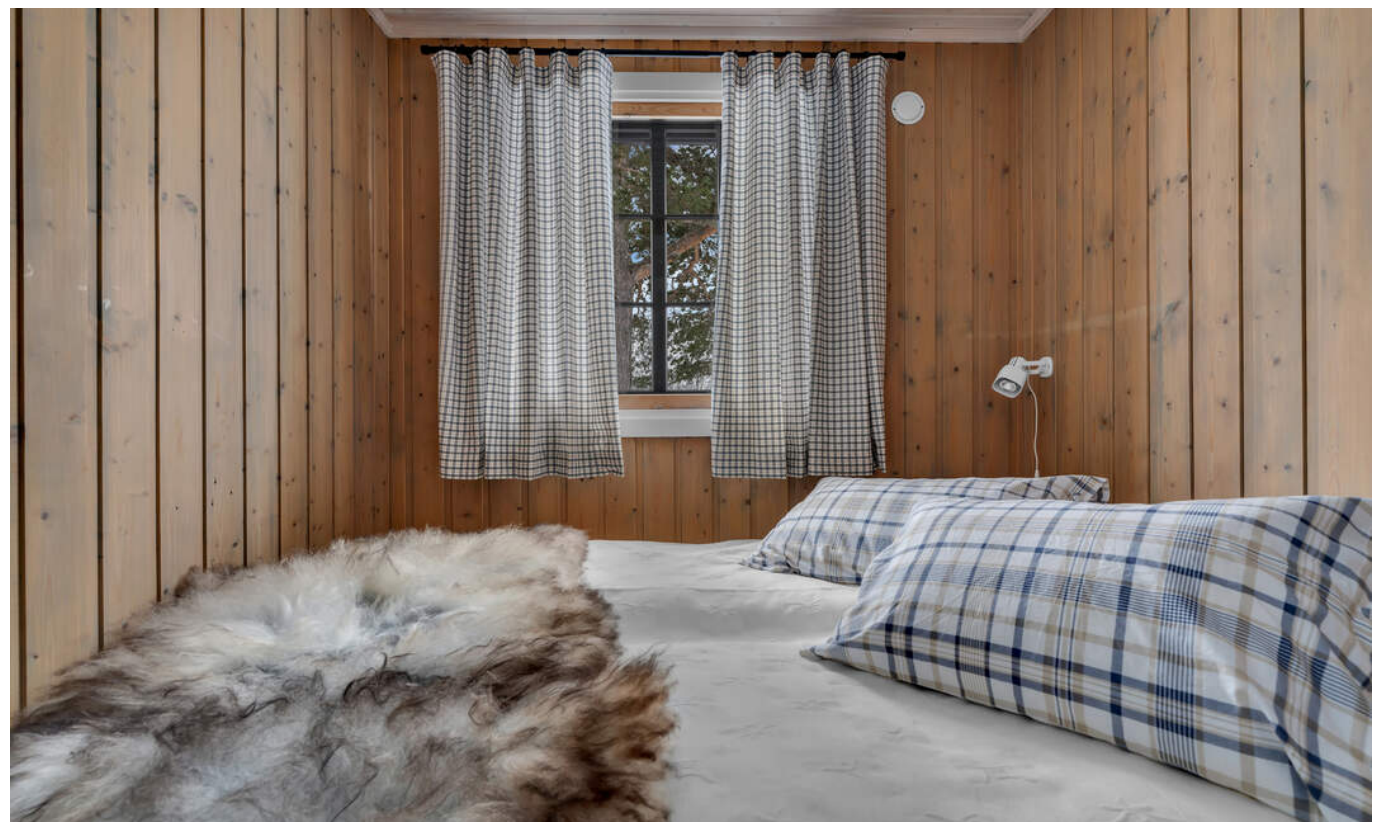
Komfyr og kjøleskap medfølger.





PLANTEGNINGER





BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Forretningsfører

Bortelid Utmarkslag

Formuesverdi sekundær

309.504,- 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 2026

Diverse

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke tegninger av hytten i kommunens arkiv. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ettersom det ikke foreligger godkjent bygningstegninger kan man ikke vurdere hvorvidt det er gjort endringer på hytten utover slik den ved søknad ble godkjent. Det er derfor ikke kjent hvordan hytten opprinnelig er søkt og godkjent, herunder planløsning. Hytten er innredet med 2 soverom i dag, og dusjrommet har tidligere vært i bruk som soverom. Selger har ikke kjennskap til at hytten er påbygd eller på annen måte endret utover bruken av rommene. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom/tilbygg/endringer. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at endringer rives/tilbakeføres til originale tegninger. Dette er kjøpers risiko og må bekostes av kjøper.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/3/35:
05.09.1978 - Dokumentnr: 2928 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Med flere bestemmelser

05.09.1978 - Dokumentnr: 2928 - 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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Skardhei, vedtatt 21.03.2024 med reguleringsbestemmelser datert 21.03.2024, plan-id 2022095. Videre ligger eiendommen under kommuneplan for Bortelid 2006-2030 vedtatt 11.10.2007.

Vei/Vann/Avløp

Privat vei frem til vei til felles parkeringsplass for Skardheia ca. 400 meter fra hytten på vinterstid, med adkomst via skiløype som går ca. 15 meter øst for hytten. Privat vei frem til parkeringsplass ca. 150 meter fra hytten på sommerstid. Hytten er ikke tilkoblet kommunalt vann og avløp.

