

PROAKTIV



SKARDHEIA 37





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



BORTELID

Innholdsrik hytte med solrik og populær beliggenhet i Skardheia -
Flott utsikt - 4 soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skardheia 37, 4540 ÅSERAL

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

Prisantydning: 1.190.000,-

Omkostninger: 30.840,-

Totalpris: 1.220.840,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1982

Rom/soverom: 5/4

BRA-i: 79 m²

Garasje/Parkering: På felles parkering ca. 3-400 meter fra hytten. Selger har ved anledning stått ved veien ca. 150 meter nedenfor hytten. Det er også planlagt vei inn til hytten med 2 parkeringsplasser.

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	5	7	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	25	30	84
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

"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
Eiendomsmegler
Mobil: 950 00 000
E-post: geir@proaktiv.no

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

KORT OM EIENDOMMEN

Innholdsrik hytte med solrik og populær beliggenhet i Skardheia - Flott utsikt - 4 soverom

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

Verdt å merke seg:
- 4 gode soverom
- Påbygd
- Usjenert
- Mulighet for vann, avløp og vei
- Fin utsikt

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

Lord Philip Chesterfield



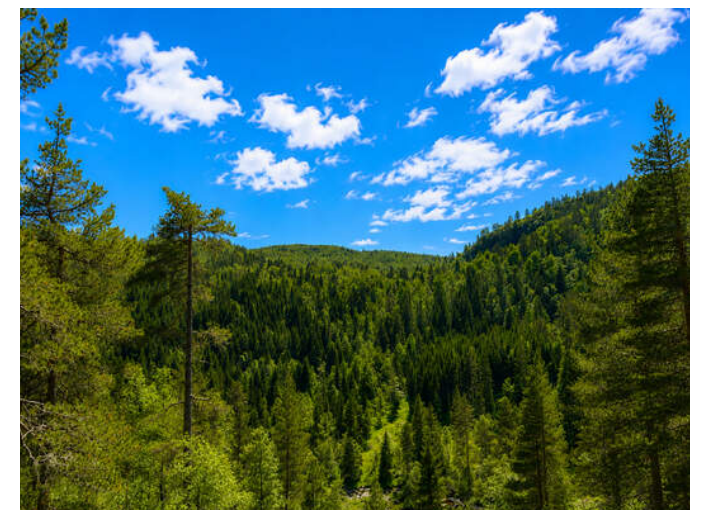
BORTELID

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

Skardheia er et populært og naturskjønt hytteområde på Bortelid, kjent for sin flotte natur og umiddelbare nærhet til fjellets mange opplevelser. Området byr på et variert aktivitetstilbud året rundt, med preparerte langrennsløyper, alpinanlegg, flotte turstier, fiskevann og sykkelmuligheter like i nærheten. Skardheia er under positiv utvikling, med oppgradering av infrastruktur og videreutvikling av området, noe som bidrar til å styrke attraktiviteten for både dagens og fremtidige hytteeiere. Samtidig er det lagt vekt på å bevare områdets naturlige preg og den gode avstanden mellom hyttene. Med kort kjøreavstand fra Kristiansand er Skardheia et populært valg for både helgeturer og lengre ferier, og byr på den perfekte kombinasjonen av rekreasjon, naturopplevelser og et familievennlig hytteliv.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 26 min 🚗
🚋	Bortelid Linje 178	20 min 🚶 1.8 km
🚋	Tjaldal Linje 178	2 min 🚗 2.2 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	20 min 🚶
----------------------	----------

SPORT

🏐	Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	7 min 🚗 8.2 km
⚽	Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	20 min 🚗 25 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Bortelid	19 min 🚶
🚗	Bortelid Alpinsenter	3 min 🚗



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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



AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	1 t 25 min 🚗
Arendal	1 t 50 min 🚗
Stavanger	3 t 12 min 🚗

VELKOMMEN TIL SKARDHEIA 37

Parkering

På felles parkering ca. 3-400 meter fra hytten. Selger har ved anledning stått ved veien ca. 150 meter nedenfor hytten. Det er også planlagt vei inn til hytten med 2 parkeringsplasser. Selger har takket nei til dette så kjøper må innhente nytt tilbud på dette.

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Alexander Skeibrok. Årlig festeavgift er pr. 2026 på 8305 kr. Festeavgiften ble sist regulert i 2026. Neste regulering er i 2031. Festekontrakten er inngått for tidsrommet 01.01.1981 til 31.12.2010, 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

Eldre hytte bygget på 80 tallet men påbygget nyere tid. Usjenert beliggenhet, innholdsrik planløsning, stor terrasse mm.

Hytten fremstår i normal stand utfra alder.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt

TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 9 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terraser om rom under balkonger
Innvendig > Pipe og ildsted
Tomteforhold > Grunnmr og fundamenter
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. etasje > Dusj > Dusjrom

Boligen har fått følgende TG-IU:
Tomteforhold > Terrengforhold





Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

M2 takst (befaringsdato: Tirsdag, 16. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja. Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

- Ja. Hytta ble påbygget ca 2020, da ble det også byttet tak.

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

- Ja. Vet at det er har vært mus på gesims/loft, tilgang gjennom luke over terrassedør. Mener problemet ble løst etter påbygging.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Innhold

1. etasje: Vindfang, vask, dusj, toalettrom, stue/kjøkken og 4 soverom

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 79 kvm

Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 28 kvm

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

Standard

Hytta ble opprinnelig oppført på 1980-tallet og er senere påbygd, noe som har gitt en romslig og funksjonell planløsning med blant annet fire gode soverom og fine oppholdsarealer. Her er det god plass til både familie og gjester, enten man ønsker aktive dager på fjellet eller rolige helger på hytta.

Eiendommen ligger fint til med flott utsikt og gode solforhold. Den store terrassen gir gode muligheter for å nyte både utsikten og omgivelsene, samtidig som den usjenerte beliggenheten bidrar til en lun og privat atmosfære.

Fra hytta er det kort vei til flotte turmuligheter året rundt.

Vinterstid finner man oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet, med forbindelser videre mot blant annet Løyningsknodden, høyfjellet, alpinanlegget og Panorama. I Bortelid sentrum finnes blant annet butikk, café, drivstoff og elbillading. Sommerstid byr området på flotte turmuligheter samt gode bade- og fiskemuligheter.

Det er planlagt vei inn til hytten med 2 parkeringsplasser samt offentlig vann/avløp. Arbeidet er godkjent i kommunen og starter opp nå i høst. Selger har takket nei til dette så kjøper må selv eventuelt innhente nytt tilbud fra TT Anlegg.

Oppvarming

Ved og elektrisk. Vedovn i stuen.

