

# Mosfjellveien 1109

## Mosfjell



Prisantydning: **kr 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no





# Hytte med koselig beliggenhet i natur med utsikt mot vann og med gode solforhold - Kjørevei helt frem

## OMRÅDE

**Mosfjell**

## ADRESSE

**Mosfjellveien 1109, 4760**

**BIRKELAND**

## Prisantydning

**kr 490 000,-**

Omkostninger: **kr 29 750,-**

Totalpris: **kr 519 750,-**

Kommunale avgifter: **kr 185,- per år**

Eiendomskatt: **kr 327,-**



BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

BRA Total: 43 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1973

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 600 m<sup>2</sup>

## Runar Høygilt

Eiendomsmegler

**948 84 770**

**[runar.hoygilt@sormegleren.no](mailto:runar.hoygilt@sormegleren.no)**

**Sørmeglere AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# MOSFJELLVEIEN 1109

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 17 i Birkenes kommune.

### Areal

BRA - i: 39 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 43 m<sup>2</sup>

TBA: 43 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m<sup>2</sup>

### Bod/utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod/utedo

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

600 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens areal kan derfor avvike i større eller mindre grad

### Beliggenhet

Mosfjellheia er et populært hytteområdet nord for Birkeland sentrum. Det ligger 4,5 mil fra Kristiansand og 2,5 mil fra Lillesand. Her er det flotte turmuligheter både sommer og vinter. Bademuligheter i Refstadvannet.

## Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Metalltaksteinsplater er montert på taket i ca 2005. Pipen har beslag av blikk på nederste del mot taket. Vannbord og vindskier i tre. Takrenner og nedløp i metall. Det går ut på bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det er ikke montert stigtrinn på taket opp til pipen. Liggende og stående kledning i tre. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon. Ok vedlikeholdt. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt. Det var ikke tilgang til å sjekke takkonstruksjonen. Den er kledd inne i himlingen. Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige. Dører og vinduer av eldre dato. Enkle glass. De har normal slitasje. Glass har liten isolasjonsevne. Eldre ytterdører. Terrasse rundt store deler av hytten. Litt lavt rekkverk. Terrassebord trenger vanlig vedlikehold. Ellers ok. Trapper i tre. Rekkverk i tre.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Punkt 17: Sprekk i murpuss på fronten av hytta

Punkt 18: Vedovn byttet ut feb 2021

### Innhold

Hytten går over et plan og har inngang på bakkeplan. Det er følgende planløsning:

1. etasje: BRA-I: 39 m<sup>2</sup>. Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2

### Standard

#### UTVENDIG

Metalltaksteinsplater er montert på taket i ca 2005. Pipen har beslag av blikk på nederste del mot taket. Vannbord og vindskier i tre. Takrenner og nedløp i metall. Det går ut på bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det er ikke montert stigtrinn på taket opp til pipen. Liggende og stående kledning i tre. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon. Ok vedlikeholdt. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt. Det var ikke tilgang til å sjekke takkonstruksjonen. Den er kledd inne i himlingen. Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige. Dører og vinduer av eldre dato. Enkle glass. De har normal slitasje. Glass har liten isolasjonsevne. Eldre ytterdører. Terrasse rundt store deler av hytten. Litt lavt rekkverk. Terrassebord trenger vanlig vedlikehold. Ellers ok. Trapper i tre. Rekkverk i tre.

#### INNVENDIG

Fritidsboligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Normal oppussing må påregnes. Tidligere eier opplyser om at i ca 2005 ble bærebjelker i stuen til gulvet byttet. Etasjeskillere av tre. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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. Åpen peis og vedovn er koblet til mursteinspipen. Det anbefales å montere blikkbeslag på pipen ute. Eier opplyser om at ovnen ble byttet. Men at det var en brukt ovn som ble montert. Eier opplyser om at feier feide for ikke lenge siden. Det er luke i gulvet i kjøkkenet. Den har liten del som ble brukt til lagring av mat. Det var tørt på befaringsdagen, men det kan muligens bli fuktig. Det er ikke drenert rundt hytten og det kan få kapilærøpsug fra bakken. Eldre innvendige dører.

#### KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning. Gassbluss med gassbeholder. Det er ikke montert vifte. Lufting fra vindu.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Lufting fra ventil og vinduer. Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i hytten.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes. Naturlig drenering i terrenget. Grunnmur av mur og pilarer. Så ok ut.

Hytten er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Skrånende terreng på tomten.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 05.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytten fremstår i ok stand, men noen oppgraderinger må gjøres. Terrasse og utvendig trapp må vedlikeholdes. Vinduer er av eldre dato. De må påregnes å etterhvert måtte byttes. Utedo/bod er eldre. Den trenger vanlig vedlikehold. Hytten varmes opp med: vedovn og åpen peis. Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG2:

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag > Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon > Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft > Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer > Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for større behov for vedlikehold og lite isolering.

