

PROAKTIV

Hytte i naturskjønne omgivelser



LØYNINGSKNODDEN 66





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

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



BORTEID

Tiltalende hytte med sentral beliggenhet, fantastisk utsikt - Helårsvei - vann/avløp - Nær ski- og turløyper

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Løyningknodden 66, 4540 ÅSERAL

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

Prisantydning: 1.990.000,-

Omkostninger: 18.990,-

Totalpris: 2.008.990,-

Kommunale avgifter: 5.779,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 4/3

BRA: 63 m²

BRA-i: 63 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på tomt.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	29	30	35
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
122			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

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

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

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

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

“As si abo. Ut que officim derum ipis dolore 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."

Backoffice: **Anniken Høiby**



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

Tiltalende hytte med sentral beliggenhet, fantastisk utsikt - Helårsvei - vann/avløp - Nær ski- og turløyper

Velkommen til en innholdsrik og velholdt hytte med attraktiv beliggenhet. Her kan du nyte fantastisk utsikt over det vakre fjellandskapet, gode solforhold og nærhet til noen av områdets beste tur- og friluftsopplevelser. Hytta har helårsvei helt frem, samt innlagt vann og avløp som gir høy komfort året rundt.

Innvendig byr hytta på en praktisk planløsning med vindfang, gang, bad, wc, tre soverom og en lys og hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning. De store vindusflatene slipper naturen inn og gir en flott ramme. Beliggenheten er sentral med kort avstand til både skiløyper, alpinanlegg, turstier samt det nye Sentrumsbygget med butikk og Café. Dette er en hytte som

passer like godt for aktive familier som for dem som søker ro og rekreasjon i naturskjønne omgivelser. Frittstående bod.



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

Flott, sentral og attraktiv beliggenhet på Løyningsknodden. Fantastisk utsikt utover fjellheimen og mot Alpinanlegget. Gode solforhold. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng, Bortelid tjønna med sandstrand og det nye sentrumsbygget med butikk og cafe. Kort vei til alpinanlegget. Det kan også nevnes blant annet flotte bade- og fiskeplasser, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.



Adkomst

OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 29 min 🚗
🚋	Bortelid Linje 178	7 min 🚶 0.6 km
🚋	Bortelid skisenter Linje 178	12 min 🚶 1 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	6 min 🚶
----------------------	---------

SPORT

🏐	Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	10 min 🚗 10.5 km
⚽	Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	23 min 🚗 27.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Bortelid	6 min 🚶
🚗	Bortelid Alpinsenter	15 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Fra Kristiansand kjør RV 9 mot Evje. Ved rundkjøring ved Esso-stasjonen på Hornnes ta av til høyre mot Bortelid. Når du er kommet til butikken på Bortelid ta til høyre inn ved Røde Kors-hytten og følg veien opp til høyre. Følg veien rett frem i ca. 200 meter og ta til venstre. Følg veien til endes og hytten ligger i enden av veien og er merket med Proaktiv til-salgs plakat. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	1 t 28 min
Arendal	1 t 53 min
Stavanger	3 t 16 min



**Parkering**

Biloppstillingsplass på tomt.

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Alexander Skeibrok. Årlig festeavgift er pr. 2026 på 5029,-. Festeavgiften indeksreguleres hvert 5. år, sist i 2026. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Eierskiftegebyr på 500 kr betales til grunneier. Se vedlagte festekontrakt.

TAKST OG TILSTAND**Byggemåte**

Hytte bygget 1974, dagens eier har eid siden 2022. Kjørevei helt inn, blindvei, usjenert og koselig hytte som er modernisert med wc, kjøkken, beiset/malte overflater mm. Hytten fremstår i normal stand. Takteking nylig byttet, kjøkken, samt bygningsdeler av eldre årgang og enklere byggeskikk som medfører merknader i rapport. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

Lovlighet - Fritidsbolig:
Det foreligger ikke tegninger.

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Endel beslagsløsninger byttet ved modernisering tak, men eldre vannbord vinduer bla. Knekt vannbord bakside.

Tiltak
- Noe vedlikehold påregnes, oppsyn ellers.

Veggkonstruksjon,TG2
Trekonstruksjon med trekledning. Kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Varierende grad av alder- og værslitasje. Stedvis noe oppsprekninger som er normalt utfra alder.

Tiltak
- Oppsyn, vedlikehold/utskiftninger påregnes ihht behov.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Det er skråtak innvendig, ingen kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjoner. Det er lufting synlig i gesimsutspring utvendig som tilsier at lufting er tiltenkt. Tg settes utfra mulig observasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Lite luftespalte konstruksjon utv side. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.

Tiltak
- Ytterligere vurdering. Jevnlig godt oppsyn av loft- og

takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Vinduer,TG2
Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. 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:
- Vinduer er fra byggeår. Noe værslitasje utvendig side, generelt vil det oppleves noe trekk fra eldre vinduer.

Tiltak
- Vinduer bør vurderes byttet med tiden.

Dører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - inngangsdør, tredør med isolerglass, fra byggeår. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Døren står skjermet under halvtak og bør sådan kunne fungere endel år til, men trekk vil kunne oppleves.

Tiltak
- Bør vurderes byttet med tiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ,TG2

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er krav til rekkverk med fallhøyde over 60cm, marginalt over.

Tiltak
- Behovsvurdering rekkverk.
Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Gulvkonstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikkmålinger av nivåforskjeller i stue. Noe nivåforskjeller er normalt siden hytten står på punktfundamenter som er en enklere byggeskikk hvor noe sig kan oppstå. Målt ca 2cm fra mellom kjøkken og spisebord mot kjøkken. Målt ca 1cm mellom kjøkken og spisebord mot stue.

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

Pipe og ildsted,TG2
Teglsteinspipe. Nyere vedovn i strie.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Vedovn er noe enklere montert, det vil si det står på stein for å oppnå riktig høyde til røykrør.

Tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører,TG2
Tredører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Funksjon OK, men skjevhet i enkelte dørblad kontra karm, stedvis noe lysglimt mellom.

Tiltak
- Fungerer med avviket.

Våtrom
1 etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Furugulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Furugulv, ingen membranløsning lik dagens standard i et våtrom.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Fungerer med avviket og oppsyn ved bruk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 etasje > Bad
Ventilasjon,TG3

Ingen lufteventil.

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000
Kjøkken
1 etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2

Ingen ventilator.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ingen ventilator over steketopp. Lufting via vindu.

Tiltak
- Montere ventilator og lede luftekanal ut i det fri.
Kostnadsestimat : Under 10 000
Spesialrom
1 etasje > Wc



Overflater og konstruksjon,TG2
Renovert wc rom. Belegg på gulv og trepanel vegger. Nyere wc og baderomsvask. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Baderomsvask anbefales limt, sitter litt løst. Lufteventil tak, denne bør byttes til vifte.

Tiltak

- Etablere vifte og lime vask.

Tekniske installasjoner

Varmepumpe,TG2

Varmepumpe i stue. Estimert levetid er 10-15 år. Fra 2021. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Vurdere service med sjekk av gass .

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Hytten står på punktfundamenter. Enkelte på fjellgrunn og enkelte på jord/mollmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hytten har tidligere vært jekket, dette er synlig på mellomstykker mellom punktfundamenter og bjelker. Noen fundament på fjell, andre enklere masser. Det er vanlig at enkelte fundamenter kan sige med årene, derav tg2, oppsyn. Generelt er dette enklere byggeskikk og noe sig i fundamenter mm må påregnes.

Tiltak

- Oppsyn, vedlikehold påregnes med årene.

Terrengforhold,TG2

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



Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Noe vannsamling under/bak hytta.

Tiltak
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.

Fritidsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Fremlagt faktura taktekking.

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 2 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Varmepumpe
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Spesialrom > 1. etasje > WC > Overflater og konstruksjon

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
M2 takst (befaringsdato: Tirsdag, 9. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja. Koblet til dusj.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja. Ny takpapp i 2022.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja. Montert ny stikk ved varmpumpe i 2024.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja. Tidligere eier har lagt opp noe av elektrifiseringen av kontakter og lys.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja. Koblet dusjvann i 2024.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- Ja. Sig i gulv. Eldre hytte.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Ja. Redskapsbod oppsatt av ufaglærte.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje:

Gang, vindfang, bad, wc, stue/kjøkken og 3 soverom.
Frittstående bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 63 kvm

Total BRA: 63 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

Drømmer du om en hytte hvor du kan senke skuldrene, nyte storslått utsikt og ha naturen rett utenfor døren? Da bør du se nærmere på denne flotte hytta på populære Bortelid. Med en attraktiv og solrik beliggenhet, fantastisk utsyn mot det vakre fjellandskapet og kort vei til skiløyper og turterreng, ligger alt til rette for gode opplevelser året rundt.

Hytta fremstår som velholdt og innbydende, med en praktisk planløsning som gir god plass til både familie og gjester. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen danner hyttas naturlige samlingspunkt, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og trekker naturen helt inn i oppholdsrommet. Her kan du nyte morgenkaffen med utsikt til fjellene eller samle familie og venner etter en dag ute i frisk fjelluft. Separat wc og

dusjrom.

Tre soverom gir gode overnattingsmuligheter, mens innlagt vann og avløp samt helårsvei helt frem til hytta sørger for komfort og enkel tilgjengelighet uansett årstid. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener – fredelige omgivelser og nærhet til aktiviteter, servicefunksjoner og noen av Bortelids flotteste ski- og turområder.

Nyere frittstående bod og flott uteområde med magisk utsikt mot alpinanlegget og fjellheimen.

Dette er en hytte som inviterer til både aktive fjelldager og avslappende stunder foran peisen – et sted hvor minner skapes gjennom alle årstider.

Oppvarming

Hytta er oppvarmet av elektrisitet, peis og varmepumpe.