Info strømforbruk

Selger informerer om strømforbruk på 29 376 kWh pr år.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



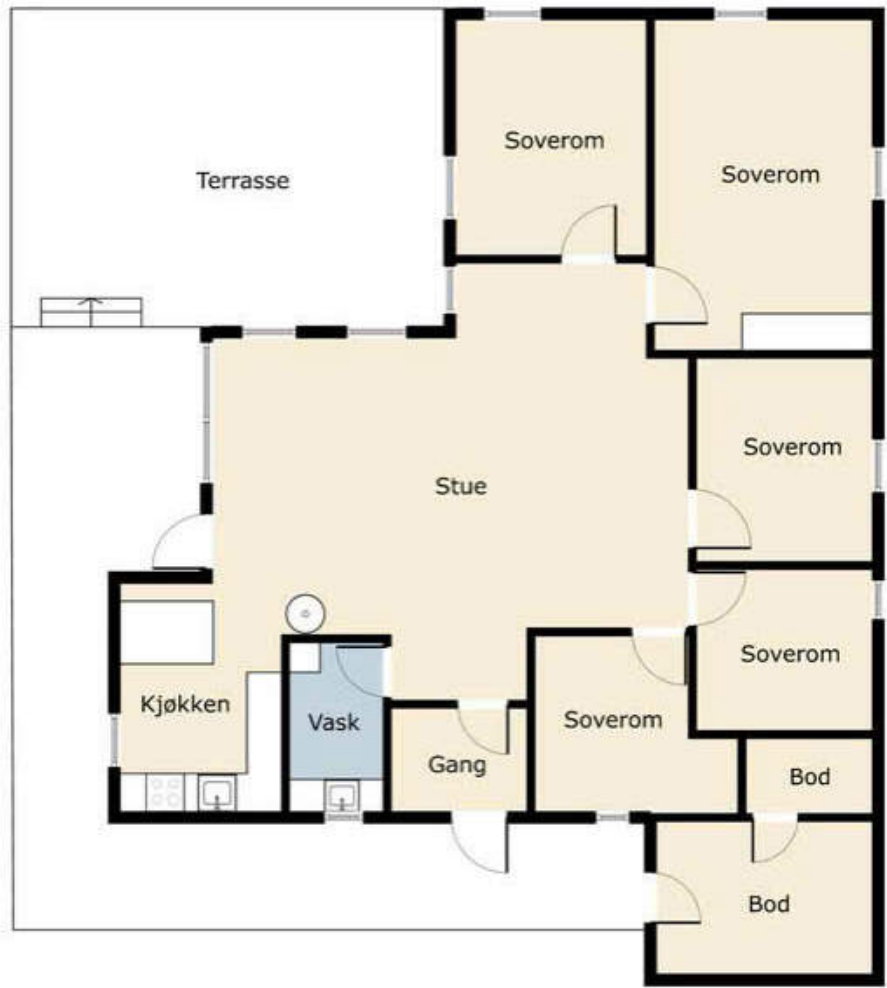
**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





PLANTEGNINGER



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Alexander Skeibrok. Årlig festeavgift er pr. 2026 på 8305 kr . Festeavgiften ble sist regulert i 2026. Neste regulering er i 2031. Feste kontrakten er inngått for tidsrommet 01.01.1981 til 31.12.2010, 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 feste kontrakt.

Årlig festeavgift

8.305,-

ØKONOMI

Formuesverdi primær

335.975,- for 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon hytte kr 3710,-
Feiing kr 464,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

4224/9/3/6:
21.09.1982 - Dokumentnr: 3210 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Med flere bestemmelser

21.09.1982 - Dokumentnr: 3210 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 400
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1547248 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1026 Gnr:9 Bnr:3
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

Det er ikke offentlig vann og avløp på eiendommen.

Selger har fått tilbud fra TT Anlegg AS vedrørende utbygging
av privat vei, vann og avløp for eksisterende hytter. Dette har
de takket nei til. Kjøper må eventuelt innhente nytt tilbud.

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/hyttfeltet
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.

Det er planlagt vei inn til hytten med 2 parkeringsplasser samt
offentlig vann/avløp. Arbeidet er godkjent i kommunen og
starter opp nå i høst. Selger har takket nei til dette så kjøper må
selv eventuelt innhente nytt tilbud fra TT Anlegg.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert
leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger
har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som
ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være
oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten
dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere
informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de
tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap
om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut
hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom
på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.
Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 3. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1190 000,00 (Prisantydning)

1190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

29 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

30 840,00 (Omkostninger totalt)

1 220 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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.

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en
som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at
vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk
personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes
Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt.

Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Werner Myrvang
Silje Charlotte Myrvang Tjelta

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

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.

Dato salgsoppgave
19.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Skardheia 37, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 3, fnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 13333-5560 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VY1565
Foretak: M2 Takst AS



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

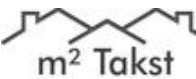
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

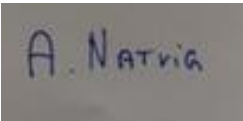
© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter 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.



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre hytte bygget på 80 tallet men påbygget nyere tid. Usjenert beliggenhet, innholdsrk planløsning, stor terrasse mm.

Hytten fremstår i normal stand utfra alder.

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

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 byggteknisk 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.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

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

Arealer

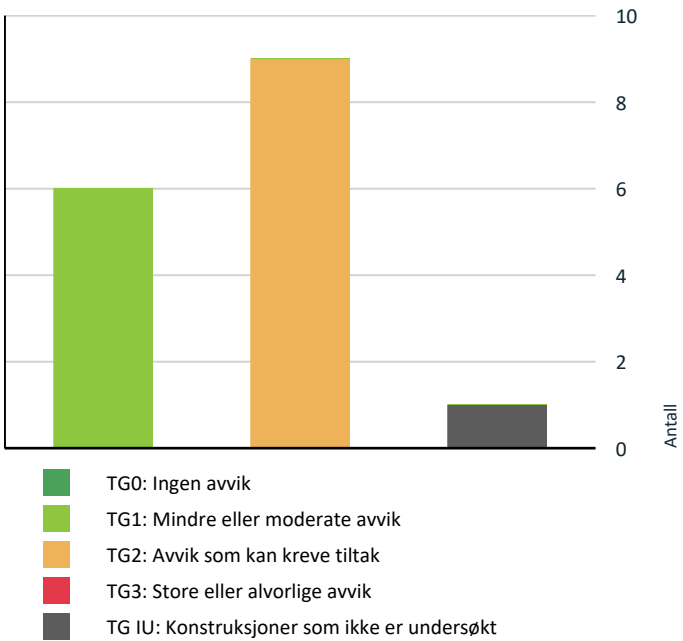
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
Tomteforhold > Terrengforhold		Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Veggkonstruksjon		Gå til side
Utvendig > Vinduer		Gå til side
Utvendig > Dører		Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted		Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter		Gå til side

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Dusj > Dusjrom	Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/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. Beslag vindski tak.

Hovedsaklig nyere årgang med tak, men noe eldre vannbord vinduer etc.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledning er eldre årgang, dog ikke observert åpenbare avvik, men utfra alder så kan vedlikeholdsbehov forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon. Det er luftespalte utv gesims, men ikke kontrollert konstruksjonsoppbygning ellers.

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.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Fra byggeår til 2020.

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:

Enkelte vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra byggeår. Funksjon OK.
- inngangsdør dusjrom, tredør med isolerglass, nyere årgang. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass, fra byggeår. 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.