Utvendig > Dører > Eldre ytterdører. De må om ikke for lenge byttes ut i fra normal slitasje og energitap

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater > Innvendige flater har vanlig bruksslitasje.

Innvendig > Kryp Kjeller > Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk > Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tomteforhold > Terrengforhold > Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

### **Innbo og løsøre**

Hytten selges møblert. Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og komfyr medfølger kjøpet.



**Parkering**

Tinglyst rett til parkeringsplass på fjellknatten på nordsiden av veien, rett ned fra eiendommen.

**ENERGI****Oppvarming**

Boligen har vedfyrt oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 185

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Omfatter eiendomsskatten betalt i 2023.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 1.954.

**Eiendomsskatt**

Kr 327

**Eiendomsskatt år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 146 365

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Årlig betaler eier av eiendommen inn per 2024 kr. 2.500,- i vegavgift som dekker vedlikehold og brøyting av veg.

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4216/45/17:

23.12.1971 - Dokumentnr: 4366 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: EVNT. ANDRE HYTTEEIERE.

01.08.2024 - Dokumentnr: 1756944 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sørmeglere AS  
Org.nr: 944 121 331  
Elektronisk innsendt

23.10.1971 - Dokumentnr: 3405 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4216 Gnr:45 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1016933 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0928 Gnr:45 Bnr:17

23.12.1971 - Dokumentnr: 4366 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:4216 Gnr:45 Bnr:2  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om garasje/parkering

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av "ukjent". Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

#### **Vei, vann og avløp**

Det er ikke innlagt vann. Gråvann slippes ut i natur.  
Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen(er). Det er tinglyst veirett over 45/2. Veiretten over 45/1 er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor være begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

#### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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



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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 490 000

#### **Totalpris**

Kr 519 750

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 250,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
13 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

29 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
503 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

519 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.000,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 87 350,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Iain Keith Williams

**Oppdragsansvarlig**

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

[runar.hoygilt@sormegleren.no](mailto:runar.hoygilt@sormegleren.no)

Tlf: 948 84 770

**Ansvarlig megler**

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

[runar.hoygilt@sormegleren.no](mailto:runar.hoygilt@sormegleren.no)

Tlf: 948 84 770

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D

4792 Lillesand

Tlf: 372 68 400

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

03.09.2024

---





En koselig hytte med privat beliggenhet.









Like i nærheten er det koselig plass med badestrand og benker.



Like i nærheten er det koselig plass med badestrand og benker.





Hytten har en koselig stue ved ildstedet.





Her er også en plassbygd benk tilhørende spisebordet.







Utgangsdør fra stuen til terrassen.





Stuen er lys og romslig. Bak den rød teglsteinen finner du kjøkkenet.



En enkel og koselig kjøkkenkrok.





Videre kommer du til de to soverommene.



Her er også hovedinngangspartiet med mulighet for borthenging av tøy.

# Nabolagsprofil

Mosfjellveien 1109

## Offentlig transport

|   |  |        |              |
|---|--|--------|--------------|
| ✈ | Kristiansand Kjevik                                      | 38 min | 🚗            |
| 🚏 | Birkeland Tomta/Fritun<br>Linje 36, 133, 134, 1910, 1933 | 15 min | 🚗<br>11.8 km |
| 🚏 | Spelefjellveien<br>Linje 134                             | 14 min | 🚗<br>11.2 km |
| 🚏 | Strøget<br>Linje 134                                     | 15 min | 🚗<br>11.4 km |

## Avstand til byer

|              |            |   |
|--------------|------------|---|
| Lillesand    | 30 min     | 🚗 |
| Grimstad     | 41 min     | 🚗 |
| Kristiansand | 47 min     | 🚗 |
| Arendal      | 56 min     | 🚗 |
| Stavanger    | 3 t 57 min | 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|   |                                     |        |   |
|---|-------------------------------------|--------|---|
| 🚗 | Camp Flaksvann                      | 15 min | 🚗 |
| 🚗 | Lillesand VGS - Agder fylkeskommune | 28 min | 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Tveit Skisenter
- Kjøretid: 36 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

|                     |        |   |
|---------------------|--------|---|
| Lillesand kino      | 30 min | 🚗 |
| OVER klatretårn     | 29 min | 🚗 |
| Hestheia Skatepark  | 32 min | 🚗 |
| Tingsaker badeplass | 31 min | 🚗 |