Energimerke

Oransje G

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

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





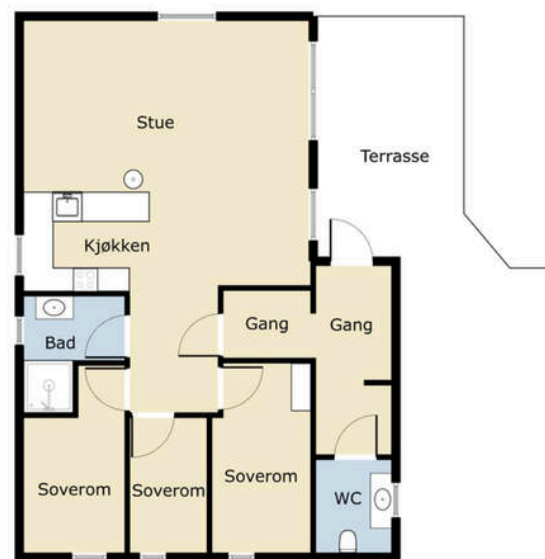
eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen 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.



Løyningsknodden 66



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

Zaar interior & Boligfoto







PLANTEGNINGER

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 5029,-. Festeavgiften indeksreguleres hvert 5. år, sist i 2026. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Eierskiftegebyr på 500 kr betales til grunneier. Se vedlagte festekontrakt.

Årlig festeavgift
5.029,-

Regulering av festeavgift

Neste regulering: 2031

Festetid

80 år

Bortfesters transportgebyr

500,-

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr 2069,- hittil i 2026. Renovasjon utgjør kr 3 710,-

Kommunale avgifter

5.779,- for 2026

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.

Andre utgifter

Fjellparkavgift, løypekjøring og aktiviteter kr. 1 673,-. Vei- og brøyteavgift, inkludert privat parkering ved hytta kr. 5 880,-.

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:

4224/9/3/99:
06.06.1986 - Dokumentnr: 2376 - Vilkår i festekontrakt
Gjelder feste
Med flere bestemmelser
Rettet iht.tinglysingsloven §18 21.08.2012 EN
Opprinnelig tinglyst 10.08.1976 dokumentnummer 2746.

06.06.1986 - Dokumentnr: 2376 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,100
LEIEN KAN REGULERES
Rettet iht. tinglysingsloven §18 21.08.2012 EN
Opprinnelig tinglyst 10.08.1976 dokumentnummer 2746.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2026 - Dokumentnr: 671939 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Proffmegleren AS
Org.nr: 933 456 056
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1547248 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1026 Gnr:9 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:
ID: 20150074
Navn: Detaljreguleringsplan for Løyningsknodden
Delareal: 90m² Fritidsbebyggelse

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei opp frem til grusvei.

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.

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 18. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

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

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 991 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 008 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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 overtagelse 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 kjøpet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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.

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

Kjerneinformasjon

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
19.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Løyningknodden 66, 4540 ÅSERAL  ÅSERAL kommune
 gnr. 9, bnr. 3, fnr. 99

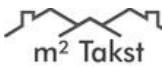
Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



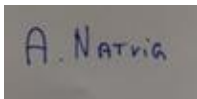
Befaringsdato: 09.06.2026 Rapportdato: 09.06.2026 Oppdragsnr.: 13333-5514 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OK1706
Foretak: M2 Takst AS



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



Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 2 av 20

Løyningssknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 3 av 20

Løyningssknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 4 av 20

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1974, dagens eier har eid siden 2022. Kjørevei helt inn, blindvei, usjenert og koselig hytte som er modernisert med wc, kjøkken, beiset/malte overflater mm.

Hytten fremstår i normal stand. Takteking nylig byttet, kjøkken, samt bygningsdeler av eldre årgang og enklere byggeskikk som medfører merknader i rapport.

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

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. Lykke til!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

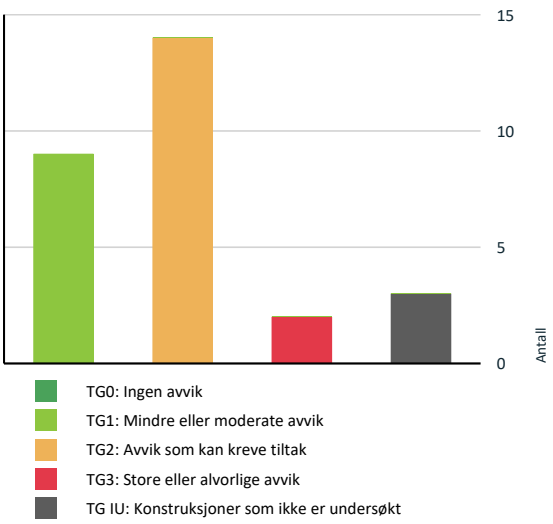
- Det foreligger ikke tegninger

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



An error has occurred while processing Graph 'graph1':
ColorPalette is empty

- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Løyningsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig		
103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
1012 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner	Gå til side
102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 7 av 20

Løyningsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 8 av 20

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 1974	Kommentar Eiendomsverdi
Anvendelse Eiers fritidsbolig	

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takpapp. Nyere årgang. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe er beslått. Generelt anbefales det tilsyn 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.

Vannbord og vindski av tre.

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

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Endel beslagsløsninger byttet ved modernisering tak, men eldre vannbord vinduer bla. Knekt vannbord bakside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold påregnes, oppsyn ellers.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning. Kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende grad av alder- og værslitasje. Stedvis noe oppsprekninger som er normalt utfra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn, vedlikehold/utskiftninger påregnes iht behov.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er skråtak innvendig, ingen kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjoner. Det er lufting synlig i gesimsutspring utvendig som tilsier at lufting er tiltenkt. Tg settes utfra mulig observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lite luftespalte konstruksjon utv side. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



TO 2 Vinduer

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 9 av 20

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. 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:

Vinduer er fra byggeår. Noe værslitasje utvendig side, generelt vil det oppleves noe trekk fra eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vurderes byttet med tiden.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørvill.

- inngangsdør, tredør med isolerglass, fra byggeår. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren står skjermet under halvtak og bør sådan kunne fungere endel år til, men trekk vil kunne oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør vurderes byttet med tiden.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til rekkverk med fallhøyde over 60cm, marginalt over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovsvurdering rekkverk.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater er eldre men modernisert med tiden. Nyere overflater wc, ellers enklere modernisering med beis og maling. Fremstår normalt utfra alder. 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.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger av nivåforskjeller i stue. Noe nivåforskjeller er normalt siden hytten står på punktfundamenter som er en enklere byggeskikk hvor noe sig kan oppstå.

Målt ca 2cm fra mellom kjøkken og spisebord mot kjøkken.

Målt ca 1cm mellom kjøkken og spisebord mot stue.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 10 av 20

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

Utbedringer av skjevheter kan også kreve retting av skjevheter punktfundamenter.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Nyere vedovn i strie.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Vedovn er noe enklere montert, det vil si det står på stein for å oppnå riktig høyde til røykrør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Funksjon OK, men skjevhet i enkelte dørblad kontra karm, stedvis noe lysglimt mellom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel vegger og tak. Fremstår normalt, men noe enklere malt med umalte punkter her og der.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Furugulv, ikke fuktbestandig, les punkt membran.

1 ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Furugulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Furugulv, ingen membranløsning lik dagens standard i et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket og oppsyn ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett og innredning. Ikke videre vurdert.



Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen luftenventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

TO 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da enklere vann lagt inn og ligger synlig. Ingen vanntrykk i det daglige. Dusjkabinett som medfører at det ikke er noen vesentlig påkjenning.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt furugulv. Innredning av noe nyere ukjent årgang, trefronter og heltre overflate benkeplate. Normal bruksslitasje. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Benkeplate er noe ufagmessig avsluttet mot pipe, mer en kosmetisk betydning.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen ventilator over steketopp. Lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ventilator og lede luftekanal ut i det fri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1 ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Renovert wc rom. Belegg på gulv og trepanel vegger. Nyere wc og baderomsvask. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsvask anbefales limt, sitter litt løst. Lufteventil tak, denne bør byttes til vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere vifte og lime vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerstamme plassert på vegg i wc rom. Fordelerstamme skal ideelt sett være plassert i fordelerskap med kontrollert drenering ned til fuktsikkert rom. Avviket at det ikke er i fordelerskap ansees ikke kritisk siden det er klamret på vegg og det er belegg i rommet, samt at man stenger vann ved avreise fra hytta.

Stoppekran wc rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Varmekabler

Beskrivelse

Wc rom, ikke funksjonstestet da det vil ta tid å få lunk.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Estimert levetid er 10-15 år. Fra 2021.

Normal renv av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere service med sjekk av gass .



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i wc rom og fra 2021. Volum 100 liter.

Estimert levetid er 15-25 år.

Fast tilkobling strøm etablert.

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 13 av 20

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap plassert i gang og har automatsikringer, kun dokumentasjon varmepumpe.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten står på punktfundamenter. Enkelte på fjellgrunn og enkelte på jord/mollmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytten har tidligere vært jekket, dette er synlig på mellomstykker mellom punktfundamenter og bjelker. Noen fundament på fjell, andre enklere masser. Det er vanlig at enkelte fundamenter kan sige med årene, derav tg2, oppsyn.

Generelt er dette enklere byggeskikk og noe sig i fundamenter mm må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 14 av 20

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Oppsyn, vedlikehold påregnes med årene.

Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Noe vannsamling under/bak hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.

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

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 befarings tidspunktet. 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 nok luftes ut under hytte men kan vurderes måling likevel.

Ukjent alder pulverapparat.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Vurderng av kjøper om radonmåling. Vurdere bytte pulverapparat.