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:

Unntatt den ene så er dørene eldre årgang. Står relativt skjermet og kan sådan fungere litt til.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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:

- Det er avvik:

Noe alder og værslitasje på eldre deler. Ingen rekkverk, men begrenset fallhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold iht behov.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje, men merker fra tidens tann vil finnes.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i kant og svill. Hovedsakelig OK, men enkelte tar litt i svill og kan evt justeres noe.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > DUSJ

TG 2 Dusjrom

Beskrivelse

Enkelt dusjrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelt dusjrom. Langt fra dagens standard men enklere bruk.

Terrassebord som gulv, vannsøl vil ledes gjennom. Ikke fast innlagt vann men vanddunker med pumpeløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer til sitt bruk.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggeår med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ventilator.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kammerdo. Tømmes avhengig av behov. Lufting over tak og vindu lufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i toalettrom. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
2.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Evje elektroservice.
3.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dokumentasjon fra 2008 OK. Ellers ukjent siden.
4.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6.

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

Generelt om anlegget

7.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8.

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

Inntak og sikringsskap

9.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11.

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

Generell kommentar

Det foreligger ikke komplett historikk/dokumentasjon i boligmappa eller sikringskap og det bør derfor gjøres en ytterligere el kontroll.



TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten står på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre skjevheter gulvdekker, ikke ukjent utfra alder, byggeskikk og at det er tilbygg på hytten hvor det ofte er nivåforskjeller mellom byggene. Det pleier ofte være sig og vedlikeholdsbehov i fundamenter på denne typen hytte. Kontrollert i begrenset omfang grunnet tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold.

Terrengforhold

Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger som drengsrøfter mm.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Gass vil luftes ut under hytten siden det er åpent under.

Ingen rekkverk ytre del terrasse og lav høyde ellers.

Konsekvens/tiltak

Behovsvurdering rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

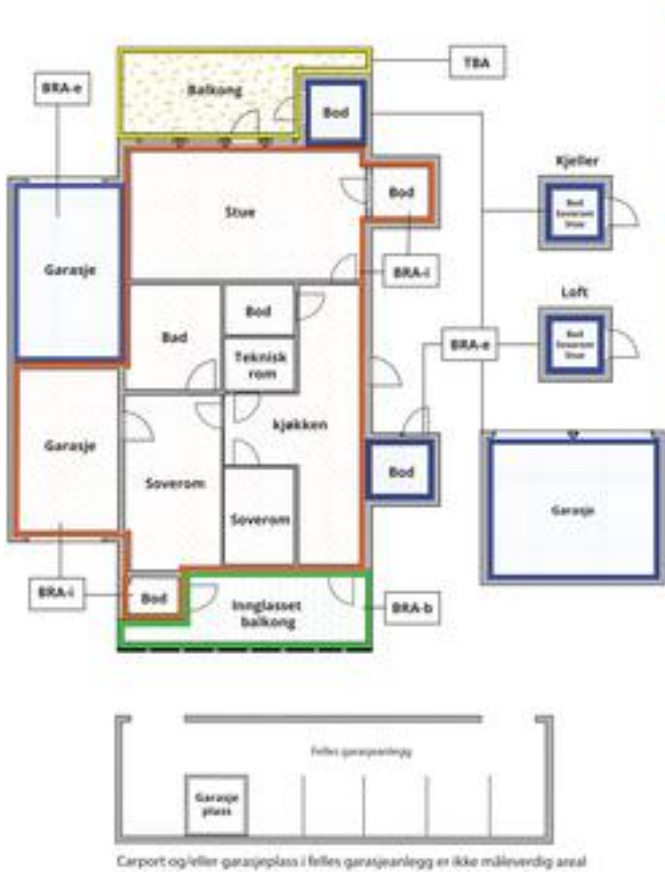
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	79			79	28
SUM	79				28
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
24.6.2026	Andreas Natvig			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	3	6	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Skardheia 37							
Hjemmelshaver							
Myrvang Richard Charles							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

- Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.
- Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukttsslitasje.
- Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.
- Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert. Forøvrig må hele rapporten leses.
- Forøvrig må hele rapporten leses.

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Skardheia 37, 4540 ÅSERAL

16 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skardheia 37

Skardheia 37

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5030059

Informasjon om selger

Selger

Myrvang, Werner

Selger

Tjelta, Silje Charlotte

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.



Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mener hytta ble påbygget i ca 2020, da ble det også byttet tak.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

-

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vet at det har vært mus på gesims/loft, tilgang gjennom luke over terrasedor. Mener problemet ble løst etter påbygging.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58360014

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Silje Charlotte Myrvang Tjelta	2026-07-17	Werner Myrvang	2026-07-16
Identification		Identification	
 Silje Charlotte Myrvang Tjelta		 Werner Myrvang	



TT Anlegg AS

Doneheia 138, 4516 Mandal

Richard Myrvang
Moloveien 1
4073 Randaberg

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 399 438,- eks mva = kr 499 297,- inkl mva

Det er for din hytte medregnet pumpe for avløp levert og nedgravd. Det må påregnes elektriker og rørlegger for å koble til pumpe fra pumpekum til hytte.

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.
Betalng 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.

HVIS TERRENGET IKKE STEMMER 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