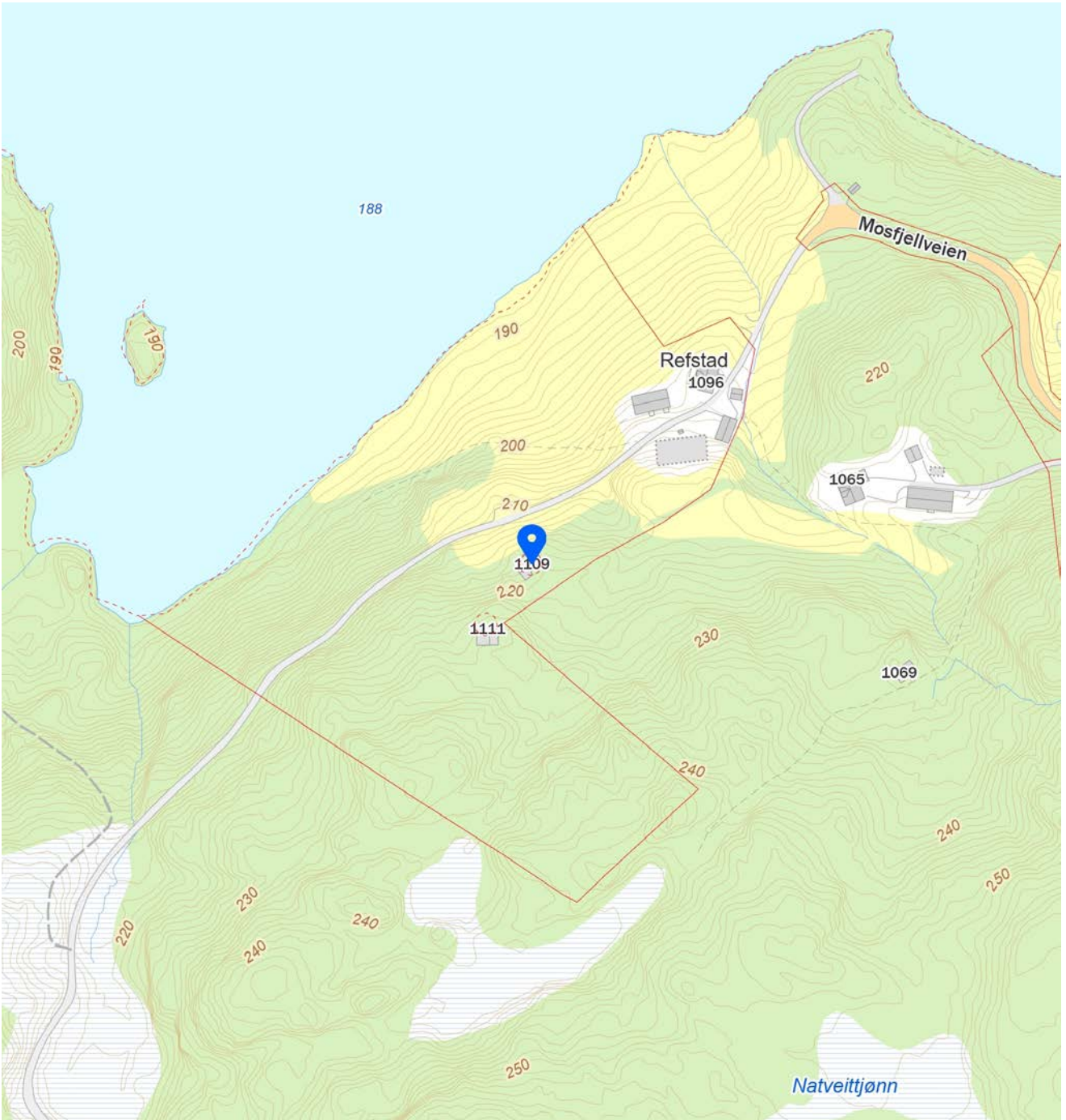
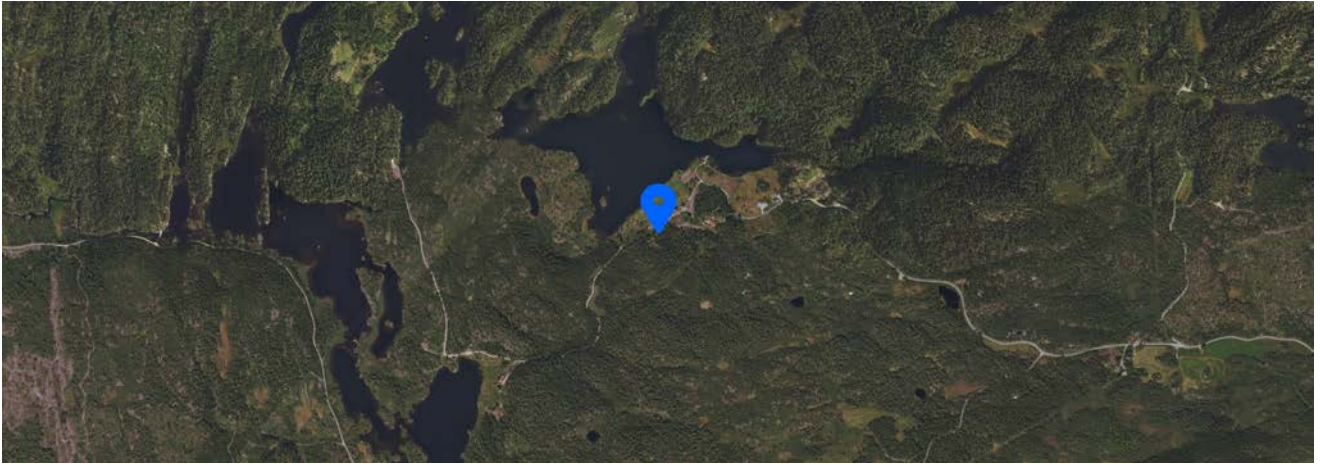
## Sport