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 15 av 20

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

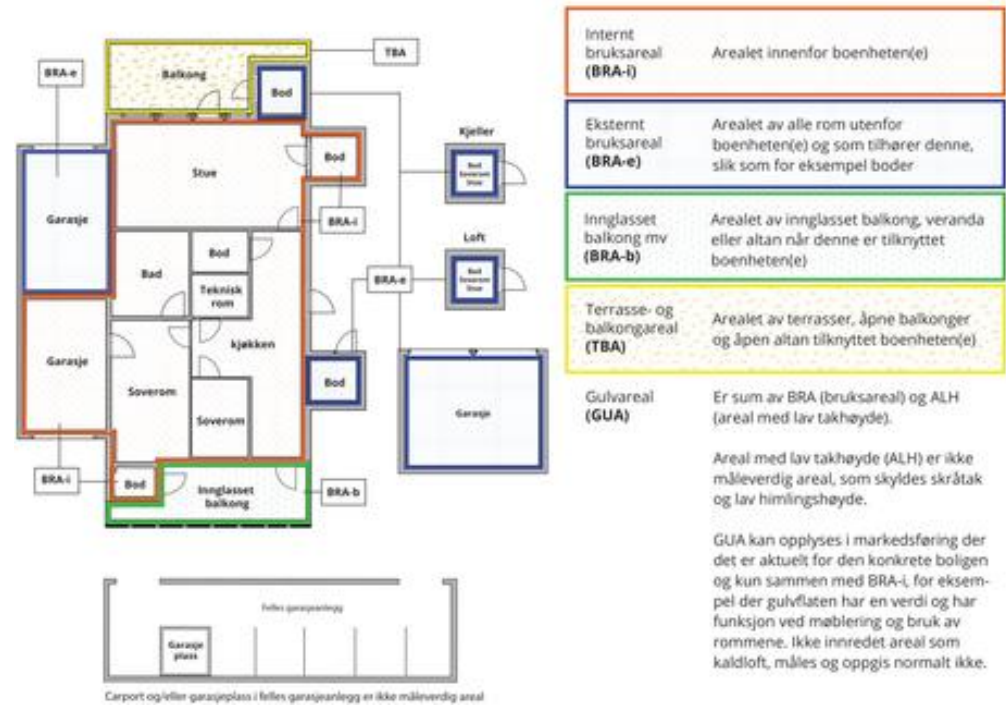
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 16 av 20

Løyningsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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	63			63	45
SUM	63				45
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, wc, vindfang, soverom 3		

Kommentar

utv redskapsbod 6,5 kvm. Ikk

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fremlagt faktura taktekking.

☒ Ja ☐ Nei

Løyningsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	3	99	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Løyningsknodden 66							
Hjemmelshaver							
Mimato Invest AS							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Egenerklæring	18.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ingen	8	Nei
Megler			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Løyningsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Løyningsknodden 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5514

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 20 av 20

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Løyingsknodden 66

Løyingsknodden 66

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Tobiassen, Steinar Ribe

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Side 1

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2023

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Koplet til dusj

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

2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak papp

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kristiansand tak og membran

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

Side 2



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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny stikk ved varmpumpe

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Oneco

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2019

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere eier har lagt opp noe av elektrifiseringen av kontakter og lys.

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

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Koplet dusj vann

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sig i gulv. Eldre hytte

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Redskapsbod oppsatt av ufaglærte



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Steinar Ribe Tobiassen	2026-05-18

Identification

 Steinar Ribe Tobiassen

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Steinar Ribe Tobiassen	18/05-2026 22:37:24	BankID OIDC High



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



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68
4540 Åseral

Telefon: 38 28 58 00

Epost: post@aseral.kommune.no

Utskriftsdato:
28.04.2026

Ferdigattest / mellombels bruksløyve

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

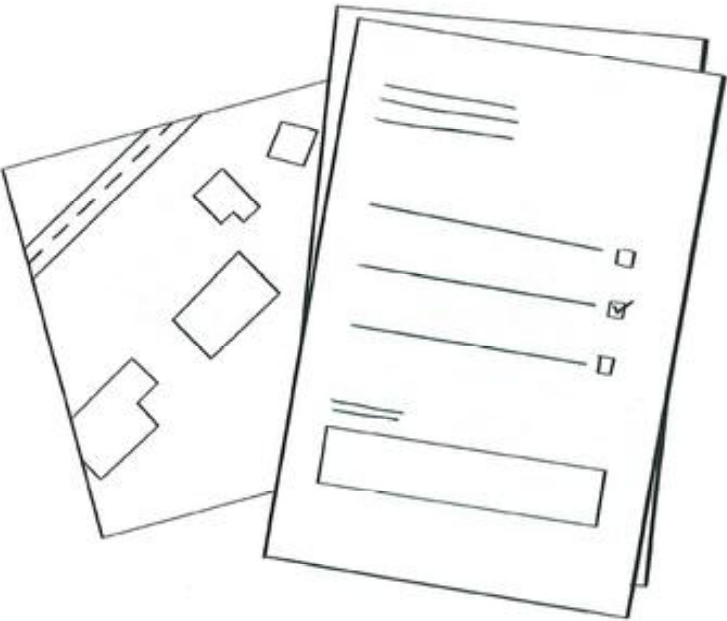
Kommunenr.	4224	Gardsnr.	9	Bruksnr.	3	Festenr.	99	Seksjonsnr.	
Adresse:	Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL								

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 UTLIVERING 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.

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:
→ [Bygg uten å søke for tilbygg](#)
→ [Bygg uten å søke for frittliggende bygninger](#)
Du kan også få hjelp i [Åtte steg fra idé til ferdig søknad](#)

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



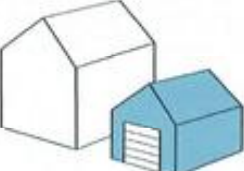
- ☐ Bygge et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ☐ Rive et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ☐ Kun hoveddel (f. eks. oppholdsrom, stue, sove-rom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ☐ Kun tilleggsdel (f. eks. bod, oppbevaringsrom, isolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel).
- ☐ Både hoveddel og tilleggsdel

Frittliggende bygning



- ☐ Bygge frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ☐ Rive frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

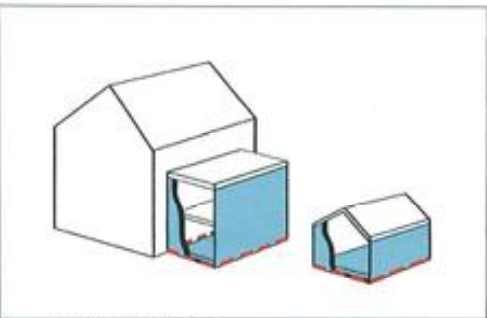
Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ☒ Garasje eller uthus til bolig
- ☐ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ☐ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ☐ Annen type bygning, beskriv:

Ved Bod

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet. Arealene skal oppgis som:



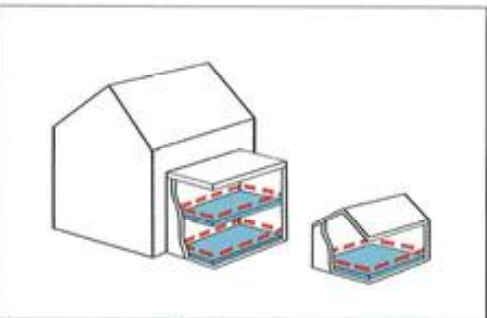
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5-2](#)



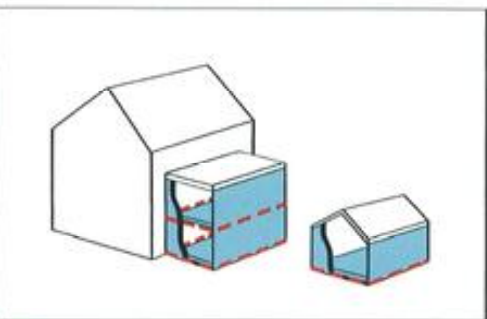
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5-4](#)



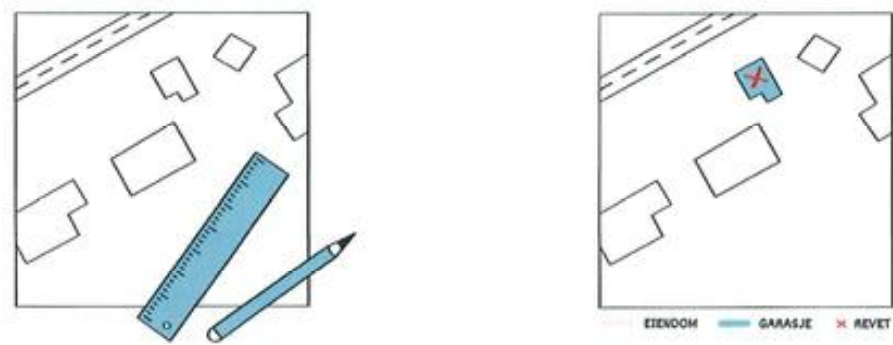
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

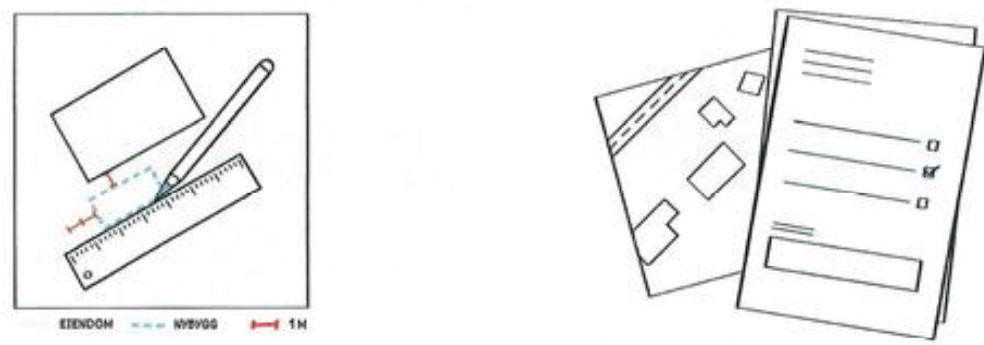
Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
 - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
 - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet



- 1 Finn fram et kart over eiendommen din.
- Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
 - kart fra kommunens nettside
 - kartutsnitt fra [seeiendom.no](#)



- 3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.
- Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
 - nærmeste bygning på egen eiendom

- 2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.