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68
4540 Åseral

Telefon: 38 28 58 00

Epost: post@aseral.kommune.no

Utskriftsdato:
23.06.2026

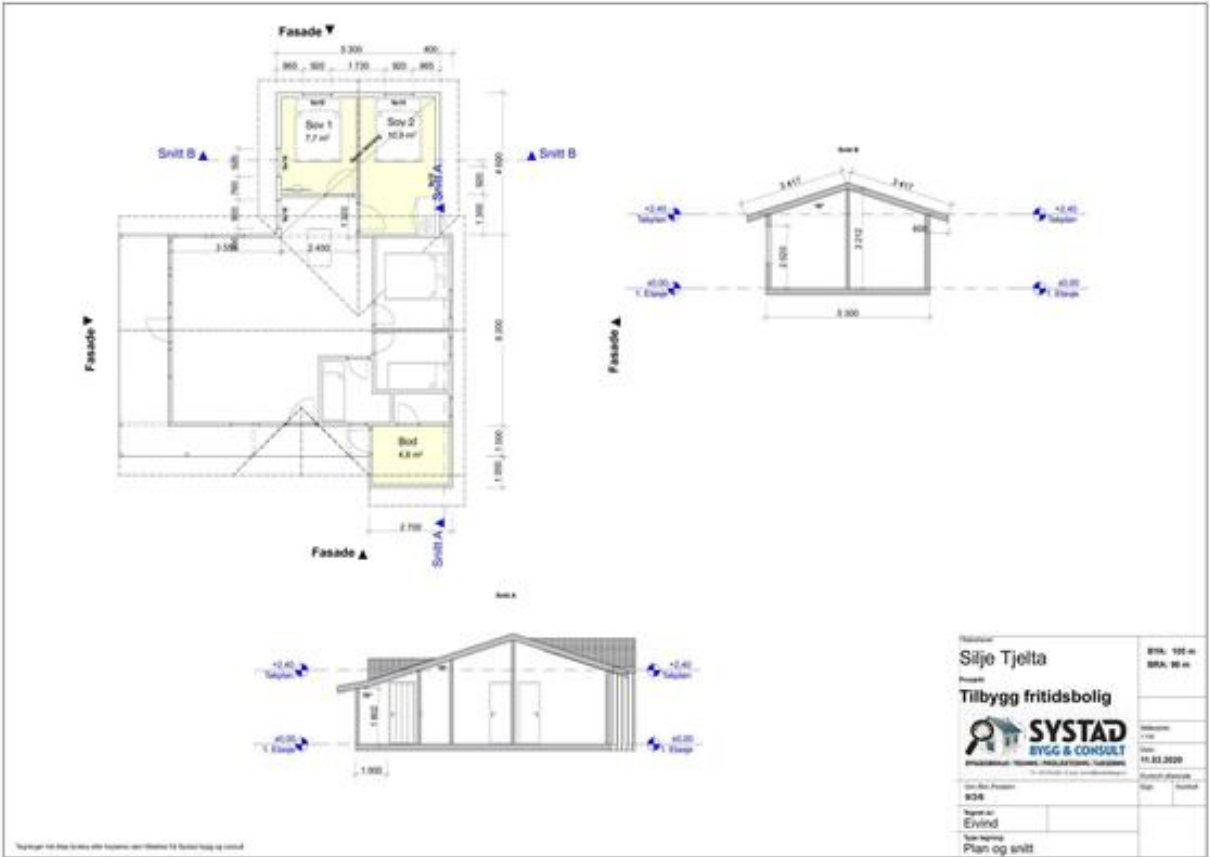
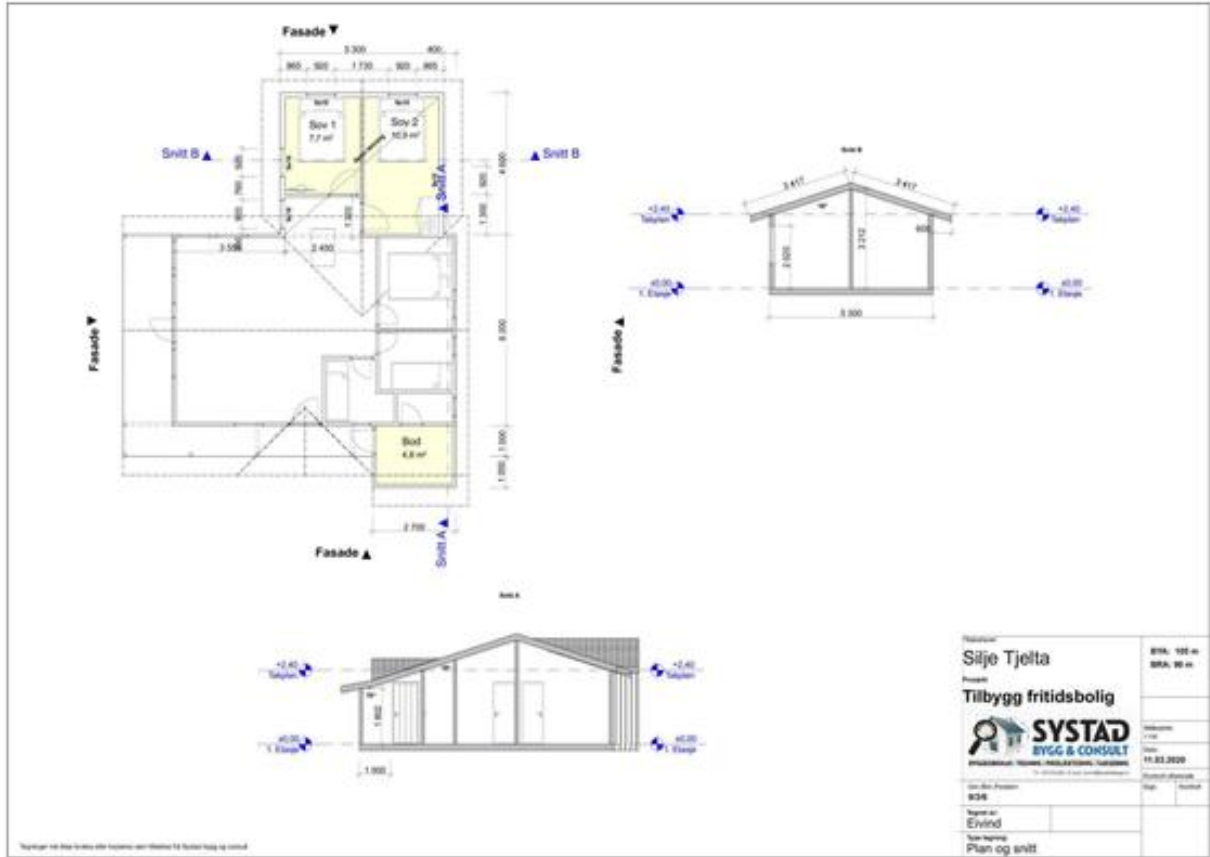
Ferdigattest / mellombels bruksløyve

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Åseral Kommune	
Kommunenr.	4224	Gardsnr.	9	Bruksnr.	3	Festenr.	6	Seksjonsnr.
Adresse:		Skardheia 37, 4540 ÅSERAL						

Ferdigattest eller mellombels bruksløyve

Føreligg det ferdigattest for bygningen?		Ja ☐	Nei ☐
Føreligg det mellombels bruksløyve for bygningen?		Ja ☐	Nei ☐
Det finnes ingen ferdigattest/mellombels bruksløyve i kommunens arkiver.		☒	
Kommentarer:	Det er ikkje utsteda ferdigattest for fritidsbustadar bygd før 1998. Det er ikkje utsteda ferdigattest for tilbygg bygd før 2010.		

ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:
Det vert teke atterhald om at det kan vera avvik i kommunen sine registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan vera forhold kring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stilt økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.



ÅSERAL KOMMUNE
bygningssjefen
4540 Åseral

Åseral, 08.07.82

Kjellbjörg Eikeland
4580 Lyngdal

ANG. BYGNINGSSJEFENS VEDTAK I SAK 45/82

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meddeles med dette at bygningssjefen har gjort vedtak i saka som vedlagte skriv viser.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet.

Klagefristen er 3 uker fra den dag da dette brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningssjefen i Åseral. Den skal være undertegnet, angi det vedtaket som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når brevet kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder ellers bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29, 32. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34.

Lars Odin Engeli
bygningssjef

Bygningssjefen, sak 45/82

Kjellbjörg Eikeland
4580 Lyngdal

ANG. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR HYTTE, TOMT NR.
6, GNR. 9, BNR. 3

Bygningssjefen gir byggetillatelse på følgende vilkår:

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

b) Føresegnene tilhørende disposisjonsplanen for området skal følgjast.

c) Avløp for spillvatn skal godkjennast av bygningssjefen. (NB. ikkje innlagd vatn)

2. Tobias Håterleit godkjennes som ansvarshavende. Ansvarshavende må påsjå at retningslinjer for ansvarshavende blir følgde.

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

b) Kummen skal fungere etter formoldingsprinsippet.

c) Kummen skal luftes med avtrekk over tak.

d) Før utedoen tas i bruk skal han godkjennas av bygningssjefen.

