

# Toplandsheia hytteområde 100

Toplandsheia - Birkenes



Prisantydning: **kr 1 190 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no





# Idyllisk beliggende hytte med flott utsikt og gode solforhold - Skiløyper/turområde i umiddelbar nærhet - Kjørevei frem

## OMRÅDE

**Toplandsheia - Birkenes**

## ADRESSE

**Toplandsheia hytteområde 100,  
4760 BIRKELAND**

## Prisantydning

**kr 1 190 000,-**

Omkostninger: **kr 47 250,-**

Totalpris: **kr 1 237 250,-**

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

Eiendomskatt: **kr 783,-**



BRA-i: 63 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

BRA Total: 66 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2008

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

## Runar Høygilt

Eiendomsmegler

**948 84 770**

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

**Sørmeqleren AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

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

# TOPLANDSHEIA HYTTEOMRÅDE 100

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 104, bnr. 1, fnr. 10  
i Birkenes kommune.

### Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 66 m<sup>2</sup>  
TBA: 40 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 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.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Nils Topland. Årlig festeavgift er pr. 01.11.2024 kr 2059. Ny avgift blir utstedt i desember og regulert samt forskuddsfakturert for 2025. Neste regulering av festeavgifter er i 2025. Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesrett. Se vedlagte festekontrakt.

### Festetid

Gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesrett.

### Regulering av festeavgift

2025

### Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan innløses for kr. 120.000 + omkostninger.

Tilbudet gjelder 3 mnd. etter overtagelse og senest 01.07.2025.



I desember 2024 skal festeavgiften reguleres for denne festetomten.

### **Festekontrakt datert**

20.09.2005.

### **Beliggenhet**

Beliggende i naturskjønne omgivelser med oppkjørte tur- og skiløyper som går fra Toplandsheia og over til Øynaheia. Hytta ligger usjenert til med flott utsikt og sol fra morgen til kveld. Her kan finner du fine turområder, badeplasser og mulighet til å prøve deg etter laksen (fiskekort) i Herefossfjorden/Tovdalselva. Dette er drømmestedet for deg som ønsker å komme deg opp på heia samtidig som du kun har 20min til Birkeland sentrum, 35min til Lillesand og 50min til Kristiansand.

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Hytte oppført i tre, bygd over pilarer som understøtter bjelkelag. Yttervegger har bindingsverk kledd med stående villmarks bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer og mønedrager. Saltak teknet med betongtakstein. Undertak av Bretexplater e.l., sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Inngangsdør og balkongdør i tre, fra byggeår. Begge dørene har isolerglass. Utover dette er det enkle plassbygde boddører tilhørende utvendige boder. Nyere stor veranda/terrasse rundt to sider av hytten oppført i tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Intet å nevne.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytten har følgende innhold:

1. etasje: BRA-I: 63 m<sup>2</sup>: Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3  
BRA-E: 3 m<sup>2</sup>: Bod

### **Standard**

INNVENDIG

Tregulv og panel på vegger og i takhimling. Hytten har plassbygd stige/trapp mot hems. Tre/fyllingsdører som innvendige dører.

### **KJØKKEN**

Enkel kjøkkenkrok med noe innredning ifm. av skap og benkeplate med oppvaskkum. Kjøkkenet har ikke innlagt vann, men har et provisorisk vannsystem av hageslanger. Kjøkkenet har ingen fastmonterte hvitevarer.

### **SPESIALROM**

Toalettrom/bad med vinylbelegg på gulv og på vegger i dusjnise og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med benk med utslagsvask og biotoalett. Rommet har ikke innlagt vann og ansees derfor ikke som et våtrom.

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Hytten har ikke innlagt som står under vann under trykk. Oppvarming i hytten via vedovn tilkoblet elementpipe. Avløpsrør av plast som fører gråvann til fritt terreng under hytten. Hytten har ikke tradisjonelt innlagt strøm, kun lavspenningsanlegg fra solcellepanel og batteri strøm til lys og lading av mobil etc.