- 4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
8	6,5	
m²	m²	m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive:

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse:

Postnr/sted: Kommune:

Gårdsnr: Bruksnr: Festenr: Seksjonsnr:

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: Steinar Ribe Tobiassen

E-post: Steinar85@live.no

Telefon: 99269528

Mobil: 99269528

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

Sandeheia 6 4770 Hævdal

☒ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

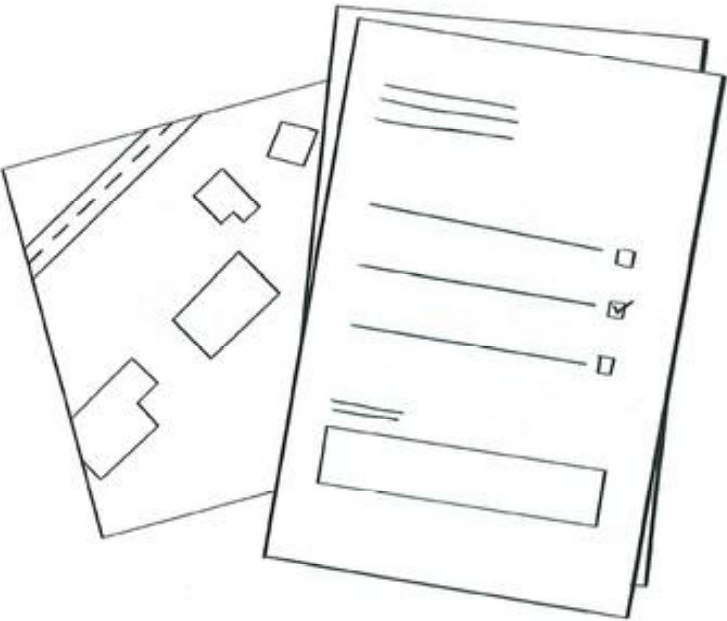
G. Underskrift

Dato: 22.08.2025

Underskrift: Steinar Ribe Tobiassen

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:
→ [Bygg uten å søke for tilbygg](#)
→ [Bygg uten å søke for frittliggende bygninger](#)
Du kan også få hjelp i [Åtte steg fra idé til ferdig søknad](#)

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



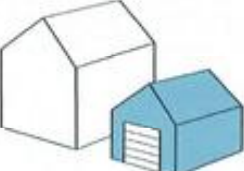
- ☐ Bygge et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ☐ Rive et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ☐ Kun hoveddel (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ☐ Kun tilleggsdel (f. eks. bod, oppbevaringsrom, isolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel).
- ☐ Både hoveddel og tilleggsdel

Frittliggende bygning



- ☐ Bygge frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ☐ Rive frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

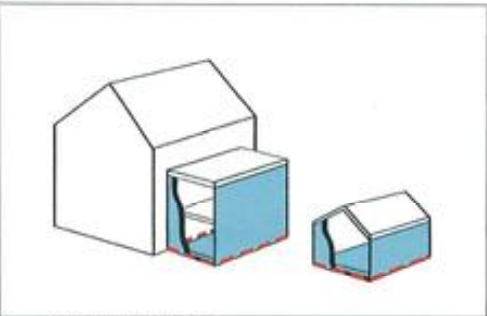
Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ☒ Garasje eller uthus til bolig
- ☐ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ☐ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ☐ Annen type bygning, beskriv:

Ved Bod

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet. Arealene skal oppgis som:

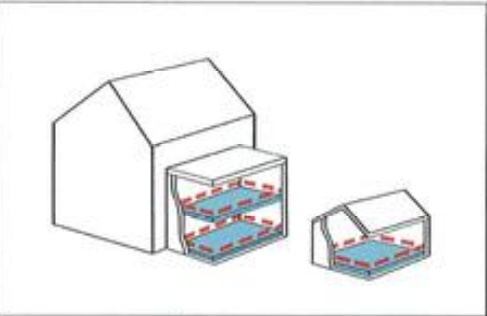


Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5-2](#)

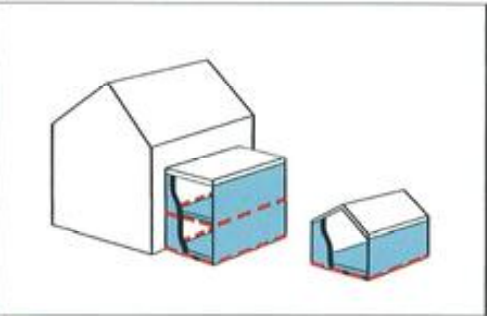


Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5-4](#)

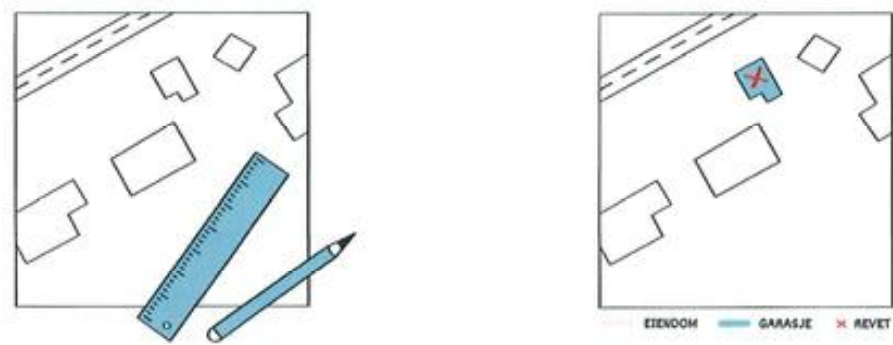


Bruttoareal (BTA)

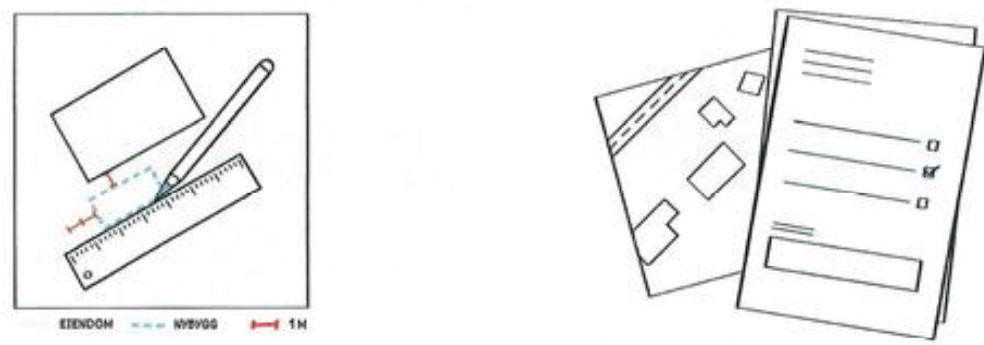
Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
 - Åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
 - Andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet



- 1 Finn fram et kart over eiendommen din.
- Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
 - kart fra kommunens nettside
 - kartutsnitt fra [seeiendom.no](#)



- 3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.
- Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
 - nærmeste bygning på egen eiendom

- 2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.

- 4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
8	6,5	
m²	m²	m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive:

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse:

Postnr/sted: Kommune:

Gårdsnr: Bruksnr: Festenr: Seksjonsnr:

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn:

E-post:

Telefon:

Mobil:

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

☒ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

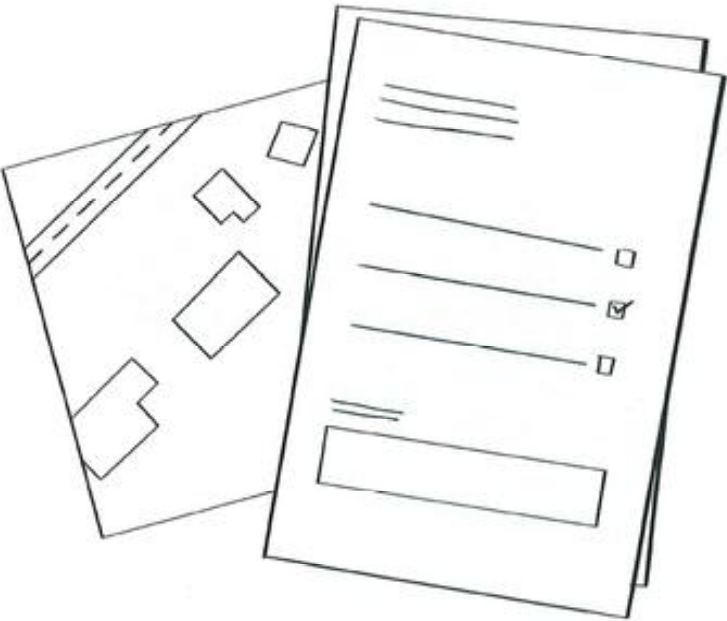
G. Underskrift

Dato:

Underskrift:

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.
Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/ rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens plan- bestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:
→ [Bygg uten å søke for tilbygg](#)
→ [Bygg uten å søke for frittliggende bygninger](#)
Du kan også få hjelp i [Åtte steg fra idé til ferdig søknad](#)

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



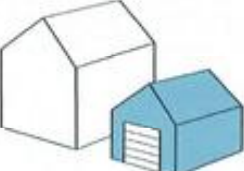
- ☐ Bygge et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ☐ Rive et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ☐ Kun hoveddel (f. eks. oppholdsrom, stue, sove-rom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ☐ Kun tilleggsdel (f. eks. bod, oppbevaringsrom, isolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel).
- ☐ Både hoveddel og tilleggsdel

Frittliggende bygning



- ☐ Bygge frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ☐ Rive frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

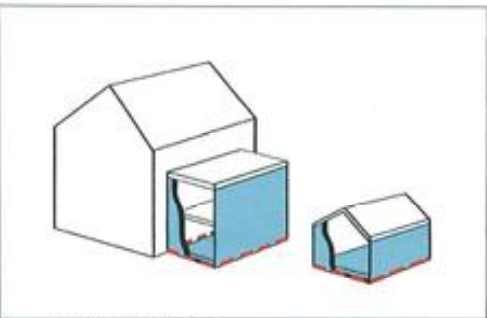
Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ☒ Garasje eller uthus til bolig
- ☐ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ☐ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ☐ Annen type bygning, beskriv:

Ved Bod

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet. Arealene skal oppgis som:

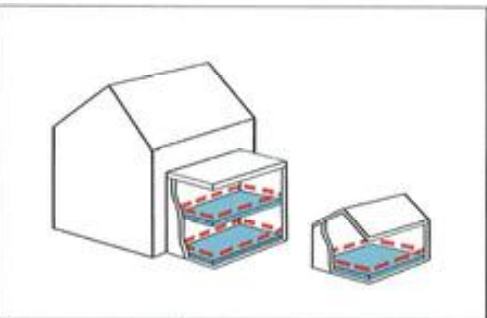


Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5-2](#)

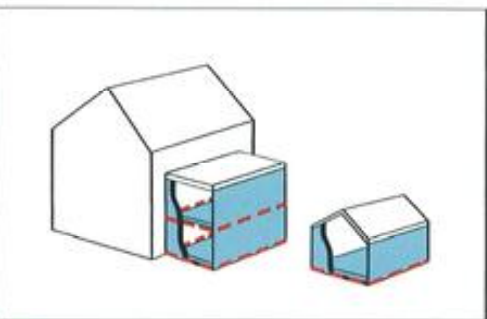


Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5-4](#)

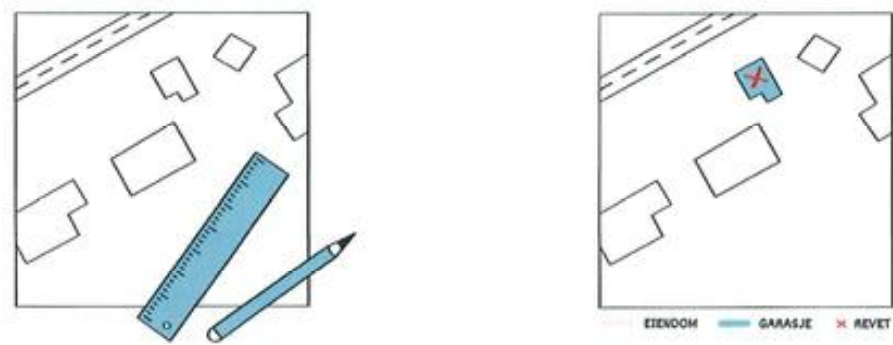


Bruttoareal (BTA)

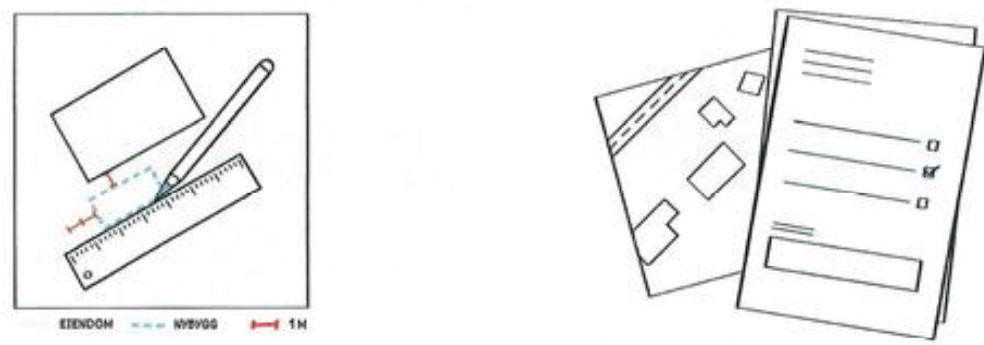
Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
 - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
 - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet



- 1 Finn fram et kart over eiendommen din.
- Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
 - kart fra kommunens nettside
 - kartutsnitt fra [seeiendom.no](#)



- 3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.
- Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
 - nærmeste bygning på egen eiendom

- 2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.

- 4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
8	6,5	
m²	m²	m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive:

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse:

Postnr/sted: Kommune:

Gårdsnr: Bruksnr: Festenr: Seksjonsnr:

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn:

E-post:

Telefon:

Mobil:

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

☒ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

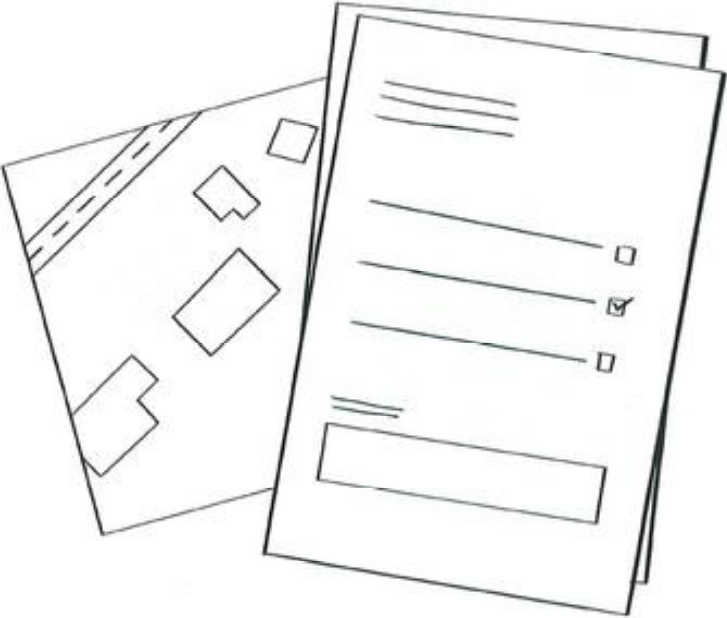
G. Underskrift

Dato:

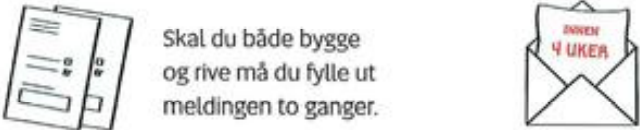
Underskrift:

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.
Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.

Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:
→ [Bygg uten å søke for tilbygg](#)
→ [Bygg uten å søke for frittliggende bygninger](#)
Du kan også få hjelp i [Åtte steg fra idé til ferdig søknad](#)

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



- ☐ Bygge et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ☐ Rive et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ☐ Kun hoveddel (f. eks. oppholdsrom, stue, sove-rom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ☐ Kun tilleggsdel (f. eks. bod, oppbevaringsrom, isolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel).
- ☐ Både hoveddel og tilleggsdel

Frittliggende bygning



- ☐ Bygge frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ☐ Rive frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

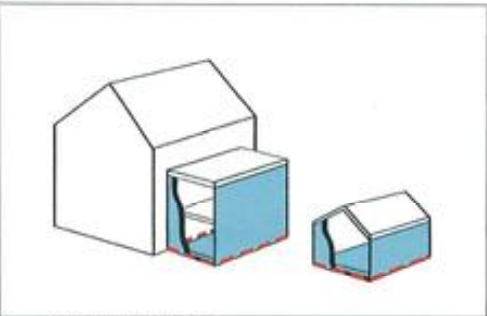
Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ☒ Garasje eller uthus til bolig
- ☐ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ☐ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ☐ Annen type bygning, beskriv:

Ved Bod

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet. Arealene skal oppgis som:



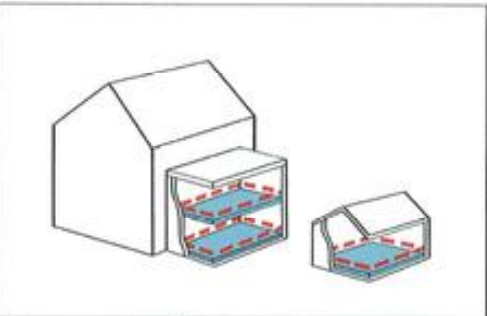
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5-2](#)



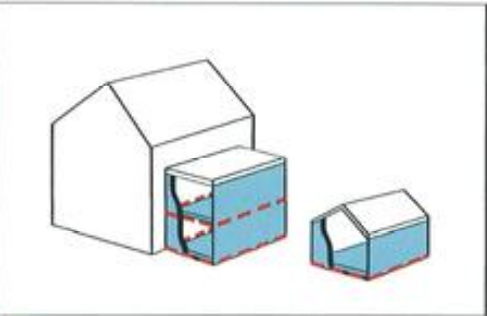
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → [byggteknisk forskrift TEK17 § 5-4](#)



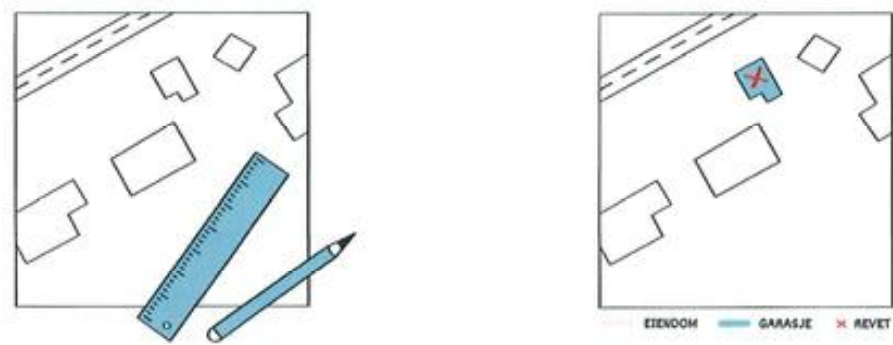
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

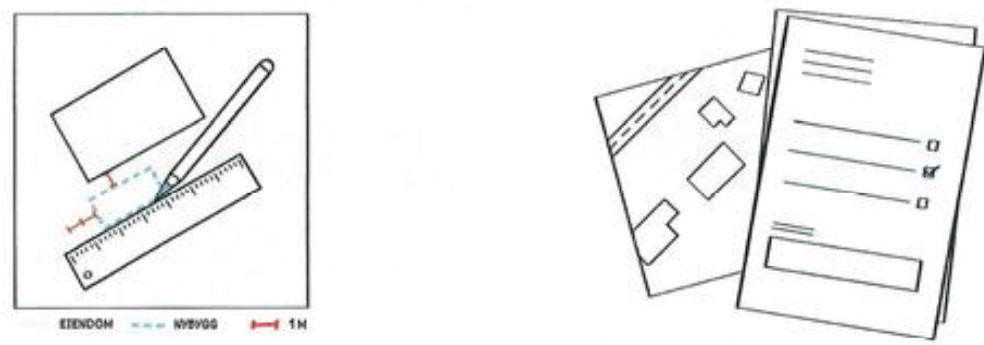
Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
 - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
 - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet



- 1 Finn fram et kart over eiendommen din.
- Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
 - kart fra kommunens nettside
 - kartutsnitt fra seeiendom.no



- 3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.
- Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
 - nærmeste bygning på egen eiendom

- 2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.