|   |   |        |              |
|---|---|--------|--------------|
| ⚽ | Birkenesparken - fotballbane<br>Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... | 14 min | 🚗<br>11.1 km |
| ⚽ | Lille Tømmeråsen balløkke og ak...<br>Ballspill                             | 17 min | 🚗<br>12.1 km |
| 🏃 | Instinct Birkeland  | 18 min | 🚗            |
| 🏃 | Fresh Fitness Lillesand   | 30 min | 🚗            |

## Dagligvare

|   |        |              |
|---|--------|--------------|
| Kiwi Birkeland<br>PostNord                      | 15 min | 🚗<br>11.6 km |
| Coop Extra Birkeland<br>Post i butikk, PostNord | 15 min | 🚗<br>11.8 km |







# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Mosfjellveien 1109, 4760 BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 gnr. 45, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 20308-1831

Referansenummer: EO6707

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180





# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte på Birkeland. Den er oppført i 1973. Kjørvevei til 25 meter fra hytta.  
Metalltaksteinsplater er montert på taket i ca 2005. Gulv i stuen. Nye bærebjelker ble lagt i ca 2005.  
Det bør merke seg at hytte fra denne tiden er oppført med datidens krav og forskrifter som nødvendigvis ikke stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

## Konklusjon tilstand

Hytten fremstår i ok stand, men noen oppgraderinger må gjøres. Terrasse og utvendig trapp må vedlikeholdes. Vinduer er av eldre dato. De må påregnes å etterhvert måtte byttes. Utedo/bod er eldre. Den trenger vanlig vedlikehold.  
Hytten varmes opp med: vedovn og åpen peis.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no  
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Metalltaksteinsplater er montert på taket i ca 2005. Pipen har beslag av blikk på nederste del mot taket.  
Vannbord og vindskier i tre.  
Takrenner og nedløp i metall. Det går ut på bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det er ikke montert stigtrinn på taket opp til pipen.  
Liggende og stående kledning i tre. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon. Ok vedlikeholdt. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.

Det var ikke tilgang til å sjekke takkonstruksjonen. Den er kledd inne i himlingen. Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige.  
Dører og vinduer av eldre dato. Enkle glass. De har normal slitasje. Glass har liten isolasjonsevne. Eldre ytterdører.  
Terrasse rundt store deler av hytten. Litt lavt rekkverk. Terrassebord trenger vanlig vedlikehold. Ellers ok.  
Trapper i tre. Rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Normal oppussing må påregnes.  
Tidligere eier opplyser om at i ca 2005 ble bærebjelker i stuen til gulvet byttet. Etasjeskillere av tre. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.  
Åpen peis og vedovn er koblet til mursteinspipen. Det anbefales å montere blikkbeslag på pipen ute.  
Eier opplyser om at ovnen ble byttet. Men at det var en brukt ovn som ble montert.  
Eier opplyser om at feier feide for ikke lenge siden.  
Det er luke i gulvet i kjøkkenet. Den har liten del som ble brukt til lagring av mat.  
Det var tørt på befaringsdagen, men det kan mulignes bli fuktig. Det er ikke drenert rundt hytten og det kan få kapilær oppsug fra bakken. Eldre innvendige dører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning. Gassbluss med gassbeholder.  
Det er ikke montert vifte. Lufting fra vindu.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Lufting fra ventil og vinduer.  
Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i hytten.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.  
Naturlig drenering i terrenget.  
Grunnmur av mur og pilarer. Så ok ut.  
Hytten er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Skrånende terreng på tomten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

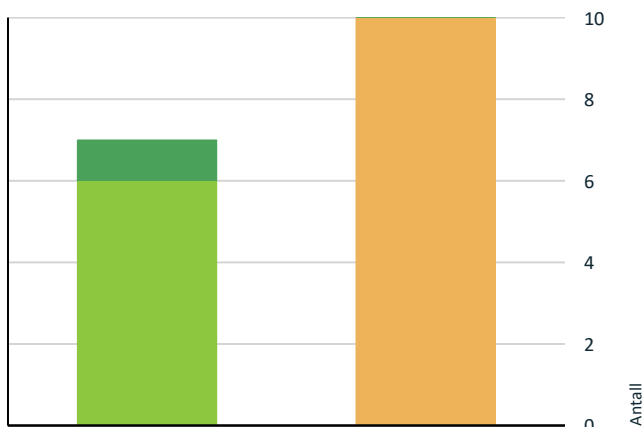
### Bod/utedo

- Det foreligger ikke tegninger



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om hytten. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Hytten er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

#### **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for større behov for vedlikehold og lite isolering.

#### **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre ytterdører. De må om ikke for lenge byttes ut i fra normal slitasje og energitap.