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 Lossius Takst AS den 11.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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:

Fritidsboligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god, men i noe enkel teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

- Det mangler undertak i utvendige boder. Takstein er lagt direkte på lekter uten undertak.
- Noe fuktmerker på synlig ende på undertak eller kartong/papp i overgang mellom hytte og utvendig bod. se foto.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Nedløpsrør på baksiden av hytten er ikke festet til vegg og er ikke koblet på avløpsrør som leder vann bort fra hytten. Løsningen fremstår noe ufagmessig. Se foto.
- Det er ikke montert snøfangere på taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.
- Kledningen har stedvis noe etterslep på vedlikehold, særlig på baksiden som står nært terreng, disponert for opptrekk av vann i treverk.
- På baksiden av hytten er nedre del av kledningsbord ikke rettkuttet, samt at enkelte bord er noe for korte.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Åpning/lufting i gesimskasser er for stor og mangler tiltak for å hindre fugler og insekter å komme inn i luftesjikt.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

Innvendig > Hems

- Fallsikring ved trapp er ikke ivaretatt. Hemsene er innredet med tepper, madrasser etc. dvs. at den fremstår som oppholdsrom/-sted.
- Dagens eier har plassert en frittstående vanntank på hemsene. Denne er ikke sikret i tilfelle lekkasje. Se også eget punkt for vannledninger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Hytten har vannledninger kun med løse hageslanger. Løsningen er ikke preakseptert og er ikke tilstrekkelig lekkasjesikker.
- Vanntank på hems er ikke lekkasjesikret.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

- Det ble ikke registrert gassdetektor/sensor i hytten.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Det kan se ut til at enkelte pilarer har noe forskyvning mellom betong søyle og trestokk eller står ikke helt i lodd. Ukjent om dette er en byggefeil eller skyldes bevegelser.



- Det ble registrert noe løse kiler under et par av pilarene.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverk er for lavt ihht. dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom.

Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører

- Dør mellom gang og stue/kjøkken tar borti karm ved lukking. Dørbladet tar også borti trappen nå den åpnes helt.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Det er ikke avtrekksvifte på kjøkkenet, kun naturlig utlufting ved at vinduer åpnes.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Ventilering i rommet tilfredsstillende ikke krav til toalettrom/bad.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det er ikke tilrettelagt ventiler eller annen form for ventilering i oppholdsrom.

Tomteforhold > Drenering

- Noe registrert fuktig jordmasser og vannpytt registrert under hytten.

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 foruten utemøbler og personlige jakt trofeer.

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 om ønskelig: Komfyr og kjøleskap

Selger har gjort oppmerksom på at hvitevarene ikke er nye og selger vil ikke erstatte disse om det skulle oppstå defekter før salg/overtagelse.

### **Parkering**

Parkering utenfor hytten.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand Forsikring AS

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Hytten får strøm fra seriekoblede batterier som lades opp av solcellepanel. Selger opplyser om at det har fungert til enkel behov som innvendig lys og utelampe. Eventuelt støvsuger og TV.

Eier plikter å ta del i Toplandshei Vegforening og medfører årlig kostnad på kr. 800,- i følge ansvarlig Nils Topland.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Via vedovn i stue.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 185

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Omfatter feiing/tilsyn illsted.

I tillegg betales det kr. 1954,- per år i hytterrenovasjon til Libir.

### **Eiendomsskatt**

Kr 783

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 318 750

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Årlig velavgift**

Kr 1 500

### **Velforening**

Toplandsheia Hyttevel.

Årlige kostnader i velforeningen er:

Kr. 500 i kontingent .

Kr. 1000 for brøyteforskudd.

Eventuelle brøytekostnader utover kr. 1000 blir fordelt etter jordskiftemodellen.

### **Årlig festeavgift**

Kr 2 059

### **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:

---



4216/104/1/10:  
26.08.2010 - Dokumentnr: 637517 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Årlig festeavgift: NOK 1 700  
Gjelder fra dato: 20/09-2005  
Tomteverdi: NOK 70 000  
Pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelser om regulering av leien  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Hytta kan ikke leies ut mer enn 4 uker pr. år.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2008 - Dokumentnr: 764757 - Registrering av festenr.  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4216 Gnr:104 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 187175 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0928 Gnr:104 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2010 - Dokumentnr: 637517 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4216 Gnr:104 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4216 Gnr:104 Bnr:57  
Rettighet hefter i: Knr:4216 Gnr:104 Bnr:58  
Rettighet hefter i: Knr:4216 Gnr:104 Bnr:61  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om parkering  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

Eier plikter å ta del i Toplandshei Vegforening og skal i følge vedtektene mottatt fra ansvarlig er årlig innbetaling for denne kr. 250,-  
Bestemmelsen er vedlagt bak i prospektet.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 06.11.2024. Ferdigattesten gjelder "Fritidsbolig". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.11.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen(er). Veiretten er tinglyst.