- 4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
8	6,5	
m²	m²	m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive:

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse:

Postnr/sted: Kommune:

Gårdsnr: Bruksnr: Fester: Seksjonsnr:

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn:

E-post:

Telefon:

Mobil:

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

☒ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato:

Underskrift:

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 24.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	3	Festenr.	99	Seksjonsnr.	
Adresse	Løyingsknodden 66, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
21011675	68	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	18

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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: 24.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	3	Festenr.	99	Seksjonsnr.	
Adresse	Løyningsknodden 66, 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
Avløp	6 631,51 kr
Feiing	451,20 kr
Vann	3 157,72 kr
Sum	10 240,43 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	25%	9 m3	45.00	1/1	0 %	405,00 kr	405,00 kr
Forbruk kloakk måler	25%	9 m3	76.00	1/1	0 %	684,00 kr	684,00 kr
Tidl. innbet. Vatn	25%	-8.97 m3	45.00	1/1	0 %	-403,65 kr	-403,61 kr
Tidl. innbet. Kloakk	25%	-8.97 m3	76.00	1/1	0 %	-681,73 kr	-681,66 kr
Feie/kontroll avg.	0%	1 pipe	464.00	1/1	0 %	464,00 kr	154,68 kr
Årsabonnement vatn fritid fom 01.01.26	15%	1 stk	2081.96	1/1	0 %	2 081,96 kr	694,00 kr
Årsabonnement kloakk fritid fom 01.01.26	15%	1 stk	4962.02	1/1	0 %	4 962,02 kr	1 654,02 kr
Forbruk vatn måler fom 01.07.25	15%	9 m3	41.40	1/1	0 %	372,60 kr	372,60 kr
Forbruk kloakk måler fom 01.07.25	15%	9 m3	69.92	1/1	0 %	629,28 kr	629,28 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskot vatn fom 01.01.26	15%	19 m3	42.70	1/1	0 %	811,29 kr	267,65 kr
Forskot kloakk fom 01.01.26	15%	19 m3	86.61	1/1	0 %	1 645,52 kr	542,87 kr
Tidl. innbet. vatn 01.07.25	15%	-8.97 m3	41.40	1/1	0 %	-371,36 kr	-371,32 kr
Tidl. innbet. kloakk 01.07.25	15%	-8.97 m3	69.92	1/1	0 %	-627,19 kr	-627,13 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	25%	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilkopl. kloakk Bortelid	25%	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	9 971,74 kr	3 320,38 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 UTLIVERING 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.

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.

Elendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	PUNKTFESTE 99	Beregnet areal	0
Etablert dato	10.08.1976	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
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
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

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6520441.21	411682.47	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIMATO INVEST AS S925077828	Fester (F) 1/1	c/o Steinar Tobiassen, Sandeheia 6 4770 HØVÅG	
SKEIBROK ALEXANDER F231268*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DALEVEGEN 9 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Løyningssknodden 66 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	169304475		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 169304475: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
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	Løyningssknodden 66	H0101	9/3/99	0	0	0	0	

Etasjer

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



Areal og koordinater for eiendommen

Areal		0,00 m²		Arealmerknad		Punktfeste			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6520441,21	Øst	411682,47
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6520446,85	411682,47	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	

REGULERINGSBESTEMMELSER
Detaljreguleringsplan for Løyningsknodden hyttefelt
Åseral kommune

Vedtatt i Teknisk utvalg den 22.04.2015 sak 15/15. Mindre endring vedteken den 27.06.2018 som omfattar endring i mønehøgde, justering av tomtegrense og vegar (sak 18/55). Mindre endring vedteken den 27.11.19 som omfattar endring i plankart, mønehøgder, nye tomter og vegar (sak 19/58). Mindre endring vedteken administrativt 06.11.20 - formulering der bod i tilknytning til hovedhytte vert teken med.

Pkt. 1; GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

- Fritidsbebyggelse
- Skiløypetrase

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplasser

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftsmål

Pkt. 2; REKKEFØLGEKRAV

- Skiløype S1 skal være ferdig opparbeida før det kan gis byggetillatelse til mer enn 10 hytter innenfor planområdet.
 - Vei V1 ned mot Stedjejuvet og vei V11, skal være utbedret/omlagt før det kan gis byggetillatelse på mer enn 25 tomter innenfor planområdet.
 - Alle nye hytter skal være tilkoblet veg, kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse.
 - Eksisterande veg V10 blir stengt for biltrafikk når ny veg er ferdig opparbeida.
- Skiløype S2 skal være ferdig opparbeida før det kan gis byggetillatelse til T36 og T37.

Pkt. 3; BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse

- Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt. Hyttene skal plasseres innenfor de på plankartet angitte tomtegrenser.
 - Maksimalt tillatt bebygd areal BYA for hver hytte er 110 m². Det kan i tillegg opparbeides nødvendig parkeringsareal.
 - I tillegg til hovedhytta kan det på hver tomt bygges en frittliggende bod /anneks eller bod/anneks i tilknytning til hovedhytta med bebygd areal BYA på inntil 15 m² og maksimal mønehøyde på 3,8 meter.
 - Tillatt mønehøyde for hyttene er inntil 5,5 meter, og måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er satt kotehøyder for gjennomsnittlig planert terreng for tomt T4-kote 581,5 T18 – kote 581, T19 – kote 584 og gnr.bnr. 9/7/123 – kote 582.
 - For tomtene T4, T20, T21, T22, T23, T24, T25, T26, T27, T28, T29, T30, T31, T33, T35, T36, T37 og 39 er tillatt mønehøyde inntil 5,7 meter og måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
Tomt nr TG kotehøgde:
T4 581,5
T20 592,6
T21 593,1
T22 591,9
T23 589,4
T31 572,5
T33 568,0
 - For tomtene T13A, T13B, T14A, T14B, T15, T16 og T17 er tillatt mønehøyde inntil 7,5 meter og måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
Tomt nr TG kotehøgde:
T13A 574,8
T13B 576,8
T14A 578,8
T14B 581,4
T15 583,4
T16 585,1
T17 589,0
- For tomt T38 tillates inntil to enheter, med maks mønehøyde inntil 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Tilbygg og bod/anneks skal ha samme takvinkel som hovedhytta.
 - Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassede farger.

4.2 Annen veggrunn

- I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer, snøopplag og lignende.

4.3 Parkeringsplasser

- Er parkeringsplasser for enkelte tomter innenfor planområdet. Disponeres av grunneier. Når eksisterende tomter får vei til / parkering på egen tomt, utgår rett til parkering på fellesplasser.

Parkeringsplass P1 er fellesparkering for tomtene T38, T39 og gnr.9, bnr.7, fir.118.

Pkt. 5: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftsmål

- Kan tilrettelegges med stier og fellestiltak som fremmer allmenn bruk av området. Akebakke og skiløype er vist på plankartet.
- Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates, dersom det er vanskelig eller vesentlig dyrere å legge dette i veien. Dersom en slik løsning velges skal det utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form.
- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, herunder landbruksvirksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Vegetasjon kan hogges og pleies av grunneier.

Pkt. 6: FELLESBESTEMMELSER;

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsforskriftene etter dispensasjonssøknad.
- Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Det tillates ikke oppført gjerder mellom de enkelte hytter / tomter eller ut mot fellesareal. Unntatt er nødvendig sikringsgjerde.
- Alle nye kabler/ledninger til tomtene skal legges i bakken.

Det må benyttes ikke reflekterende materialer til alle deler av bygningene. Taktekket skal være matt og mørkt.

- Hyttene skal plasseres på sammenhengende grunnmur/såle eller pilerer. Maksimal grunnmurshøyde / pilarhøyde må ikke overstige 1 meter for hytta – 1,5 meter for terrassen.
- Kommunen kan godkjenne mindre justeringer av tomtegrensene, ved oppmåling/utbygging av tomtene. Oppmåling av grenser for eksisterende festetomter bør ta utgangspunkt i opprinnelige festekontrakter. Men reguleringsplanen med avsatte byggeområder og byggegrenser, styrer arealbruken for den enkelte tomt.
- De nye hyttetomtene (har T foran tomtenummeret på plankartet) skal ha minst 2 parkeringsplasser, på egen tomt.
- Før kommunen kan godkjenne fradeling av tomt T34 må det dokumenteres at tomteeier har kjøpt vegrett og betalt eventuelle fellesutgifter til fradelt tomt

3.2 Skiløypeetrase

- Skiløypeetraseen skal tilrettelegges med nødvendig bredde, minimum 6 meter, for løypemaskin. Nødvendige grave- terrengarbeider kan utføres.