#### **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige flater har vanlig bruksslitasje.

#### **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

#### **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
I følge eiendomsverdi

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### • Andre tiltak:

Feier krevde ikke stigrinn ved forrige befaring.



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende og stående kledning i tre. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon. Ok vedlikeholdt. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ettersom kledningen er eldre er det bra materialer som er brukt, men kledningen er ikke luftet. Litt avflassing av maling vil derfor ofte oppstå.



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Metalltaksteinsplater er montert på taket i ca 2005. Pipen har beslag av blikk på nederste del mot taket.  
Vannbord og vindskier i tre.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Det går ut på bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det er ikke montert stigrinn på taket opp til pipen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det var ikke tilgang til å sjekke takkonstruksjonen. Den er kledd inne i himlingen. Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved inspeksjon kan en ikke se at det er noe feil. Men det anbefales å lage en luke for inspeksjon av takkonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

Dører og vinduer av eldre dato. Enkle glass. De har normal slitasje. Glass har liten isolasjonsevne.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for større behov for vedlikehold og lite isolering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

## TG 2 Dører

Eldre ytterdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

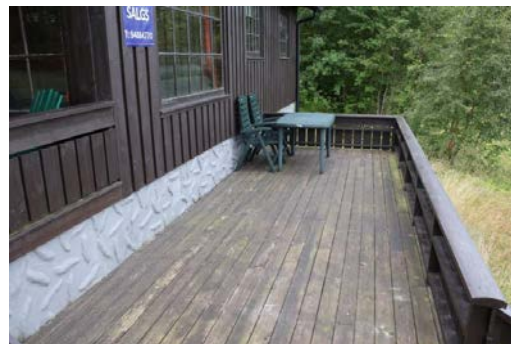
Eldre ytterdører. De må om ikke for lenge byttes ut i fra normal slitasje og energitap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ytterdører bør etter hvert byttes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse rundt store deler av hytten. Litt lavt rekkverk. Terrassebord trenger vanlig vedlikehold. Ellers ok.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



## TG 1 Utvendige trapper

Trapper i tre. Rekkverk i tre.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Fritidsboligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Normal oppussing må påregnes. Tidligere eier opplyser om at i ca 2005 ble bærebjelker i stuen til gulvet byttet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige flater har vanlig bruksslitasje.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Normal oppussing må påregnes.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.



### ! TG 1 Pipe og ildsted

Åpen peis og vedovn er koblet til mursteinspipen. Det anbefales å montere blikkbeslag på pipen ute.

Eier opplyser om at ovnen ble byttet. Men at det var en brukt ovn som ble montert.

Eier opplyser om at feier feide for ikke lenge siden.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Det er luke i gulvet i kjøkkenet. Den har liten del som ble brukt til lagring av mat.

Det var tørt på befaringsdagen, men det kan muligens bli fuktig. Det er ikke drenert rundt hytten og det kan få kapilær oppsug fra bakken.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må gjøres ute først. Plast på gulvet kan være en løsning.



## TG 1 Innvendige dører

Eldre innvendige dører.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning. Gassbluss med gassbeholder.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert vifte. Lufting fra vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter ny lov er det "krav" til rør ut av veggen for kjøkkenviften.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer.

### ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i hytten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

### ! TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Naturlig drenering i terrenget.



### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av mur og pilarer. Så ok ut.



### ! TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Hytten er bygget i terrenget. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Skrånende terreng på tomten.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør lages litt fall vekk i fra grunnmuren på overflate terreng slik at vann ikke renner mot grunnmuren, men vekk i fra grunnmuren.





# Bygninger på eiendommen

## Bod/utedo



### Anvendelse

**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod/utedo.

Enkelt laget. Ikke isolert.

Kledning i tre forholdsvis ok, men står litt nærme bakken. Der må det vedlikeholdes oftere.

Taktekking av jernplater. Disse er rustne, men tykke. Plater er ikke beregnet til bruken, men ser ut til å virke ok.

TG: 2 ut i fra byggemåte og normal slitasje.