Eier plikter å ta del i Toplandshei Vegforening og skal i følge vedtektene mottatt fra ansvarlig er årlig innbetaling for denne kr. 250,-

Det er innlagt et provisorisk vannsystem med vanntank på hems som fylles på fra felles brønn til hytteområdet. Vannslanger koblet til vanntank fører vann til vask på kjøkken og bad. Løsningen er ikke godkjent fra kommunen og slik innretning for vanntilgang kan kreve utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til "Fritidsbebyggelse", tilhører reguleringsplan "Toplandsheia, del av 104/1", datert

06.01.2011. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel. Festekontrakten begrenser utleie av hytten til 4 uker per år.

#### **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 bygningssakkyndig 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 1 190 000

#### **Totalpris**

Kr 1 237 250

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 190 000,00 (Prisantydning)

---



## Omkostninger

29 750,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
30 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
47 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
1 220 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
1 237 250,00 (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, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

## 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 avvikle 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 tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 60 000,00 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 98 350,00,- 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**

Jan Otto Stendal

Liv Maria Hamre Ellingsen

### **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

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D  
4792 Lillesand  
Tlf: 372 68 400  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

19.11.2024

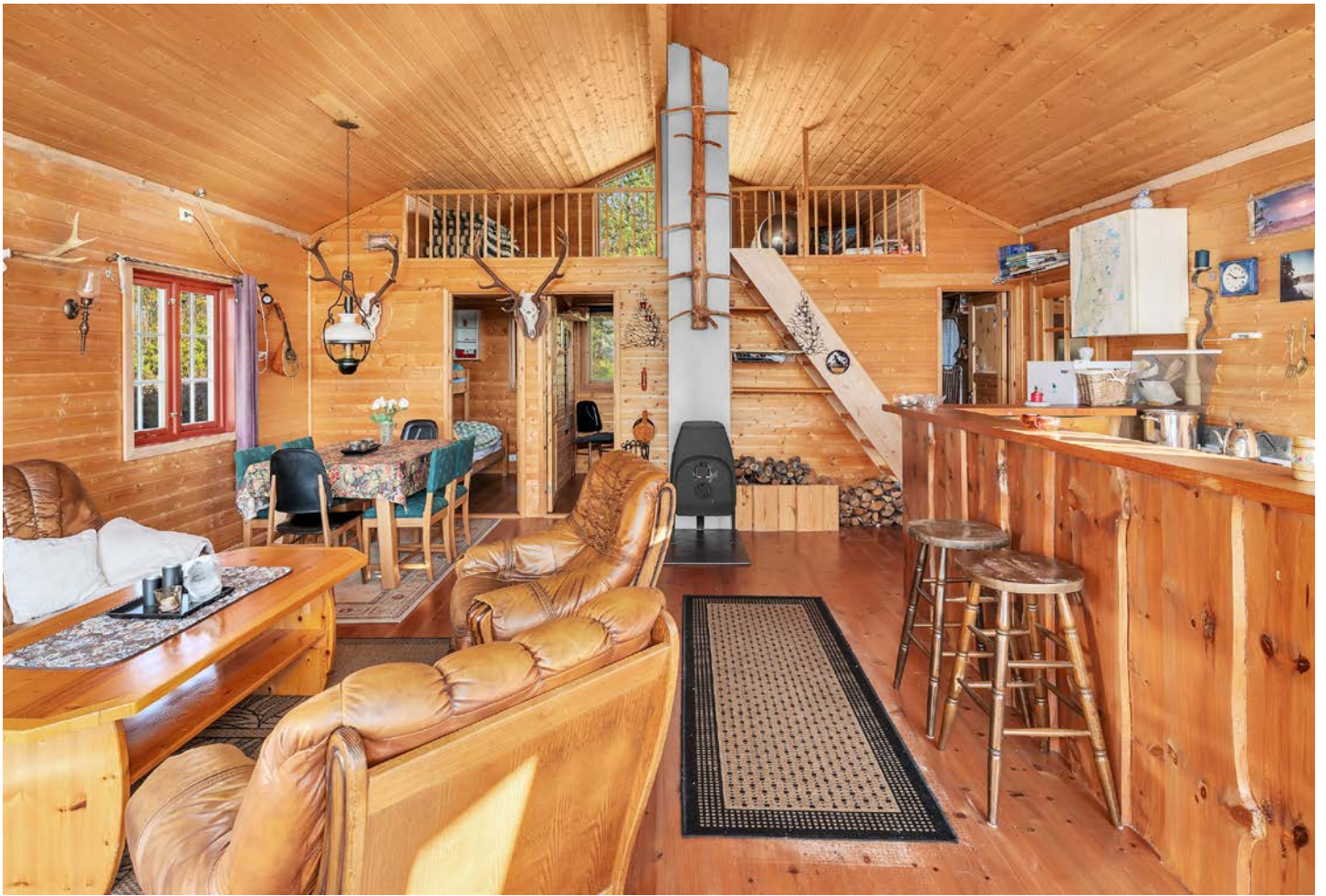
---





Stuen har god takhøyde og plass til både spisegruppe og sofagruppe.





Det er en god og luftig atmosfære i oppholdsrommet.







Enkel kjøkkeninnredning hvor komfyr og kjøleskap er gassdrevet.



Hems





Soverom 1 har 3 sengeplasser.

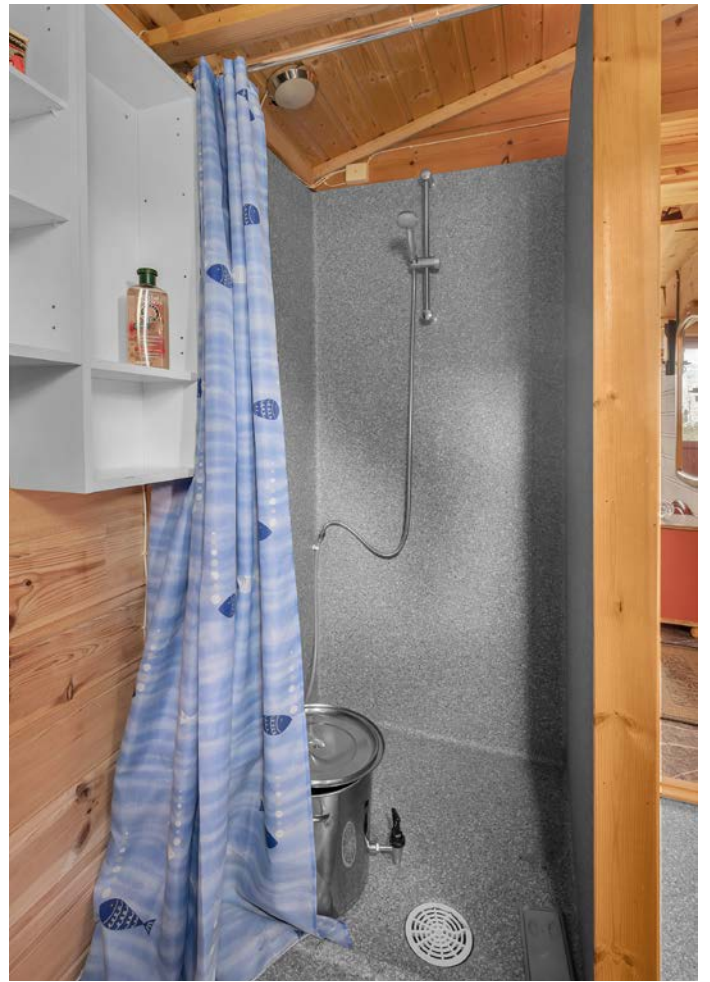


Soverom 2 har også 3 sengeplasser.





Badet har biotoalett og enkel dusjløsning.



Soverom 3 - her har du også 3 sengeplasser.





Fra verandaen er det fin utsikt over naturskjønne omgivelser.

