Lars Odin Engeli
ÅSERAL KOMMUNE
bygningssjefen

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bortelid			9	3	6
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Hytte	20.2.82	dato 08.07.82 sak 45/82		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kjellbjörg Eikeland		4580 Lyngdal		43038	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Tobias Hårtrøt		4525 Kongsmo		80927	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Tobias Hårtrøt		— 4 —			

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 95.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Aseral

den 08.07.82

R. O. Engeli

bygningssjef

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ arbeidstilsynet

☐ byggeskyrmyndighet

☐

☐

Blankett 51 07 (Formularbeskyttelse)

rett: Kommuneforlaget A/S, Oslo

Vedlegg

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?

☐ Ja ☒ Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?

☐ Ja ☒ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	9	3	6				Aseral
Tiltakets art	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Skardheia 37				4540	ASERAL	
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3						
	☒ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)						
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
	☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet						
Tiltakets art	☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet						
	☐ Annet:						
	☐ Grunn-eiendom ☐ Anleggs-eiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring						
	Planlagt bruk/formål						
Tiltakets art	Beskriv						
	Fritidsbolig						

Arealdisponering

Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan						
Navn på plan							
Reguleringsplan for Bortelid							
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tommeareal
	78,00	27,00	105,00	64,00	25,00	89,00	

Vis beregning av grad av utnyttning. Viledning finnes på www.dib.no eller kontakt kommunen

Grad av utnyttning

Plassering

Plassering av tiltaket	Kan hoyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr.
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Q—
Plassering av tiltaket	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr.
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Q—
Avstand	Minste avstand til nabogrense		m
	Minste avstand til annen bygning	26	m
	Minste avstand til midten av vei	60	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Blankett 5153 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.2019

Side 1 av 2

60

SKARDHEIA 37

PROAKTIV.NO

61

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/øndret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vøgreitt sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
	Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	
	Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.		
Vann-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk * ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☒ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vannstillørsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	* Beskriv Vedlegg nr. Q -	
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☒ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☒ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q -	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	☒
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 - 2	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 - 1	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	☒
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	1 - 2	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.			
Navn Richard Charles Myrvang		Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 95808128
Adresse Moloveien 1		Postnr. 4073	Poststed RANDABERG
Dato 17.03.2020		E-post richard.myrvang@lyse.net	
Gjentas med blokkbokstaver RICHARD CHARLES MYRVANG		Eventuelt organisasjonsnr.	



Richard Charles Myrvang
Moloveien 1
4073 RANDABERG

Utvikling

Dato: 18.05.2020
Vår ref: 20/01178-1
Dykkar ref:
Sakshandsamar: Aud Sandåker
Telefon:

Løyve for tilbygg fritidsbustad Skardheia 37 ,Bortelid

Løyve jf. Pbl. § 20-4

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
Søknad om tiltak utan ansvarsrett	17.03.2020	04.04.2020

SPESIFIKASJON:			
GNR.: 9	BNR.: 3	FESTENR.: 6	SEKSJONSNR.: BYGNINGSNR.: 169305102
VEGNAMN/HUSNR.: Skardheia 37, 4540 ÅSERAL			
BYGNINGSTYPE: Fritidsbustad		TILTAKETS ART: Tilbygg mindre enn 50 m²	
LØYVET GJELD: Tilbygg fritidsbustad jf. søknad av:17.03.2020			
TILTAKSKLASSE: 1	BRUKSAREAL: Nytt 25 m² Eksisterande 64 m²	BEBYGD AREAL: Nytt 27 m² Eksisterande 78 m²	KOTEHØGDE: Planeringshøgde C+:Tilpassast

VURDERINGAR/MERKNADAR:
- Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve løyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl. § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. - Tiltaket eller i tilfelle vedkomande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10. - Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlege og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved eigarskifte, jf. Pbl. § 23-2. - Den som produserer næringsavfall sørger for at dette vert levert lovleg avfallsanlegg jf. forureiningslova § 34.

VILKÅR:			
Postadresse: Åseral kommune Gardsvegen 68, 4540 Åseral	Besøksadresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral	Telefon: 38 28 58 00	Internett: www.aseral.kommune.no E-post: post@aseral.kommune.no Org.nr.: 964 966 842

- OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:**
- Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.
- Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, gje opp vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å gje opp når denne meldinga kom fram.

Med helsing

Brevet er elektronisk godkjend og har derfor ingen signatur.

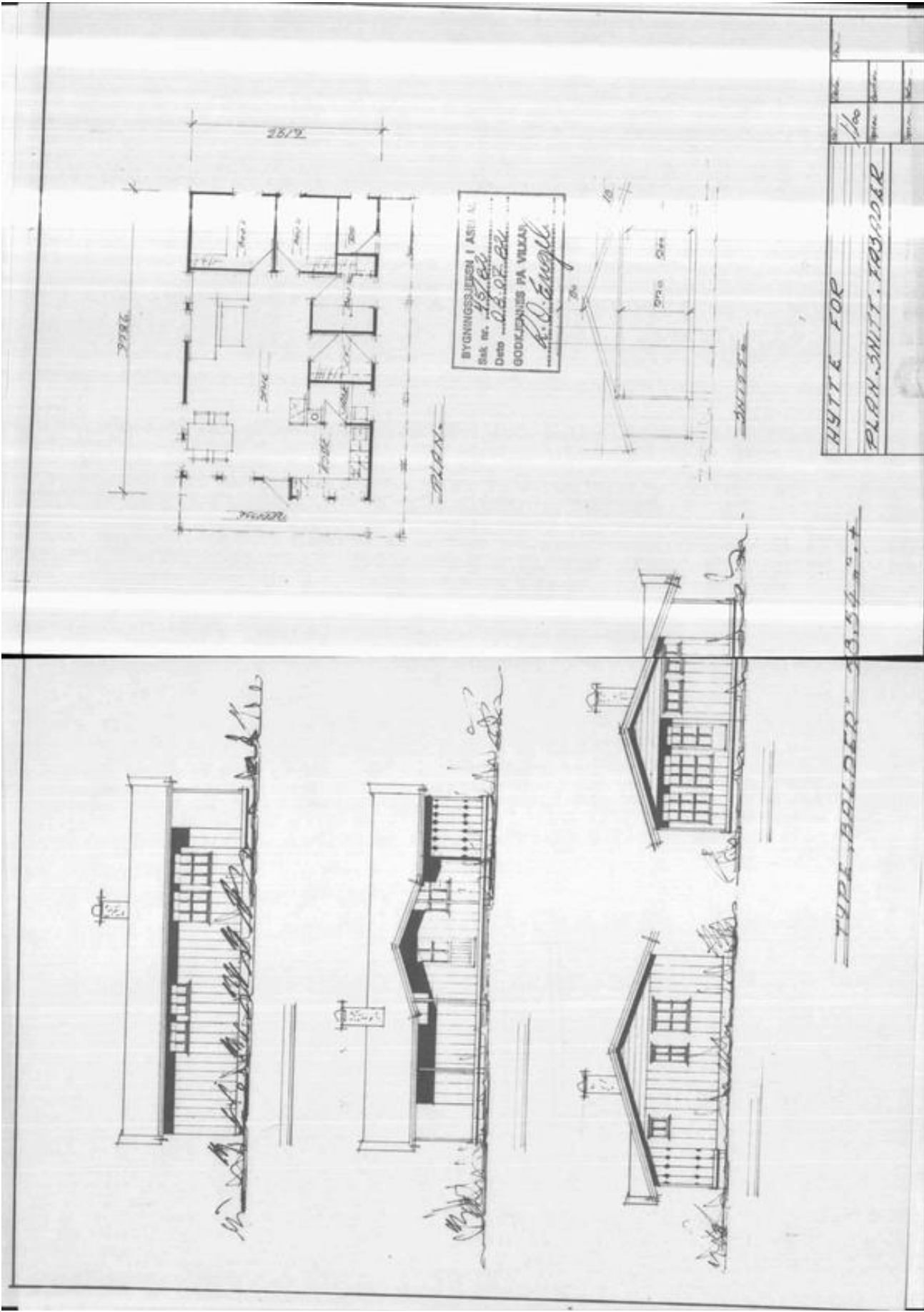
Åseral kommune Dokumentnr: 20/01178-1 Dato: 18.05.2020 Side 2 av 2