Pkt. 4: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

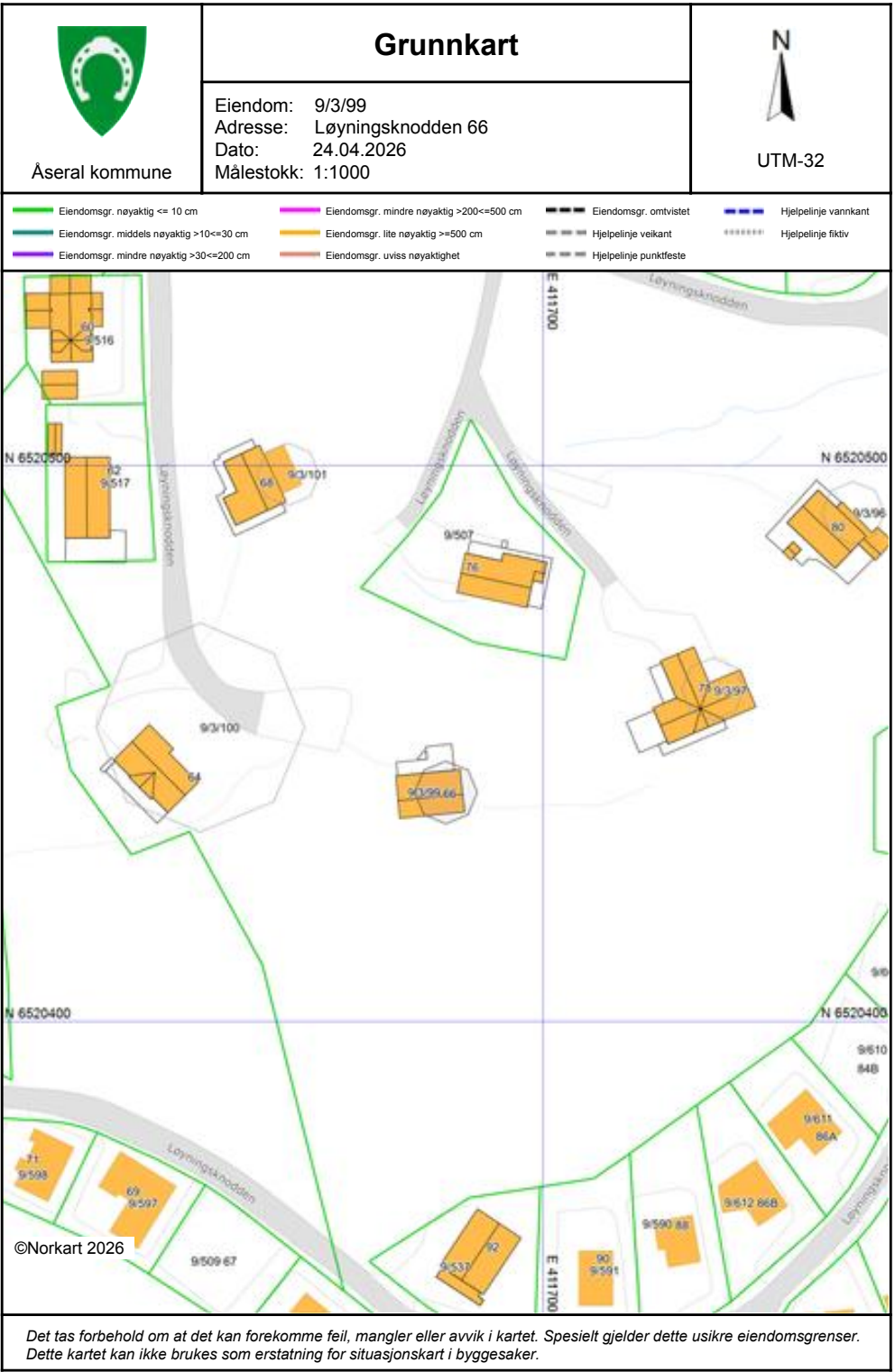
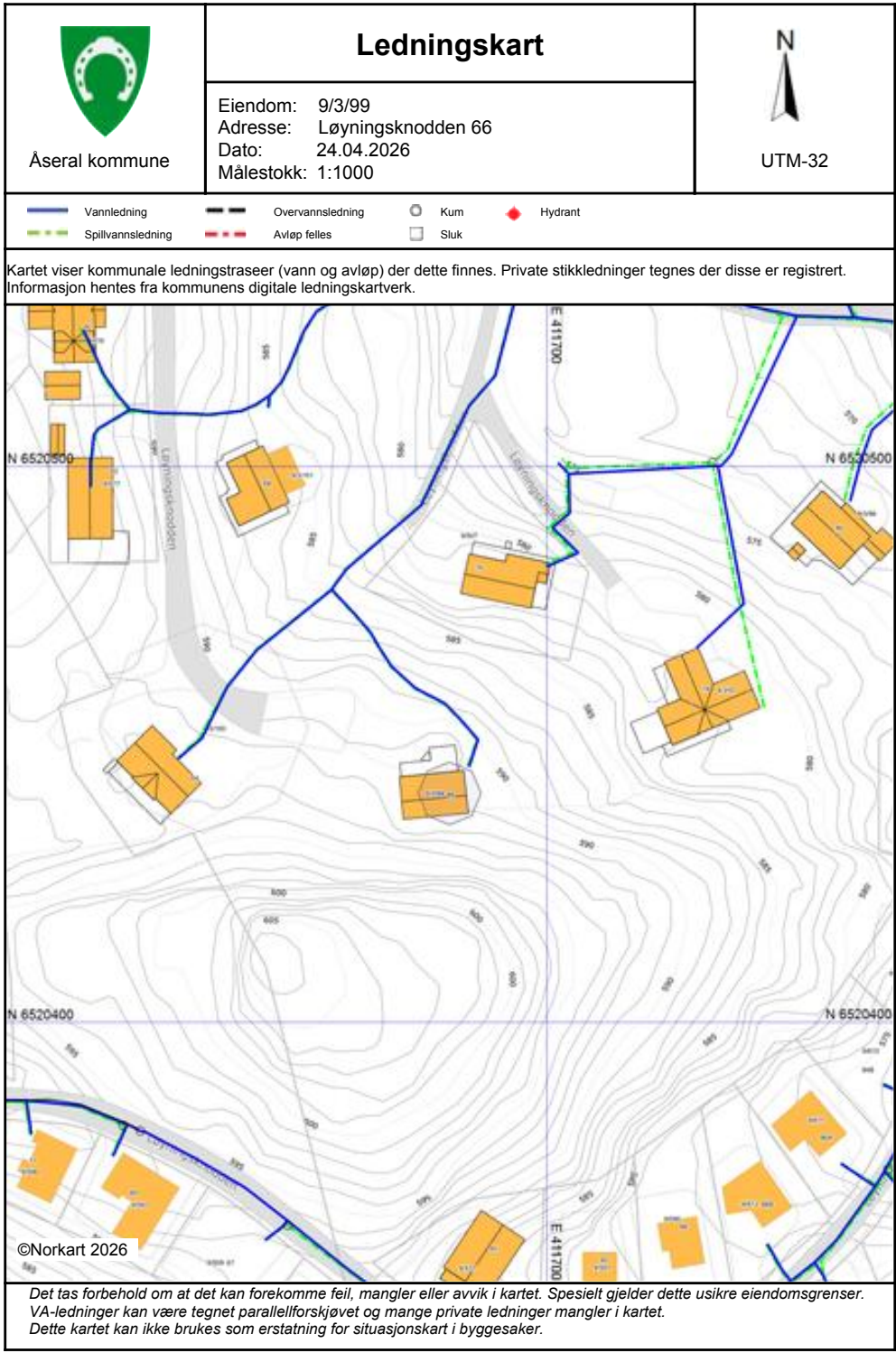
- Alle veiene skal opparbeides som vist på planen, og gir kjøreadkomst til de nye tomtene og en del av de gamle tomtene. Nødvendige fyllinger/skjæringer kan anlegges på tilstøtende arealer. Fyllingsskråninger skal jordkles. Mindre justeringer/tilpasninger av veiene kan godkjennes.
- Hovedveiene, dvs. V1 – V4, skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksvei klasse 3. Maksimal stigning på veiene skal 12 %. Snuhammere skal tilpasses kjøring med stor traktor med tilhenger.
- Vei 9, V9 er klassifisert som sommervei fra P1 og opp til krysset ved tomt 10. Veien skal ikke brøytes om vinteren, men kan kjøres med tråkkemaskin som en del av gjennomgående skiløype.
- Vei 14, V14 er klassifisert som sommervei fra fylkesveien. Før det kan gis tillatelse til helårsveg, må vegen tilfredsstille krav til landbruksveg klasse 3 og avkjørsel til fylkesveg godkjennes av Statens vegvesen.

ING GEIR GJERTSEN AS
PÅL DALHAUG AS

Dato.....24. 2021.....


.....
Leiar Hovudutval for drift og utvikling







Årsgebyr / Restanser renovasjon

Kommune	Åseral
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	9/3/99/0
Eier/fester	Mimato Invest AS
Adresse	Løiningsknodden 66
Type abonnement	Renovasjon hytte regulert felt
Årsgebyr inkl. mva	3710,00
Antall terminer	4 terminer
Fakturert t.o.m:	31.03.2026 (terminen går fra 01.01-31.03.2026)
Neste forfall:	31.05.2026 (Terminen går fra 01.04-30.06.2026)
Restanse pr. dags dato	0,00
Avtalegiro	Nei
e-faktura	Ja
Fakturakopi vedlagt	Nei
Inkasso saker	Nei
Merknad	Kontonr.: 3148.05.01341 KID:
Dato: 24.04.2026	Navn: Katrine R. Vindholmen



Attestert kopi av dok.nr. 1986/2376/39
Attesterings tidspunkt 2026-06-16 10:36

Side 1 av 4

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dagbok nr. 2376 19 86

Mandal Sørenskriverembete

6/6-86

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

gnr. 9 bnr. 3 punktfeste 99 Tjaldal i ÅSERAL med tilhørende bebyggelse.

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

ROLF KIRKENG

Kjerrheia 23

4620 VÅGSBYGD

29 12 21

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

RAGNA MYHRE

Molybdenveien 2

4600 KRISTIANSAND,S,.

22 10 40

KJØPESUMMEN KR. 150.000,00 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Undertegnede LARS TØNNESEN født..14.09.14..46961. eier av punktfeste 99 på gnr. 9 bnr. 3 TJALDAL i ÅSERAL, samtykker herved i at festekontrakten overdras fra ROLF KIRKENG til RAGNA MYHRE.