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.

Selger har mottatt tilbud fra entreprenør TT Anlegg AS på andel av utbyggingen av veier og teknisk infrastruktur som vann og avløp. Tilbudet ligger vedlagt salgsoppgaven. Selger har bekreftet tilbudet overfor entreprenør og godkjent på vegne av eiendommen som her selges å delta med sin andel ihht tilbudet, under forutsetning av at prisen ikke avviker vesentlig fra oppgitt tilbud. Det er ikke gitt bekreftelse tilbake at entreprenør og grunneier/utbygger har mottatt tilstrekkelig antall bekreftelser av tilbud til at utbyggingen iverksettes. Kjøper overtar forpliktelsen til å delta med sin andel til

Kjerneinformasjon

utbyggingen i henhold til det som er forelagt i tilbudet og akseptert av selger.
Adgang til utleie
Det ligger begrensning i festekontrakt på at hytta bare kan leies ut inntil 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

Torsdag, 12. februar 2026

Omk. kjøper beskrivelse

790 000,00 (Prisantydning)

790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

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

20 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
38 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

810 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
828 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

I tillegg til tinglysingsomkostninger betaler kjøper eierskiftegebyr på 500 kr til grunneier.

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper

ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tillegggsforsikring 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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 som forevist med unntak av personlige gjenstander, bilder, åkle m.m 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

Magnar Flaa

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Info formuesverdi

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

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Alexander Skeibrok. Årlig festeavgift er pr. 2026 på 5569 kr . Festeavgiften ble sist regulert i 2019. Festeavgiften

Kjerneinformasjon

indeksreguleres hvert tiende år iht. festekontrakt.
Festekontrakten er inngått for tidsrommet 01.01.1978 til 31.12.2008, og festeren (hytteeier) kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Eierskiftegebyr på 500 kr betales til grunneier. Se vedlagte festekontrakt.

Årlig festeavgift

5.569,-

Festekontrakt datert

Søndag, 3. september 1978

Bortfesters 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

Dato salgsoppgave
12.2.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Skardheia 17, 4540 Åseral

23 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skardheia 17

Skardheia 17

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1995

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Benyttet som egen fritidsbolig i hele eiertiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Flaa, Magnar

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

Beskriv feilen og omfanget

Noe lekkasje rundt gammel luftelyre fra dorum - utbedret gjennom montering av ny luftelyre i 2021.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe lekkasje rundt gammel luftelyre, utbedret gjennom montering av ny luftelyre i 2021.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2014

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye takrenner montert på nye «underbord»

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Svein Rosseland, Åseral

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2

Vedlegg

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2014

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt dreneringsrør fra sydvestre hjørnet under terrasse og ut i terrenget i forbindelse med opparbeidelse av nye fundamentfester for ny terrasse

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Svein Rosseland

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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?

Side 3

36

SKARDHEIA 17

PROAKTIV.NO

37



☐ 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

Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitert pipe med innvendig stålrør i forbindelse med montering av ny ovn. Arbeidet ble utført i 2021 av murmester Rolf Tjomsås.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Spor av mus i kaldrom (do/ytterbod) - ikke noe skadet

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

38

SKARDHEIA 17

Vedlegg

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Vedtatt en reguleringsplan for området. Innbefatter bestemmelser om vei, vann og avløp inn i hyttefeltet, samt mulig utbygging av nye hytter øst for eksisterende hyttefelt. Se øvrig beskrivelse.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36911959

Side 5

PROAKTIV.NO

39

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Magnar Flaa	2026-09-23

Identification

Magnar Flaa



TT Anlegg AS

Doneheia 138, 4516 Mandal

Magnar Flaa
Torridalsveien 94a
4630 Kristiansand

Mandal 18.09.2025

Tilbud private veier, vann og avløp Skardhei

Viser til reguleringsplan for Skardhei med Planid 20220095. Parallelt med offentlig anbud for Vann og Avløp til Skardhei jobber vi nå med å kunne legge privat vei, vann og avløp for eksisterende hytter.

Vi kan tilby å bygge vei, vann og avløp til Deres hytte for kr 241 704,- eks mva = kr 302 130,- inkl mva

For å kunne bygge Vei, vann og avløp til eksisterende så er det avhengig av at flest mulig aksepterer tilbudet. Tilbudssummen forutsetter at alle aksepterer tilbudet.

Følgende er medregnet i prisen:

Søknad og prosjektering
Grunneieravgift
Vann og avløp fram til hytta.
Alle regulerte veier i feltet inkludert 2 parkeringsplasser til hver hytte. Noen hytter ønsker kanskje vei fra regulert vei og helt opp til hytte. Det vil være mulig og tilbud revideres hvis det er ønskelig. Ta kontakt med undertegnede.

Forutsetninger:

Forbehold om kommunal godkjenning. Forutsetning om at det blir som kommunalt anlegg så blir prisen som i tilbud. Avtale på kommunal jobb blir i november.
Betaling når arbeidene utføres fra våren 2026, men det kan lages en finansieringsordning for de som ønsker det.
Tilkoblingsavgift til kommunen kommer i tillegg og vil bli fakturert direkte fra kommune til sluttkunde.
Prisen forutsetter at alle hytter aksepterer tilbud denne høsten før 1. november.