BYGGJEMELDING 1
for nybygg og større ændret

26. byggeskema af 18 juni 1965 (L) og byggeskema (L) nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824,

17. Indvendige bæreogger (f. eks. 43, 53, 56)	Materiale, konstruktion, isolation, dimensioner (hydraulisk) : ☐ (f.eks.) medline hængsler ☐ Plasttylpl ☐ Perforations ☐ Dokumentation ☐ Isolation ☐ Gennem på ☐ Jern, stange ☐ Isolation ☐ Isolation Materiale, konstruktion, isolation, dimensioner (hydraulisk) : ☐ (f.eks.) medline hængsler YSH, LESTVEG, T
18. Andre indvendige ogger (f. eks. 43, 53, 56)	☐ Plasttylpl ☐ Perforations ☐ Dokumentation ☐ Isolation ☐ Gennem på ☐ Jern, stange ☐ Isolation ☐ Isolation Materiale, konstruktion, isolation, dimensioner
19. Enkelstående (f. eks. 44-1, 53, 54-3, 55-1)	☐ Plasttylpl ☐ Perforations ☐ Dokumentation ☐ Isolation ☐ Gennem på ☐ Jern, stange ☐ Isolation ☐ Isolation Materiale, konstruktion, isolation, dimensioner
20. Tak (f. eks. 46, 54-2, 55)	Materiale, konstruktion, isolation, dimensioner, specifikationer TAUSTOET (8° STIGE)
21. Opbygning over tak	Materiale, konstruktion, isolation, dimensioner, specifikationer TAUSTOET (8° STIGE)
22. Bulkrøgger, terrasser og andre faacde- framspring (f. eks. 44-2)	Materiale, konstruktion, isolation, dimensioner, specifikationer YSH, LESTVEG, T
23. Trægger (f. eks. 48)	Materiale, konstruktion, isolation, dimensioner, specifikationer YSH, LESTVEG, T

[illegible]



Åseral kommune
Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 18.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	3	Festenr.	6	Seksjonsnr.	
Adresse	Skardheia 37, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 18.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Åseral kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	3	Festenr.	6	Seksjonsnr.	
Adresse	Skardheia 37, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	451,20 kr
Sum	451,20 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/kontroll avg.	0%	1 pipe	464.00	1/1	0 %	464,00 kr	464,00 kr
					Sum	464,00 kr	464,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Festegrunn 4224-9/3/6



Utskriftsdato: 18.06.2026 13:58

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.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.04.1982	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstifelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	19.05.2020	20/01178		9/3, 9/3/6
Annen forretningstype				
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	9/3, 9/3/1, 9/3/2, 9/3/3, 9/3/4, 9/3/5, 9/3/6, 9/3/7, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/10, 9/3/11, 9/3/12, 9/3/13, 9/3/14, 9/3/15, 9/3/16, 9/3/17, 9/3/18, 9/3/19, 9/3/20, 9/3/21, 9/3/22, 9/3/23, 9/3/24, 9/3/25, 9/3/26, 9/3/27, 9/3/28, 9/3/29, 9/3/30, 9/3/31, 9/3/32, 9/3/33, 9/3/34, 9/3/35, 9/3/36, 9/3/37, 9/3/38, 9/3/39, 9/3/40, 9/3/41, 9/3/42, 9/3/43, 9/3/44, 9/3/45, 9/3/46, 9/3/47, 9/3/48, 9/3/49, 9/3/50, 9/3/51, 9/3/52, 9/3/53, 9/3/54, 9/3/55, 9/3/56, 9/3/57, 9/3/58, 9/3/59, 9/3/60, 9/3/61, 9/3/62, 9/3/63, 9/3/64, 9/3/65, 9/3/66, 9/3/67, 9/3/68, 9/3/69, 9/3/70, 9/3/71, 9/3/72, 9/3/73, 9/3/74, 9/3/75, 9/3/76, 9/3/77, 9/3/78, 9/3/79, 9/3/80, 9/3/81, 9/3/82, 9/3/83, 9/3/84, 9/3/85, 9/3/86, 9/3/87, 9/3/88, 9/3/89, 9/3/90, 9/3/91, 9/3/92, 9/3/93, 9/3/95, 9/3/96, 9/3/97, 9/3/99, 9/3/100, 9/3/101, 9/3/102, 9/3/1380, 9/3/1381, 9/3/1382, 9/3/1383, 9/3/1384, 9/3/1385, 9/3/1386, 9/3/1387, 9/3/1388, 9/3/1389, 9/3/1390, 9/3/1391, 9/3/1392, 9/3/1393, 9/3/1394
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Arealoverføring	30.11.2018	2018/578	Tinglyst	9/3 (-96.6), 9/517 (96.6)
Oppmålingsforr./arealoverf.	08.01.2019		22.02.2019	9/3/1, 9/3/2, 9/3/3, 9/3/4, 9/3/5, 9/3/6, 9/3/7, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/10, 9/3/11, 9/3/12, 9/3/13, 9/3/14, 9/3/15, 9/3/16, 9/3/17, 9/3/18, 9/3/19, 9/3/20, 9/3/21, 9/3/22, 9/3/23, 9/3/24, 9/3/25, 9/3/26, 9/3/27, 9/3/28, 9/3/29, 9/3/30, 9/3/31, 9/3/32, 9/3/33, 9/3/34, 9/3/35, 9/3/36, 9/3/37, 9/3/38, 9/3/39, 9/3/40, 9/3/41, 9/3/42, 9/3/43, 9/3/44, 9/3/73, 9/3/74, 9/3/75, 9/3/76, 9/3/77, 9/3/78, 9/3/80, 9/3/81, 9/3/82, 9/3/83, 9/3/84, 9/3/85, 9/3/86, 9/3/87, 9/3/88, 9/3/89, 9/3/90, 9/3/91, 9/3/92, 9/3/93, 9/3/95, 9/3/96, 9/3/97, 9/3/99, 9/3/100, 9/3/101, 9/3/102, 9/3/1380, 9/3/1381, 9/3/1382, 9/3/1383, 9/3/1384, 9/3/1385, 9/3/1386, 9/3/1387, 9/3/1388, 9/3/1389, 9/3/1390, 9/3/1391, 9/3/1392, 9/3/1393, 9/3/1394, 9/503, 9/507, 9/516, 9/518, 9/521, 9/528, 101/33
Etablering av feste	01.04.1982			9/3, 9/3/6
Etablering av feste				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6519453.9	411308.58	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Festegrunn 4224-9/3/6