# 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 39                            |                             |                            | 39  | 43                              |
| <b>SUM</b>     | <b>39</b>                     |                             |                            |     | <b>43</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>39</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2 |                             |                            |

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. 6 m2 av terrassen har overbygg(Tak).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod/utedo

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.etasje       |                               | 4                           |                            | 4   |                                 | 1                           | 5               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>4</b>                    |                            |     |                                 | <b>1</b>                    | <b>5</b>        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>4</b>                      |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Bod/utedo                   |                            |

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 39         | 0          |
| Bod/utedo    | 0          | 4          |

### Kommentar

Fritidsbolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Bod/utedo

Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 05.8.2024 | Henrik Løvdal       | Takstingeniør |
|           | Iain Keith Williams | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                        | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|--------------------|------------------------------|------------|
| 4216 BIRKENES | 45   | 17   |      | 0    | 600 m <sup>2</sup> | ANNEN AREALKILDE<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Mosfjellveien 1109

### Hjemmelshaver

Williams Iain Keith

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytte på Birkeland.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering langs veien. Gå noen meter opp til hytten.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Om tomten

Tomt i skrånende terreng.

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 400 000  | 2021 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring               | 01.08.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                   | 25.03.1972 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no            | 04.08.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.     |            |           | Finnes ikke |       | Nei     |
| Eier                        | 05.08.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport | 31.08.2020 | Meg selv. | Gjennomgått |       | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EO6707>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Mosfjellveien 1109, 4760 BIRKELAND

01 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

| Adresse            | Postadresse        | Enhetsnummer |
|--------------------|--------------------|--------------|
| Mosfjellveien 1109 | Mosfjellveien 1109 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

fritidsbolig

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

## Informasjon om selger

Hovedselger

Williams, Iain Keith

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger 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  
sprekk i murpuss på frontsiden av hytta

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen  
vedovn byttet ut feb 2021

## 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring





Selger har ikke tegnet boligsælgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name: **Williams, Iain Keith** Date: **2024-08-01**

Identification  
 Williams, Iain Keith



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

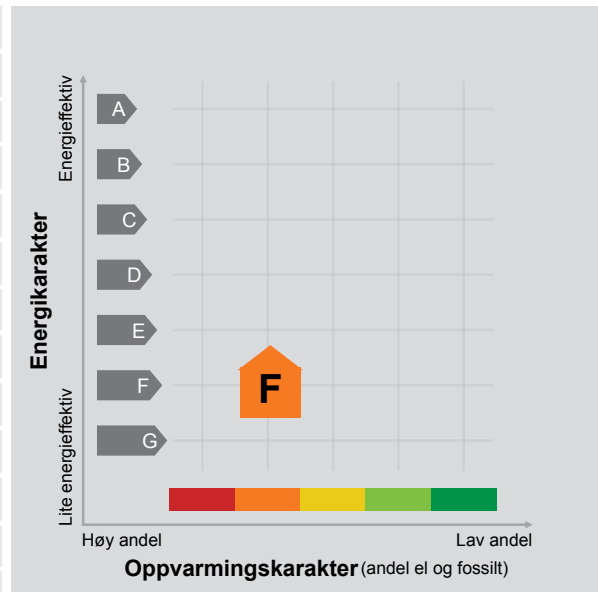
Williams, Iain Keith

01/08-2024  
10:22:55

BANKID

# ENERGIATTEST

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Mosfjellveien 1109     |
| Postnummer        | 4760                   |
| Sted              | BIRKELAND              |
| Kommunenavn       | Birkenes               |
| Gårdsnummer       | 45                     |
| Bruksnummer       | 17                     |
| Seksjonsnummer    | —                      |
| Andelsnummer      | —                      |
| Festenummer       | —                      |
| Bygningsnummer    | 167645666              |
| Bruksenhetsnummer | H0101                  |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-3014 |
| Dato              | 31.07.2024             |



**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus       |
| <b>Bygningstype:</b>            | Fritidsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1973         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 39           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mosfjellveien 1109  
Postnummer: 4760  
Sted: BIRKELAND  
Kommune: Birkenes  
Bolignummer: H0101  
Dato: 31.07.2024 14:03:42  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-3014

Kommunenummer: 4216  
Gårdsnummer: 45  
Bruksnummer: 17  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 167645666

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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



### **Tiltak 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 15: 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 varmelementer 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis**

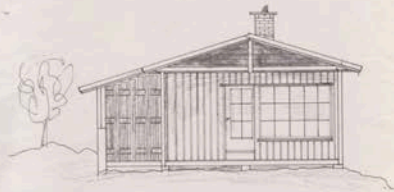
I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

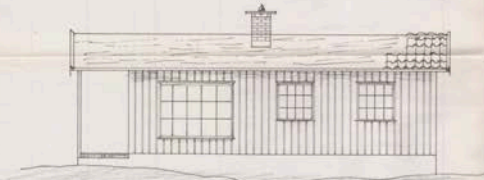
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter 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.