Det planlegges oppstart av arbeider med feltet høsten 2025. Ferdigstillelse er planlagt 2027 for eksisterende felt. De første hyttene vil kunne koble til vann og avløp allerede høsten 2026 og da vil det også være mulig å benytte veien delvis.



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

HVIS TERRENGET IKKE STEMME MED KARTET, PÅTAR VI OSS Å FORANDRE TERRENGET.



Godkj. nr.: 199 800 2191

TELEFON / FAX
Sentralbord: 38 28 95 00

Telefax: 38 28 95 01
Internett: www.ttas.no
Mail: postmaster@ttas.no

REG.NR.:
NO 916 687 435 MVA

Adresse:
Doneheia 138, 4516 Mandal

KONTONUMMER:
9480 11 37800

Ved spørsmål kan dere ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
TT Anlegg AS

Steffen Strømme
Sivilingeniør

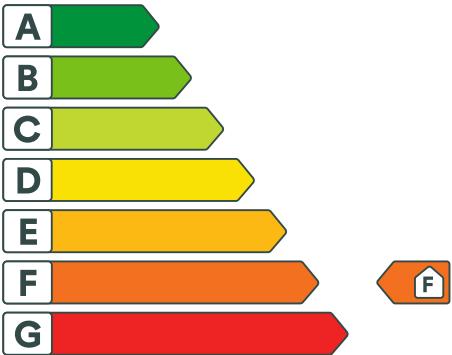
Mob: 922 13 644
epost: steffen@ttas.no
web: www.ttas.no



Energiattest



Adresse Skardheia 17, 4540 ÅSERAL	
Dato for energimerking 10.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-258119
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169304777
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 3
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1977	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 48,0 m²	Oppvarmet bruksareal 44,0 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 bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 410,87 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 428,44 kWh/m²	Totalt levert pr. år 20 123 kWh
--	---



Skardheia 17, 4540 ÅSERAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skardheia 17, 4540 ÅSERAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

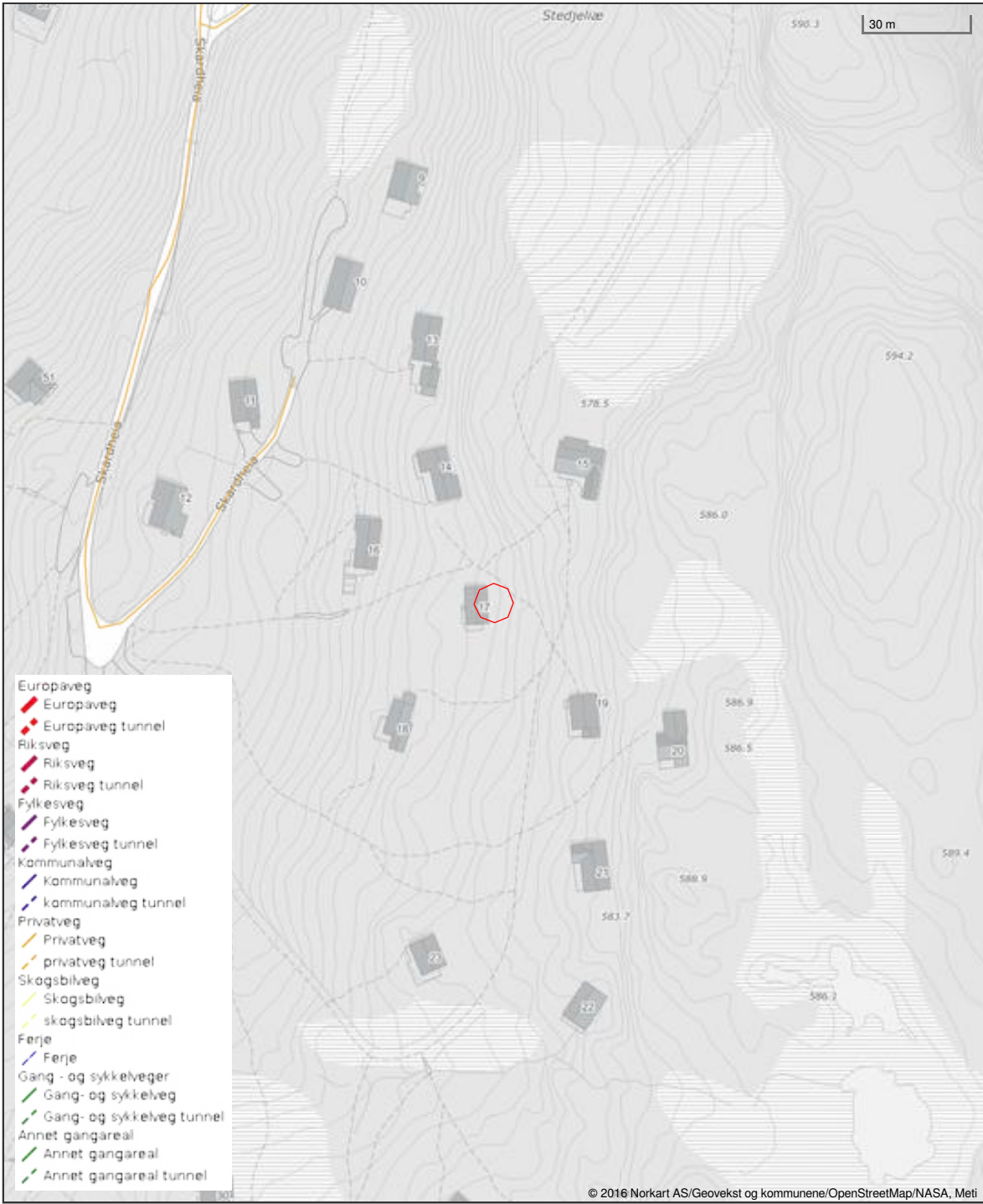
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