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYRVANG RICHARD CHARLES F070343*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
SKEIBROK ALEXANDER F231268*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DALEVEGEN 9 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skardheia 37

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	169305102		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	169305102	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	18.05.2020

1: Bygning 169305102: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	64
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	87
Vannforsyning		BTA Totalt	87
Avløp		Bebygd areal	78
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.03.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Skardheia 37	H0101	9/3/6	64	4	0	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	64	64	0	87	87

2: Bygningsendring 169305102-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 18.05.2020

Bygningsdata

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Festegrunn 4224-9/3/6

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	27
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

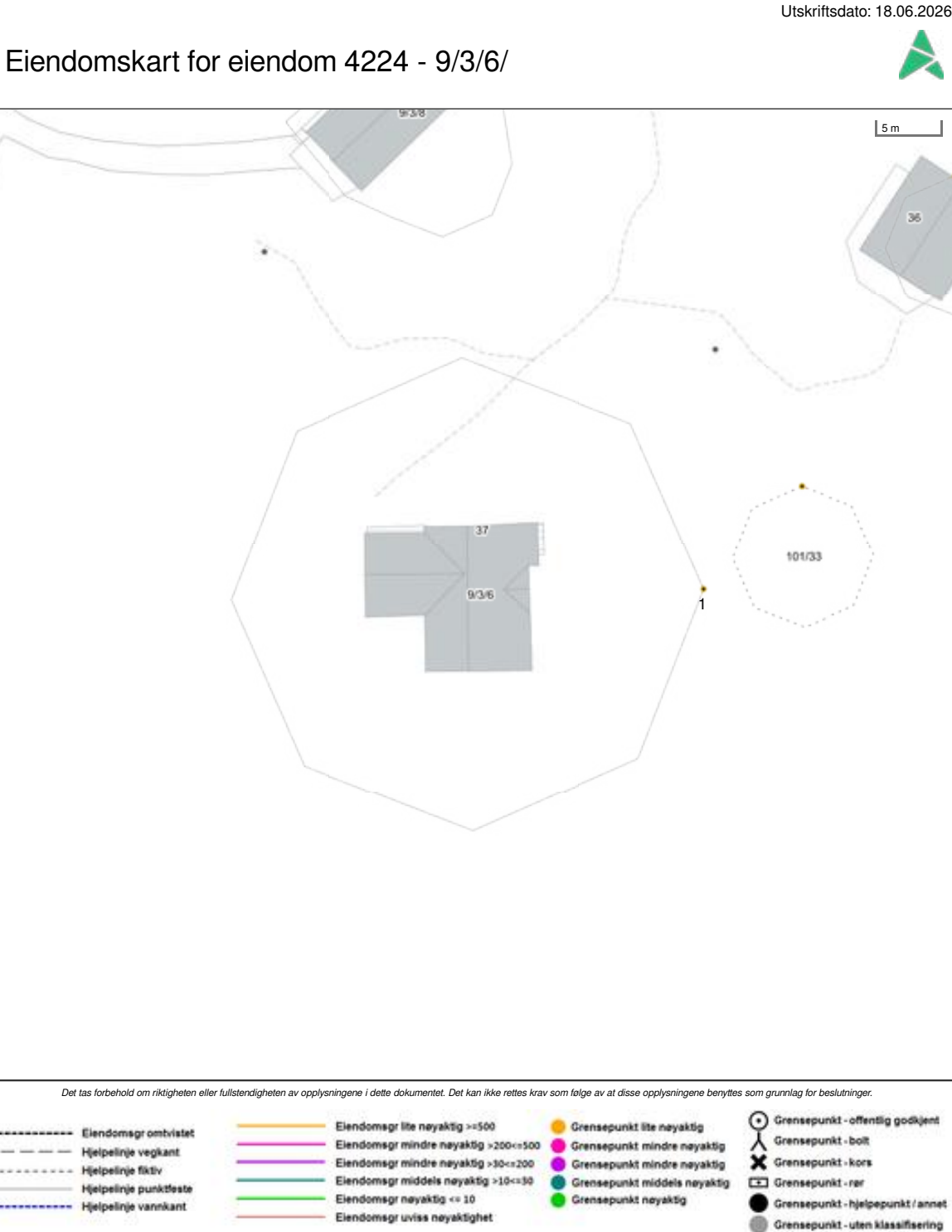
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.05.2020	19.05.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Skardheia 37	H0101	9/3/6	25	2	0	0	

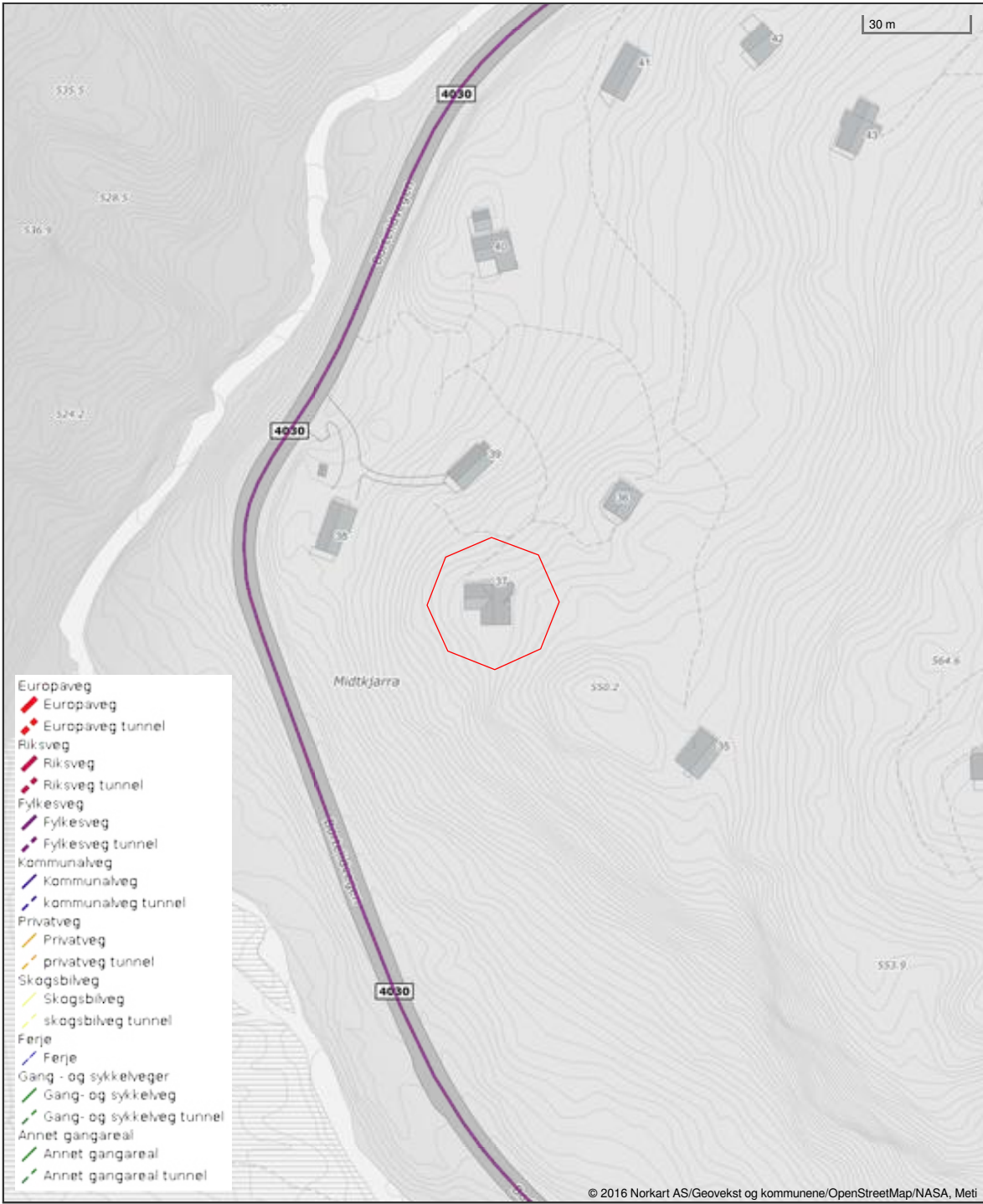
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