ÅSERAL 25 mai 1986.

Lars Tønnessen

LARS TØNNESEN.

Vi bekrefter som vitner at LARS TØNNESEN har undertegnet ovenstående samtykke i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

1. Rolf Kirkeng

født. 12/2 21

adr. Svaler 23.

4620 Vågsbygd

2. Rolf Tønnessen

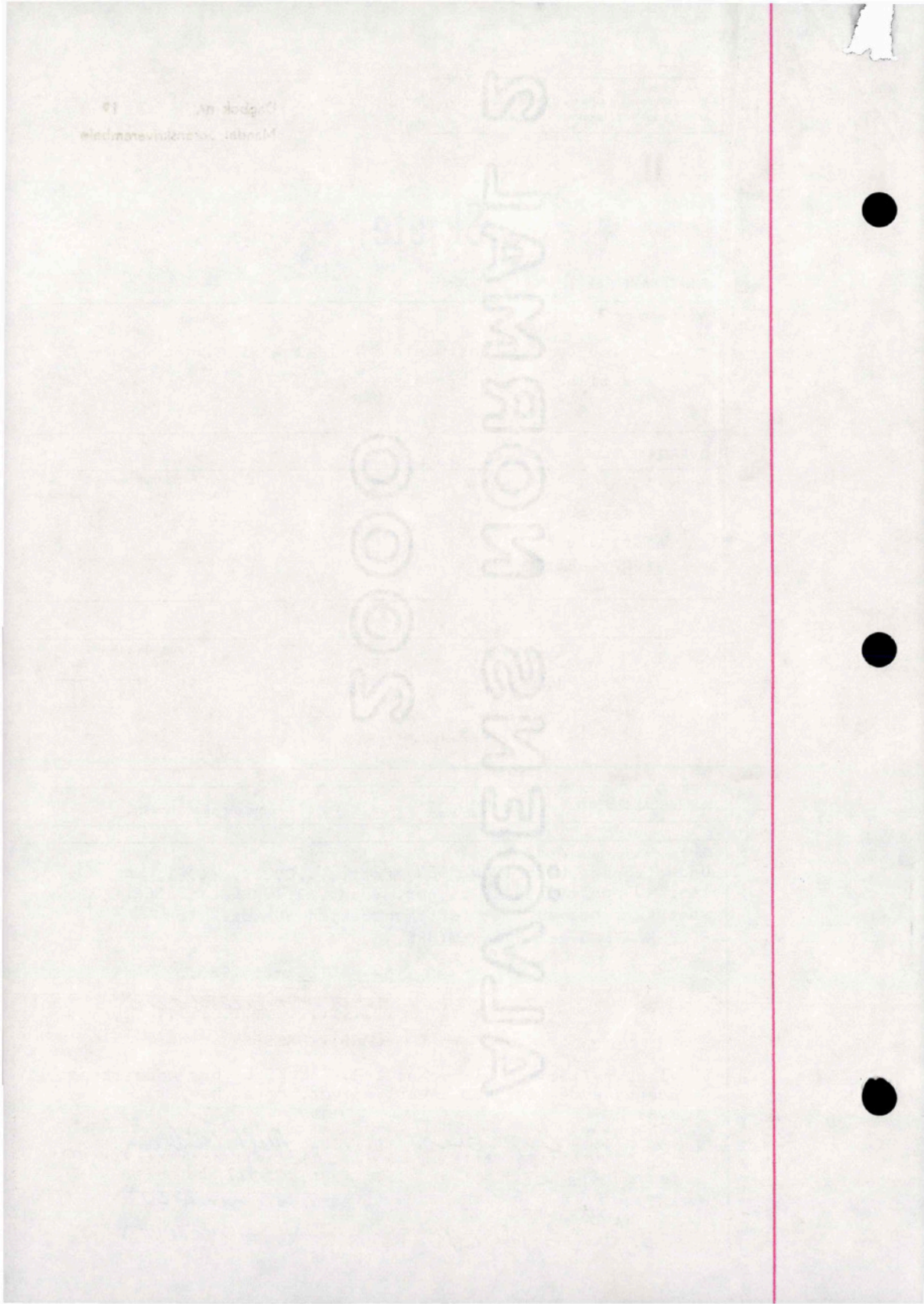
født. 29/12 21

adr. Kjerrheia 23

4620 Vågsbygd

Nr 47 På lager: Sem & Stensens A/S, Oslo, 2-80

PROAKTIV.NO 107



Fortsett

Årlig avgift 1100,- kr.
Festetid 80 år.
Forøvrig i h.t. opprinnelige feste kontrakt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

KRISTIANSAND, S'. 25 mai 1986

Sted Dato

ROLF KIRKENS

Utstederens underskrift Ektefellens underskrift⁵

Rolf Kirkens

Fødselsnr. 6

Jeg/vi^x bekrefter at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Audun Espeland

Vitneunderskrift

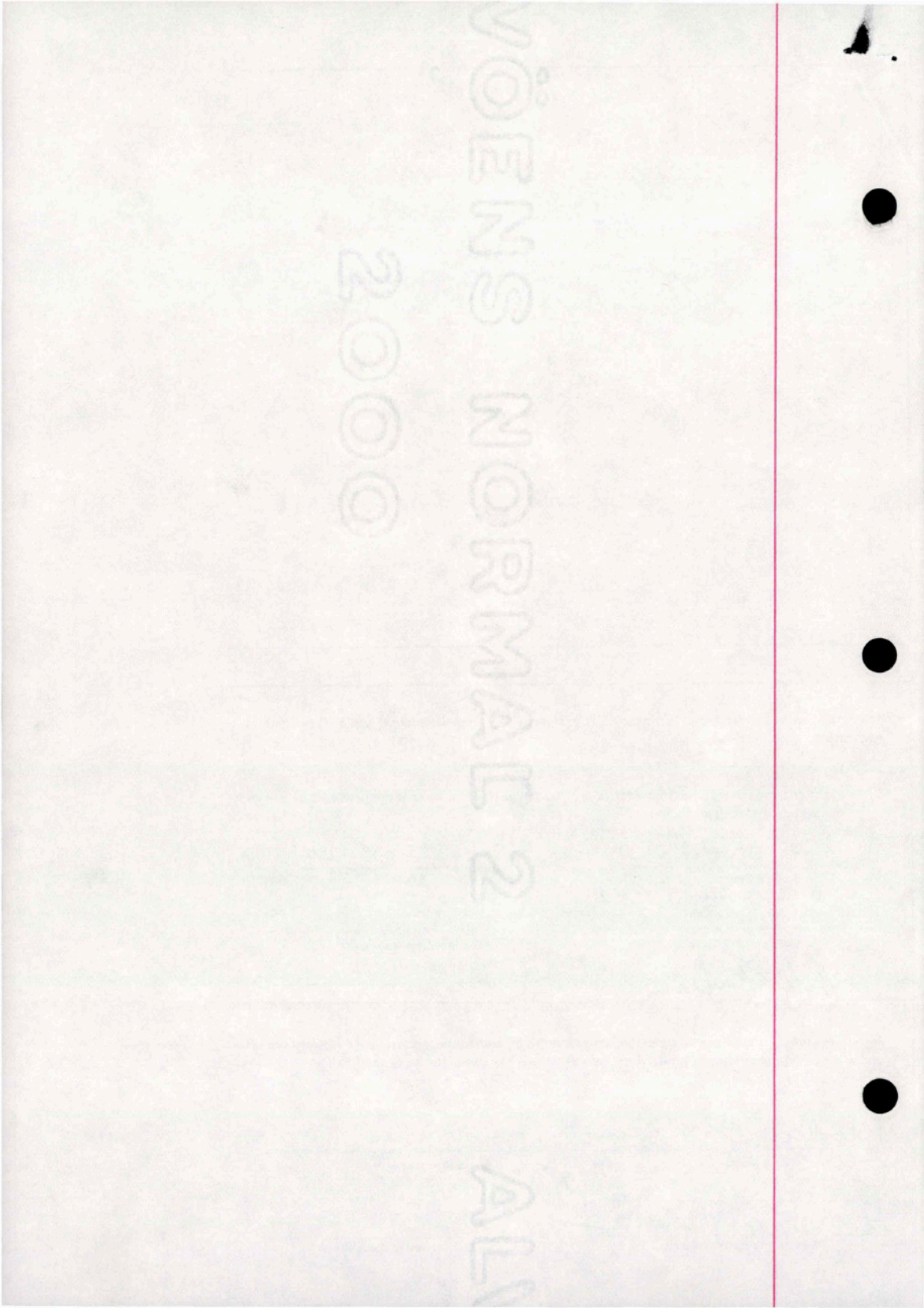
Audun Espeland

Gjentas med blokkbokstaver



Attestert kopi av dok.nr. 1986/2376/39
Attestingstidspunkt 2026-06-16 10:36

Side 4 av 4



Adresse	Løyningsknodden 66
Postnr	4540
Sted	ÅSERAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	3
Seksjonsnr.	
Festenr.	99
Bygn. nr.	169304475
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1381835
Dato	08.04.2022



Innmeldt av	Sørmeqleren Sørmeqleren
-------------	-------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Løyningknodden 66	Gnr: 9
Postnr/Sted: 4540 ÅSERAL	Bnr: 3
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr: 99
Dato: 08.04.2022 13:16:06	Bygnnr: 169304475
Energimerkenummer: A2022-1381835	
Ansvarlig for energiattesten: Privat .	
Energimerking er utført av: Sørmeglere Sørmeglere	

Bygningsmessige tiltak

- Tiltak 1: Montere tetningslister**
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.
- Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn**
Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.
- Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere**
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.
- Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.
- Tiltak 5: Utskifting av vindu**
Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).
- Tiltak på luftbehandlingsanlegg**
- Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.
- Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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

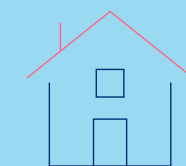
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
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.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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:

Løyningssknodden 66, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 3, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260059
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