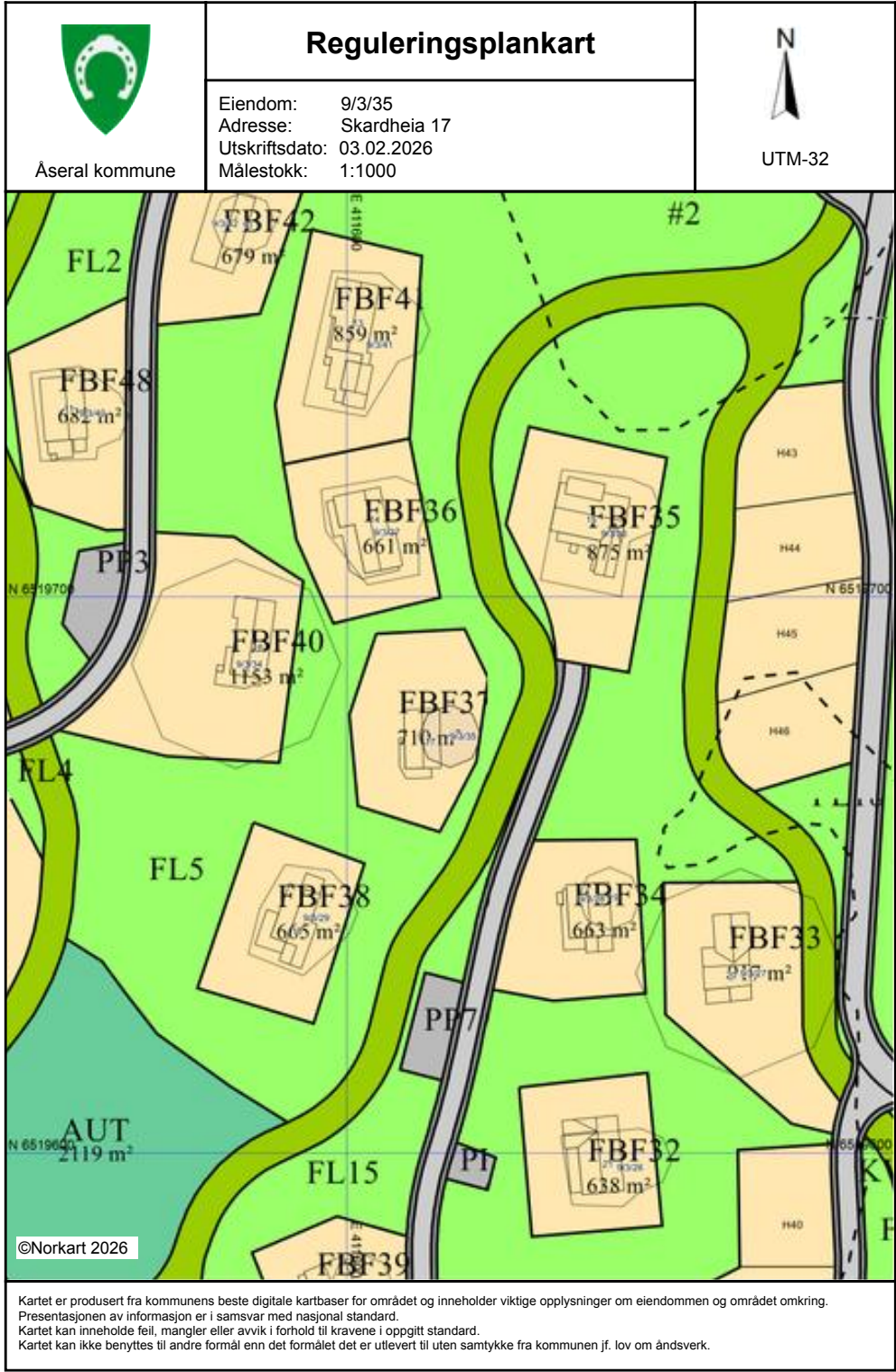
<https://www.enova.no>

Utskriftsdato: 03.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/3/35/



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

Fritliggende fritidsbebyggelse

Skiløypetrasé

Nærmere angitte uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Annen veggrunn, teknisk anlegg

Parkeringsplasser

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

Friluftstier

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)

Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Abc Påskrift feltnavn

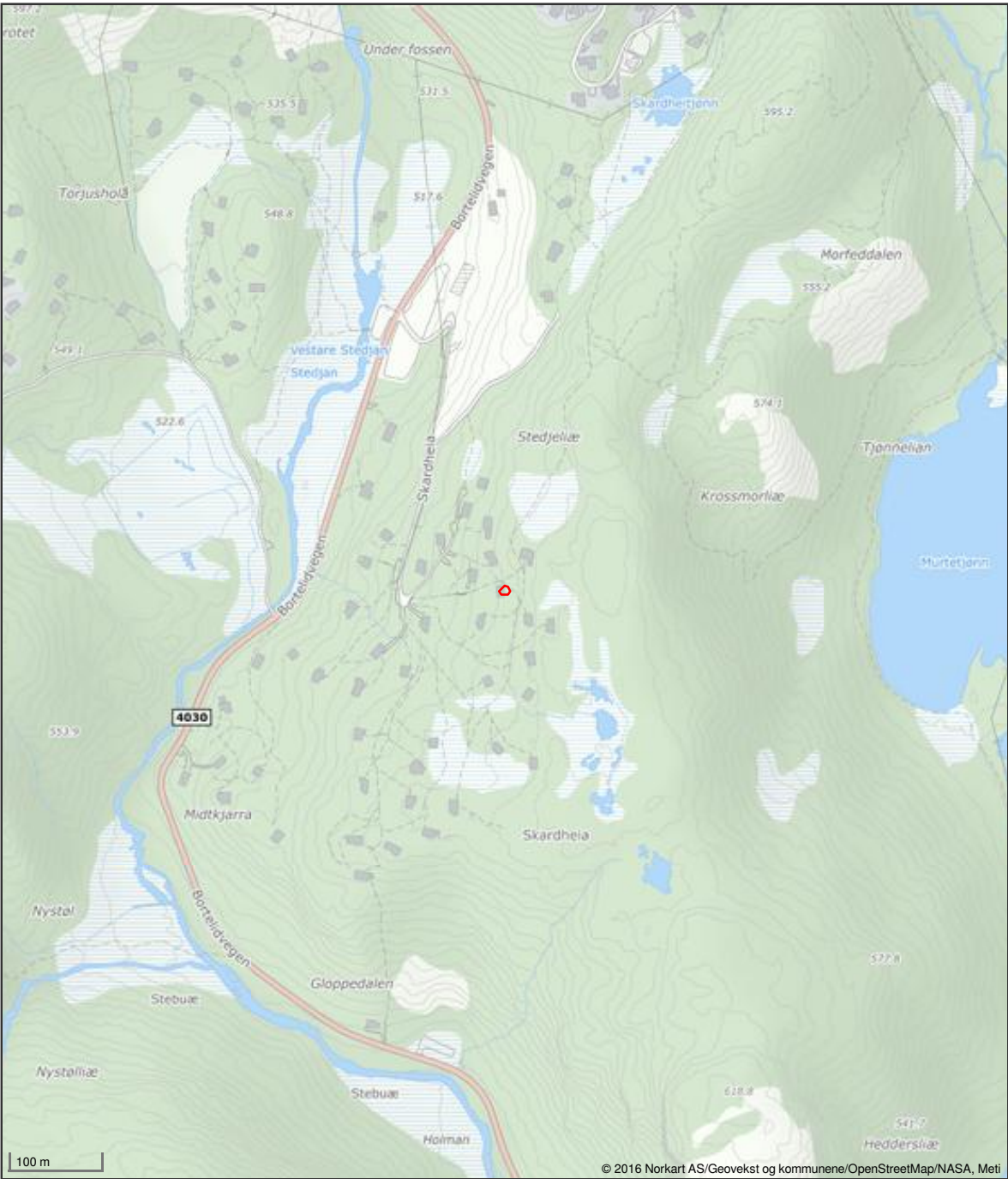
Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør

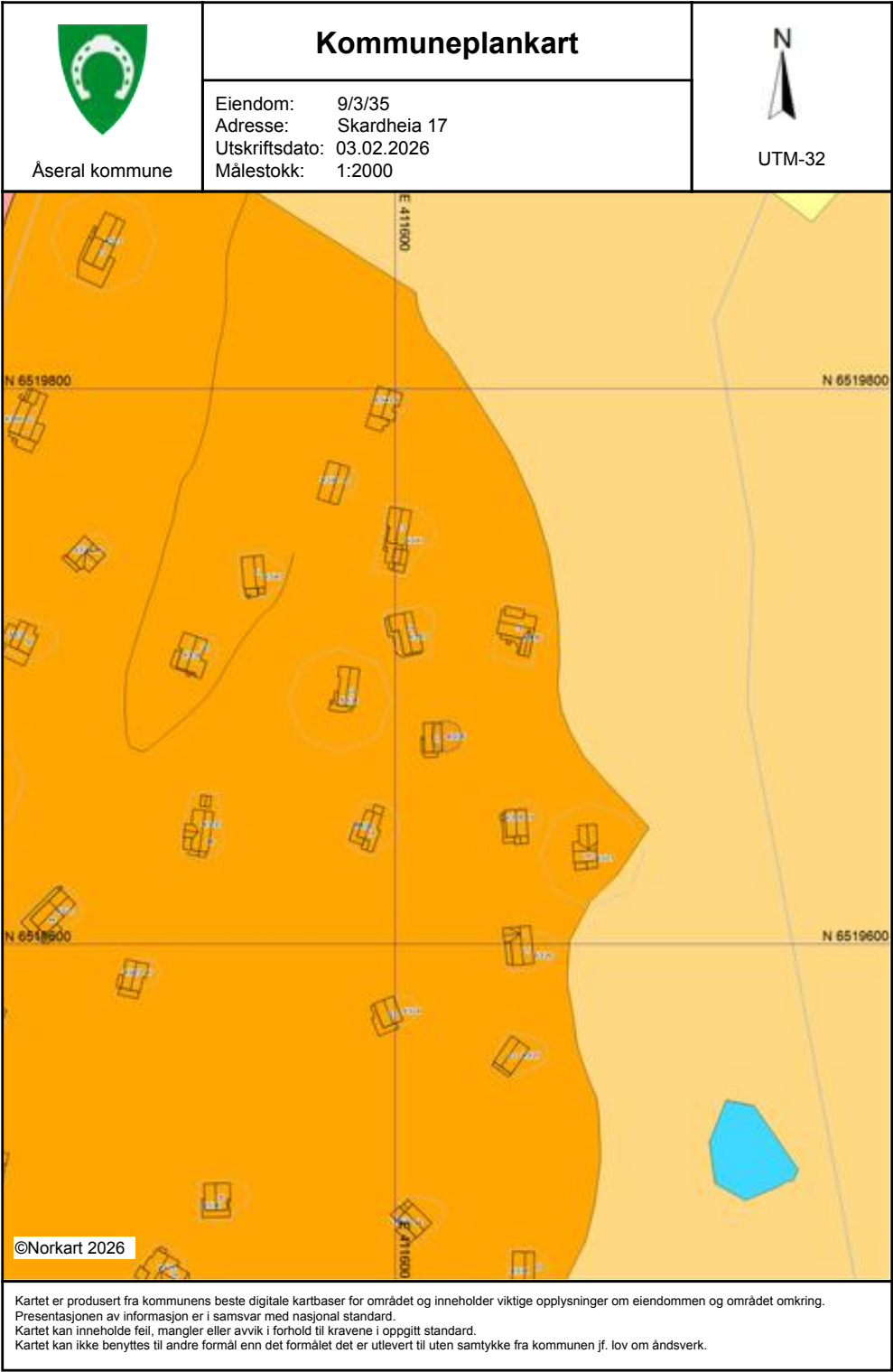
Utskriftsdato: 03.02.2026



Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/3/35/



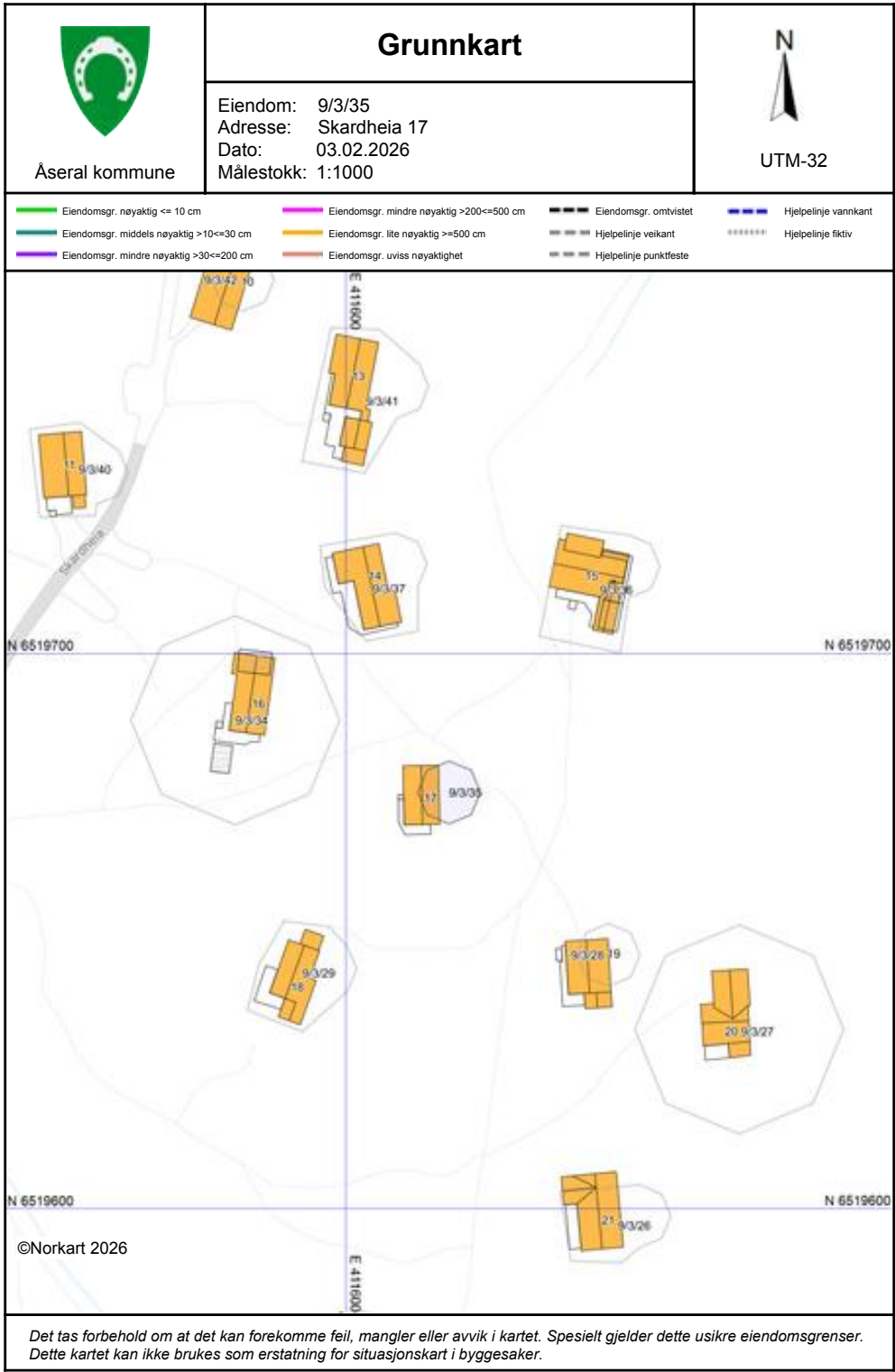
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Utskriftsdato: 03.02.2026



Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/3/35/



Areal og koordinater for eiendommen

Areal		0,00 m²		Arealmerknad		Punktfeste			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6519675,01	Øst	411618,52
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6519680,65	411618,52	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	

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 renskapasitet 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 vegar (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/ kjørebane kant.
- 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/ kjørebane kant.
- 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	FBF	BYA
1	150	11	120	21	125	31	120	41	135	51	120
2	155	12	135	22	120	32	120	42	120	52	120
3	120	13	140	23	120	33	120	43	120	53	120
4	120	14	120	24	120	34	120	44	120	54	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. BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 BESTEMMELSESOMRÅDE #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 BESTEMMELSESOMRÅDE #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 BESTEMMELSESOMRÅDE #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.....

.....



Attestert kopi av dok.nr. 1978/2928/39
Attesteringsstidspunkt 2026-02-10 10:59

Side 1 av 4

FOR TINGLYSING

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

DAGBOKFØRT
05/09-78 2928
03 SEP 78 02928
SØRENSKRIVEREN I
MANDAL

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Herr Lars Tønnessen

Adresse: 4543 Lognavatn

Festerens navn: Hr. Jens Kr. Tofteberg

Adresse: 4630 Søgne

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom , gnr. 9 bnr. 3 og 4
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 ~~uten~~ som ~~øst~~ nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av
vedheftede kartskisse:

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 35
b) ~~Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehogstene.~~



Attestert kopi av dok.nr. 1978/2928/39
Attesteringsstidspunkt 2026-02-10 10:59

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 ferte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsum-
prisindeksen 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 feste-
avgiften etter prisnivået i distriktet.
I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av feste-
avgift 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 tomtehogstene.~~
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 om-
givelsene.
Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området ved-
kommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. Atkomst.
Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis fram-
kjøring 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. Feste-
ren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets ut-
markskarakter. 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 hytteteierne 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. 1978/2928/39
Attestingstidspunkt 2026-02-10 10:59

Side 3 av 4

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet 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 kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømme-plasser 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 panterrett 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 panterrett 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 panterrett 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. 1978/2928/39
Attestingstidspunkt 2026-02-10 10:59

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 10 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 utleie 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 Fylkesmennen skal gjelda som ein del av denne kontrakta.

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

Søgn	x	4/9-78
Sted		Dato
Lars Tønnessen	x	Lars Kristian Sofberg
Eier		Fester
14/9 1978		020647
		+ personm. (11.11.78)

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

1. x [Signature]
2. x [Signature]

Riktig gjensidig bekreftet
[Signature]

Tilstandsrapport

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
ÅSERAL kommune
gnr. 9, bnr. 3, fnr. 35

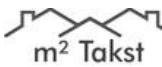
Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²



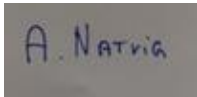
Befaringsdato: 14.01.2026 Rapportdato: 10.02.2026 Oppdragsnr.: 13333-4980 Referansenummer: ZE4750
Foretak: M2 Takst AS



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.



Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 13333-4980

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 2 av 14

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-4980

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 3 av 14

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-4980

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 4 av 14

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1977. Hyttefelt under utvikling hvor det er begynt planlegging mulighet for innlagt vann/kjørevei.

Hyttten har hovedsaklig eldre bygningsdeler. Moden for vedlikehold/modernisering, men fremstår i normal stand utfra alder.

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

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje 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.

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

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

Det var snø befaringsdagen, og utvendige forhold er vurdert i begrenset grad.

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

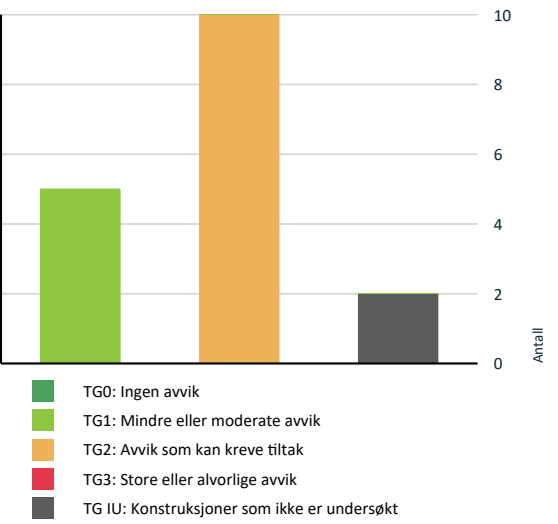
• Det foreligger ikke tegninger

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Asfaltshingel. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Eier estimerer taktekking til 20-25 år gammelt. Ikke kontrollert pga snø.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ytterligere vurdering.