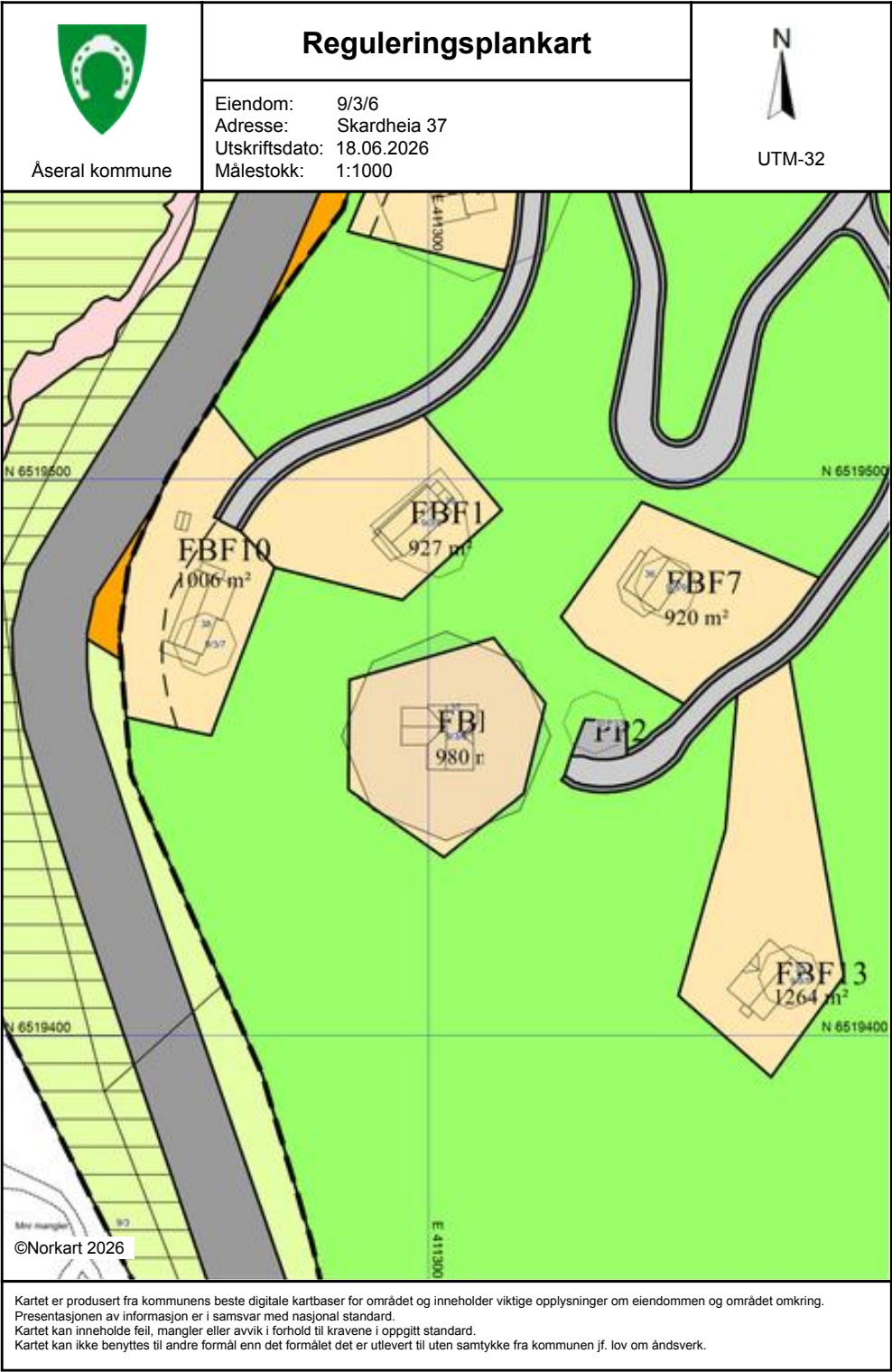


Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/3/6/

Utskriftsdato: 18.06.2026



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	
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
 Område for fritidsbebyggelse	
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>	
 Område for jord- og skogbruk	
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
 Kjøreveg	
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
 Fritluftsområde (på land)	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
 Unyansert formål (kun for eldre planer)	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
 Frittliggende fritidsbebyggelse	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
 Kjøreveg	
 Annen veggrunn, teknisk anlegg	
 Parkeringsplasser	
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf</i>	
 Fritluftsformål	
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
 Planens begrensning	
 Formålsgrense	
 Byggegrense	
 Påskrift feltnavn	
 Påskrift areal	



Årsgebyr / Restanser renovasjon

Kommune	Åseral
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	9/3/6/0
Eier/fester	Myrvang Richard Charles (dø) Myrvang Werner (regningsmottaker)
Adresse	Skardheia 37
Type abonnement	Renovasjon hytte regulert felt
Årsgebyr inkl. mva	3710,00
Antall terminer	4 terminer
Fakturert t.o.m:	30.06.2026 (terminen går fra 01.04-30.06.2026)
Neste forfall:	31.08.2026 (terminen går fra 01.07-30.09.2026)
Restanse pr. dags dato	0,00
Avtalegiro	Nei
e-faktura	Ja
Fakturakopi vedlagt	Nei
Inkasso saker	Nei
Merknad	Kontonr.: 3148.05.01341 KID:
Dato: 19.06.2026	Navn: Katrine R. Vindholmen

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

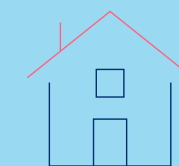
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skardheia 37, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 3, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260072
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

Proaktiv Kristiansand

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