FASADE: NØR/VEST.



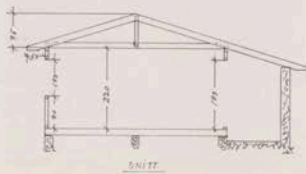
FASADE: NØR/ØST.



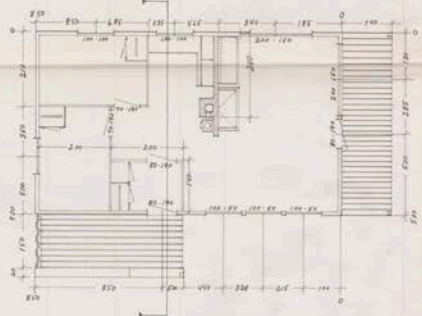
FASADE: SYD/VEST.



FASADE: SYD/ØST.



SNITT



PLAN.

**"MARIBU"**

MARIT og ALFRED EKLUND.

BÅN 43, BRUNNEN, BIKKEHUS.

FORSLAG OG UDRYKKE  
 UDARBEJDET AF  
 ARK. E. H. J.

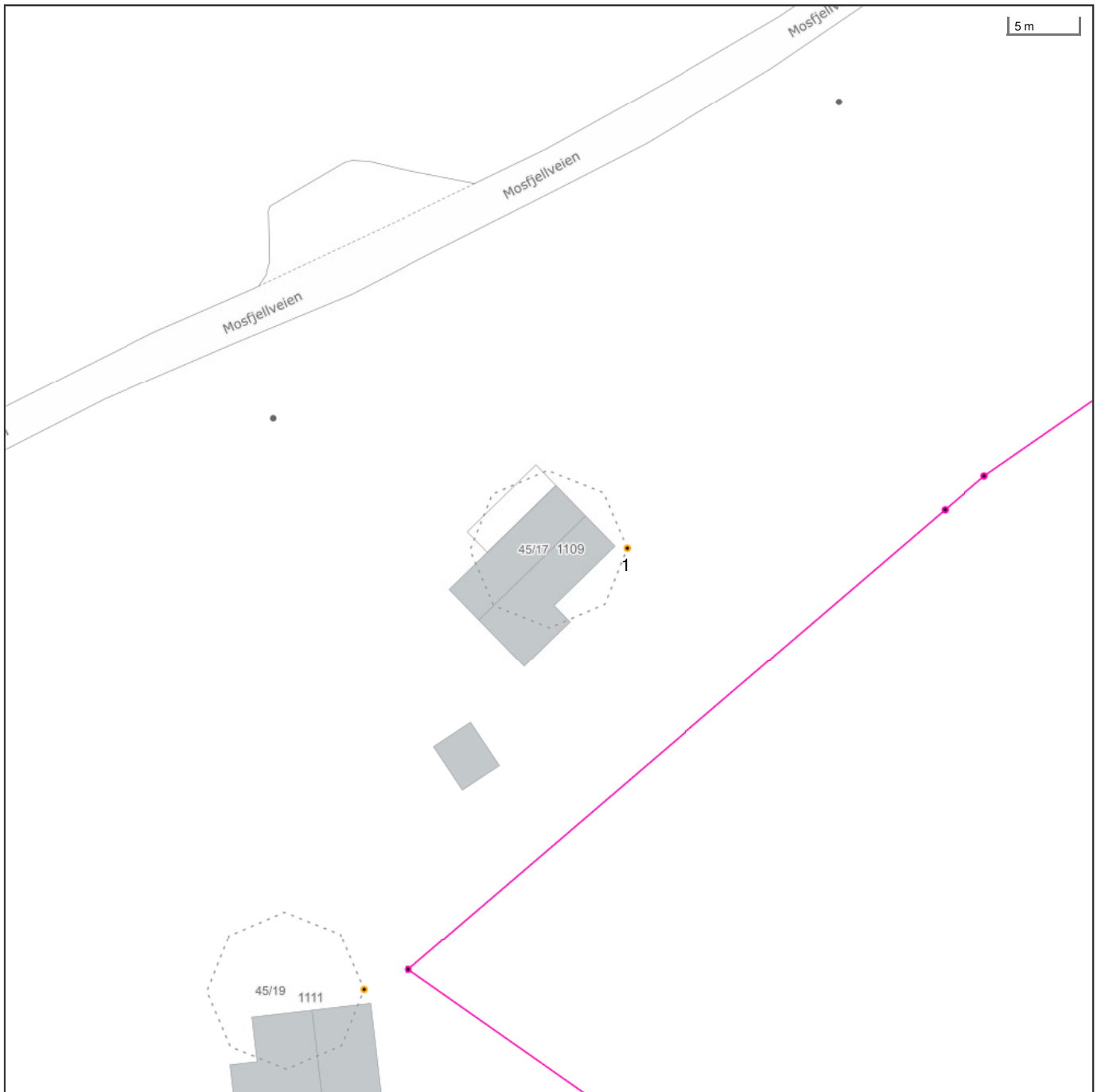
MÅL: 1:50. 25. marts 1972



# Eiendomskart for eiendom 4216 - 45/17//



5 m



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.