Nedløp og beslag

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

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

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftelyre noe nyere. Takrenner og vindski tak er også nyere, ca 8-10 år siden ifølge eier. Tg2 gjelder eldre vannbord vinduer bla.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold ihht behov.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er eldre årgang. Ikke alt tilgjengelig for kontroll, men ikke observert åpenbare avvik. Utfra alder må det forventes vedlikehold og utskiftninger med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon. Liten tilgang loftsluke og loft, men ikke observert åpenbare avvik fra luke. Luftespalte utvendig gesims.

På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes.

Vinduer

Hovedsaklig trevinduer med isolerglass, men enkelt glass i utv bod. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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:

Eldre vinduer fra byggeår. Trekk vil oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold påregnes.

Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- enklere labankdør til do.
- bod dør, tredør, tar litt i karm. Vurdere mindre justering.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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

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

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører. Trekk vil oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold påregnes.

Oppdragsnr.: 13333-4980

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 7 av 14

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVEDIG

Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Gulvdekke konstruksjon 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.

Det er målt noe nivåforskjell mot bakside av hytte i stue. Kun stikkmessig målt. Dette ansees normalt på denne type hytter da de står på punktfundamenter som kan sige/forvitte med tiden, les eget punkt.

Under deler av hytten er det plater av eternitt. Disse er asbestholdige og må behandles deretter ved fjerning eller arbeid.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Elementpipe. Nytt pipeløp og vedovn montert for ikke lenge siden. Ubrennbar flate foran ildsted er OK. Anbefales ubrennbar flate under feieluke.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Tilsyn 2025 uten avvik.

Innvendige dører

Tredører. Normal funksjon utfra alder.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Bad generelt

Enklere bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen membran/fuktsikringsløsning lik dagens standard, men heller ikke fast innlagt van. Fotpumpe dusjkabinett, fungerer med oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering til annen standard ved evt innlagt vann.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre innredning med laminerte fronter og benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avtrekksventilator, evt lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13333-4980

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 8 av 14

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vifte anbefales.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

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.

Automatsikringer

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, før 1995/min eiertid.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

- samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.

TOMTEFORHOLD

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytten står på punktfundamenter. Dette er en enklere byggeskikk som ofte medfører sig og skjevhet. Noe skjevheter på gulvdekke målt. Fundamenter kontrollert i redusert grad grunnet tilgang, ytterligere vurdering når seong tillater dette. Om utvikling så bør fundamenter vurderes jekket/utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse.

TO 3 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er fall på baksiden av hytten men må vurderes hvordan dette ledes videre.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13333-4980

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 9 av 14

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

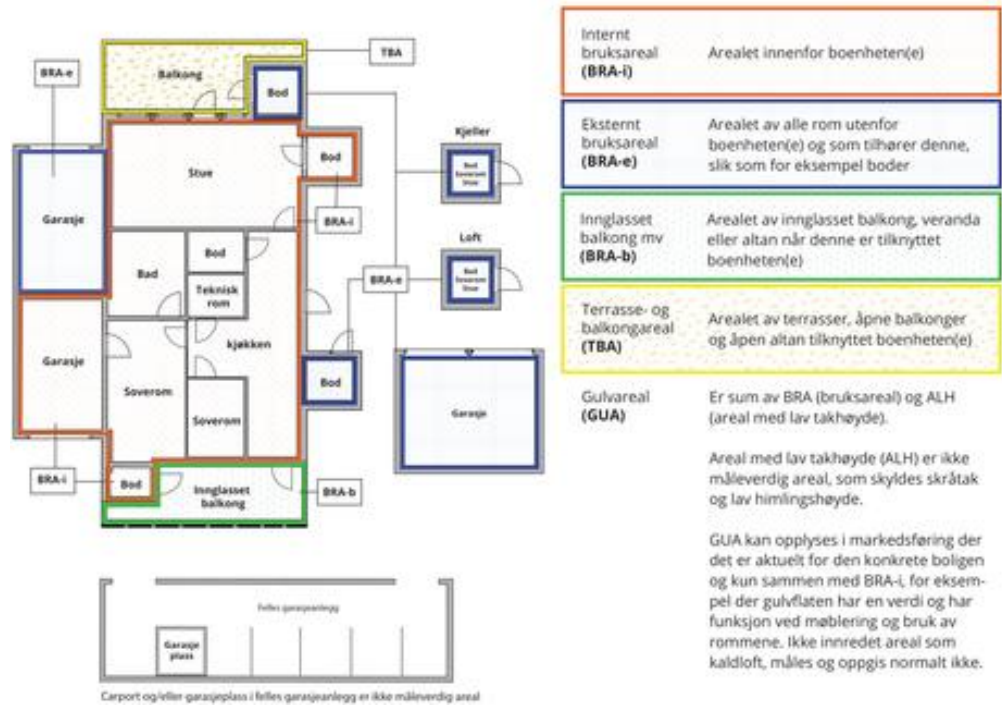
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-4980

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 10 av 14

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1 etasje	43	4		47	18
SUM	43	4			18
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, entré	Toalettrom, bod	

Kommentar

Ca areal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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	43	4

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Andreas Natvig	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	3	35	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Skardheia 17							
Hjemmelshaver							
Flaa Magnar							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 opptørt 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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-4980

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 14 av 14

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.

Bud og budgiving

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 budgivingen. 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 budgiving», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skardheia 17, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 3, i ÅSERAL kommune, oppdragsnr.: 2400260036
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