# Nabolagsprofil

Toplandsheia hytteområde 100

## Høyde over havet

333 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	45 min	🚗
🚏 Birkeland Tomta/Fritun Linje 36, 133, 134, 1910, 1933	22 min	🚗 20.4 km
🚏 Toplandsveien Linje 134	6 min	🚗 2.9 km
🚏 Søre Herefoss Linje 134	7 min	🚗 4.1 km

## Avstand til byer

Grimstad	41 min	🚗
Kristiansand	54 min	🚗
Arendal	55 min	🚗
Oslo	3 t 47 min	🚗
Stavanger	4 t 5 min	🚗

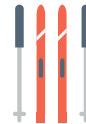
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Camp Flaksvann	24 min	🚗
🚗 Saltrød BOS - Arendal kommune	31 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 110 m
- 22 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Tveit Skisenter
- Kjøretid: 43 min
- Skitrekking i anlegget: 1



## Aktiviteter

Gurebo Gård 29 min 🚗

## Sport

🏠 Herefoss skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min	🚗 8.9 km
🏠 Kirkekilen sandvolleyballbane Sandvolleyball	14 min	🚗 9.3 km
🏠 Instinct Birkeland	24 min	🚗

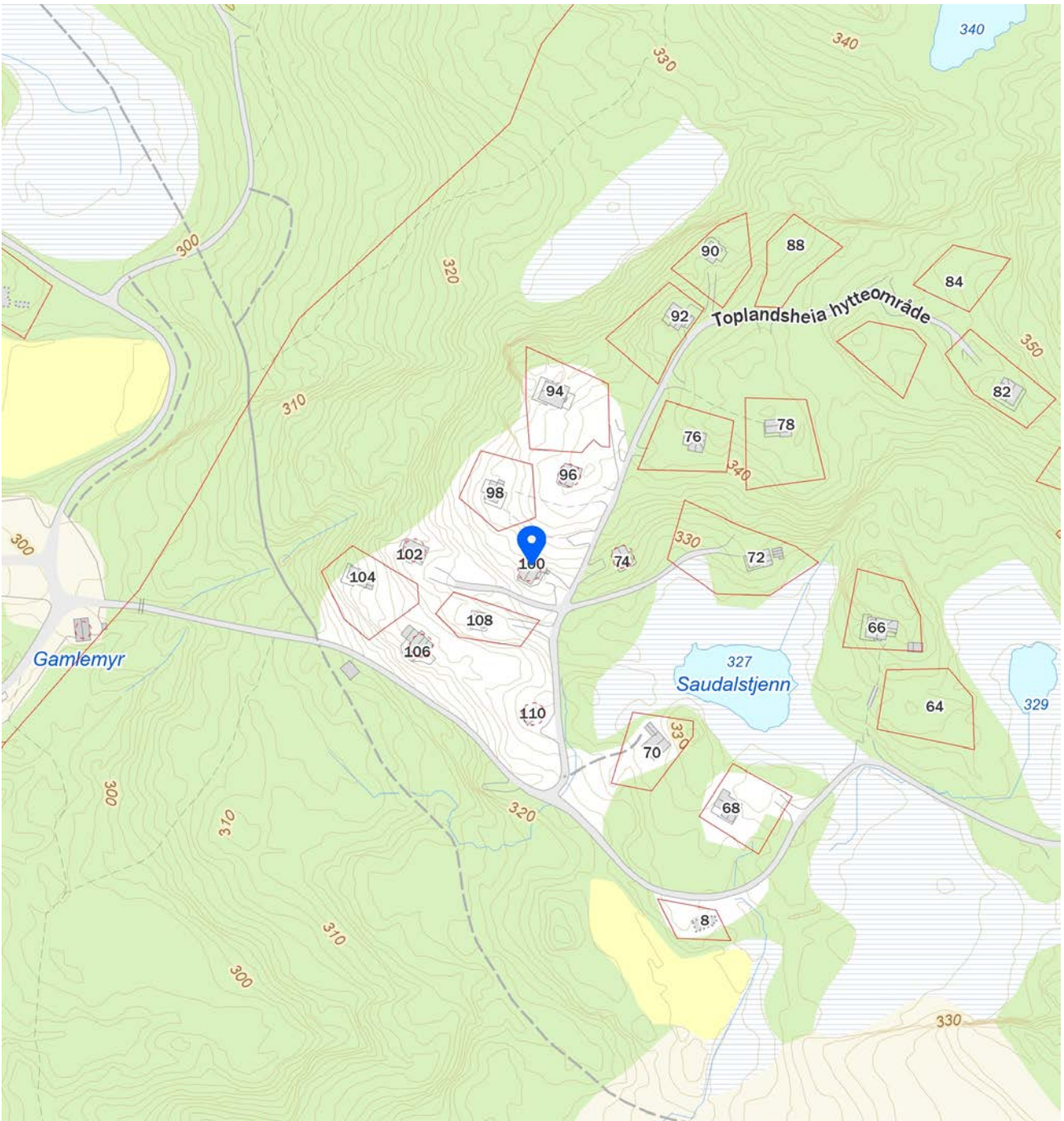
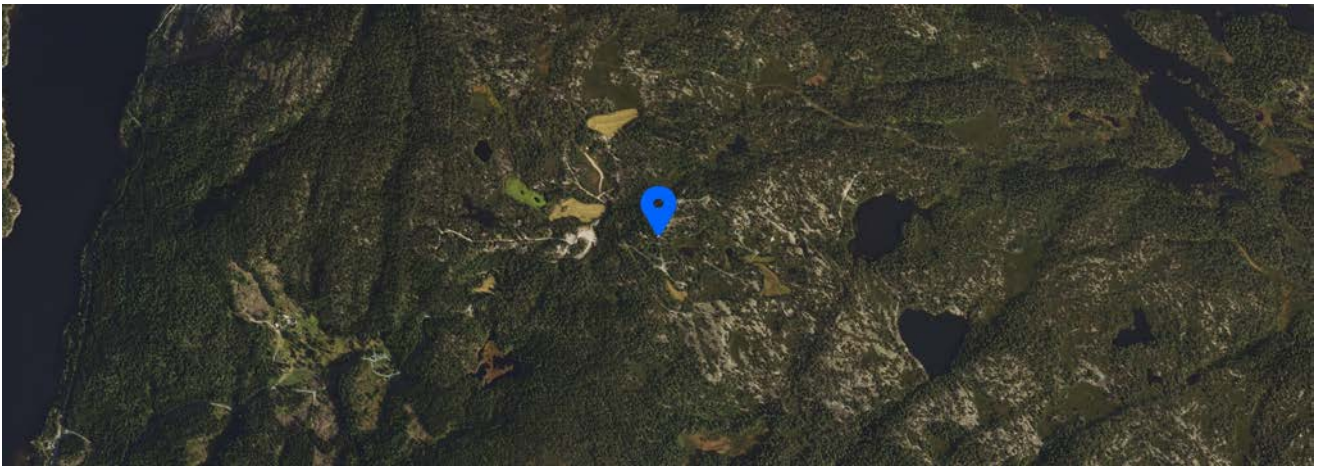
## Dagligvare