- |           |                        |       |                                      |   |                              |   |                                  |                                   |
|-----------|------------------------|-------|--------------------------------------|---|------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| -----     | Eiendomsgr omtvistet   | ----- | Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● | Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ | Grensepunkt - offentlig godkjent |                                   |
| - - - - - | Hjelpelinje vegkant    | ----- | Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● | Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ | Grensepunkt - bolt               |                                   |
| -----     | Hjelpelinje fiktiv     | ----- | Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● | Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ | ⊗                                | Grensepunkt - kors                |
| .....     | Hjelpelinje punktfaste | ----- | Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● | Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ | ⊠                                | Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - | Hjelpelinje vannkant   | ----- | Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● | Grensepunkt nøyaktig         | ● | ●                                | Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|           |                        | ----- | Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● |                              | ● | ●                                | Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |                   |                       |                             |                         |               |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Areal</b>                | 90,00 m <sup>2</sup>   | <b>Arealmerknad</b> | Fiktive grenser   |                       |                             |                         |               |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b>       | 6471501,97            | <b>Øst</b>                  | 451215,46               |               |
| <b>Grensepunkter</b>        |                        |                     |                   |                       |                             | <b>Grenselinjer (m)</b> |               |
| <b>#</b>                    | <b>Nord</b>            | <b>Øst</b>          | <b>Nøyaktigh.</b> | <b>Nedsatt i</b>      | <b>Grensepunkttype</b>      | <b>Lengde</b>           | <b>Radius</b> |
| 1                           | 6471501,97             | 451221,1            | 9999 cm           | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | (Punkt)                 |               |



Stad. kr. s.

Avskrift av  
Vedlegg til dagbok nr. 4366 1971  
Sand sorenskriverembete  
d.d. 20/12-1971

## G a v e s k j ö t e .

Underskrevne Margit Gyberg, født 13/2 1905, skjøter og overdrar herved som gave til min datter Marit Johanna Eklund, født [redacted] min eiendom "Maribu" gnr. 45, bnr. 17, av skyld mark 0,01 i Birkenes herred, Sand tinglag.

Eiendommens verdi settes til 500 - femhundre - kroner.

Eiendommen "Maribu" gnr. 45, bnr. 17, skal heretter følge og tilhøre Marit Johanna Eklund på samme måte som jeg selv har besittet den.

Eiendommen er overtatt.

Den nye eier av eiendommen har rett til gangveg over hovedbruket - gnr. 45, bnr. 2 - fra "Dypedalsveien" og opp den slåttejoda som er beliggende på vestsiden av bebyggelsen på eiendommen. Denne vei kan også benyttes over den fradelte parsell av eventuelle andre hyttebyggere i ovenforliggende område. Videre har eieren rett til å ta vann i den brønnen som forsyner driftsbygningene på hovedbruket - gnr. 45, bnr. 2 - med vann, så lenge denne brønn er i bruk - samt rett til vei til brønnen. Eieren har rett til parkeringsplass - for egen bil, på fjellknatten på nordsiden av "Dypedalsveien" rett ned fra eiendommen. Eieren bekoster selv planering, og har det fremtidige vedlikehold av parkeringsplassen. Disse rettigheter er innbefattet i kjøpesummen. Fremtidige eventuelle kommunale pålegg vedrørende hyttebebyggelsen - skal være gnr. 45, bnr. 2 uvedkommende.

Repstad, den 18. desember 1971.

Margit Gyberg (sign.).

Som selgerens ektefelle samtykker jeg herved i overdragelsen.

Jakob Gyberg (sign.).

Vedtaks:

Marit Johanna Eklund (sign.).

Det attesteres herved at foranstående underskrifter er skrevet egenhendig i mitt nærvær og at underskrifterne er over 20 år.

Birkenes lensmannskontor, den 18. desember 1971.

Erling Birkeland (sign.).





# Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

**Vi gleder oss til å høre fra deg!**



**Erik Luu**  
Rådgiver  
Mob: 93 29 90 01  
erik.luu@sor.no



**Erik Christopher Pedersen**  
Rådgiver  
Mob: 95 40 97 04  
erik.pedersen@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





Eiendom:

Mosfjellveien 1109, 4760 BIRKELAND

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

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

|           |           |
|-----------|-----------|
| Dato/sted | Dato/sted |
|           |           |

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**RUNAR HØYGILT** | Eiendomsmegler | **948 84 770**

**runar.hoygilt@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00