Snarkjøp Herefoss Mat As	14 min	🚗
Kiwi Birkeland PostNord	22 min	🚗 20.2 km

## Varer/Tjenester

🏠 Birkeland Apotek 22 min 🚗





# 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

 Toplandsheia hytteområde 100, 4760  
BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 gnr. 104, bnr. 1, fnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 20811-1701

Referansenummer: EO6091

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 åndsverkløven 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

## KONKLUSJON TILSTAND - FRITIDSBOLIG

Fritidsboligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god, men i noe enkel teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

---

## Fritidsbolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytte oppført i tre, bygd over pilarer som understøtter bjelkelag. Yttervegger har bindingsverk kledd med stående villmarks bordkledning. Saltakkonstruksjon med sperrer og mønedrager. Saltak teknet med betongtakstein. Undertak av Bretexplater e.l., sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Inngangsdør og balkongdør i tre, fra byggeår. Begge dørene har isolerglass. Utover dette er det enkle plassbygde boddører tilhørende utvendige boder.

Nyere stor veranda/terrasse rundt to sider av hytten oppført i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tregulv og panel på vegger og i takhimling.

Hytten har plassbygd stige/trapp mot hems.

Tre/fyllingsdører som innvendige dører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkenkrok med noe innredning ifm. av skap og benkeplate med oppvaskkum. Kjøkkenet har ikke innlagt vann, men har et provisorisk vannsystem av hageslanger.

Kjøkkenet har ingen fastmonterte hvitevarer.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/bad med vinylbelegg på gulv og på vegger i dusjnise og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med benk med utslagsvask og biotoalett. Rommet har ikke innlagt vann og ansees derfor ikke som et våtrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har ikke innlagt som står under vann under trykk.

Oppvarming i hytten via vedovn tilkoblet elementpipe.

Avløpsrør av plast som fører gråvann til fritt terreng under hytten.

Hytten har ikke tradisjonelt innlagt strøm, kun lavspenningsanlegg fra solcellepanel og batteri strøm til lys og lading av mobil etc.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

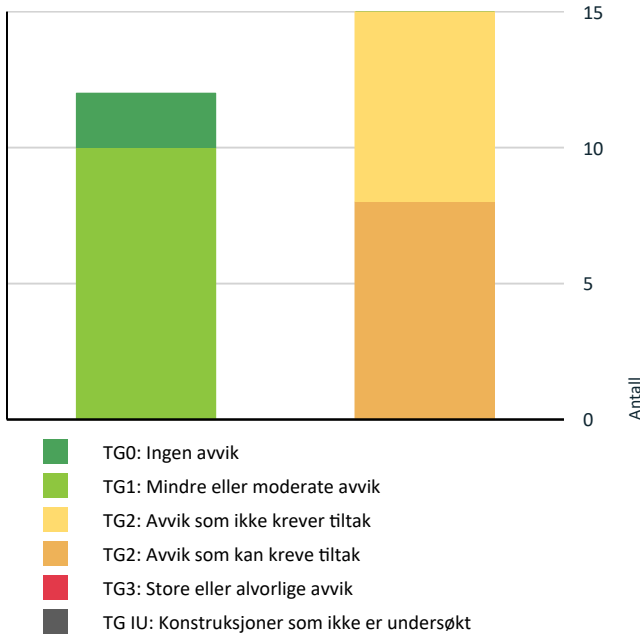
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

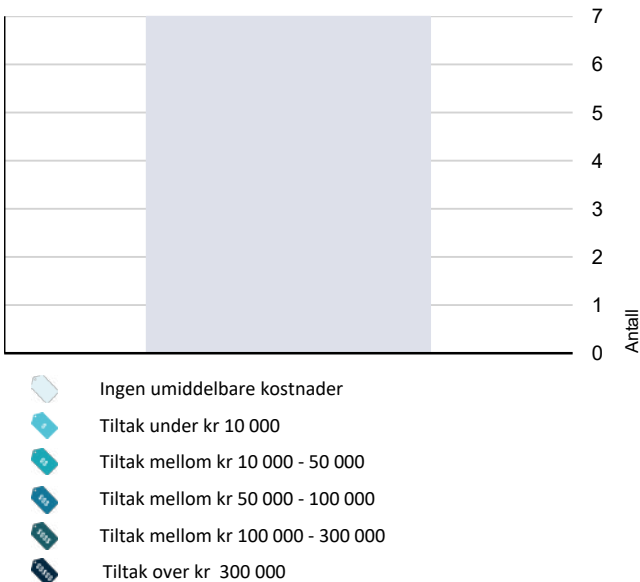
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Med unntak av at hems ikke fremgår av tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er kun stikkmessig flyttet på lettere møbler og inventar for kontroll av overflater, dvs. at det tas forbehold om at det kan forekomme avvik/skjulte skader under områder som ikke er kontrollert.

- Undertegnede var alene i hyt på befaringsdagen.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler undertak i utvendige boder. Takstein er lagt direkte på lekter uten undertak.

- Noe fuktmerker på synlig ende på undertak eller kartong/papp i overgang mellom hytte og utvendig bod. se foto.



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Nedløpsrør på baksiden av hytten er ikke festet til vegg og er ikke koblet på avløpsrør som leder vann bort fra hytten. Løsningen fremstår noe ufagmessig. Se foto.

- Det er ikke montert snøfangere på taket.



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

- Kledningen har stedvis noe etterslep på vedlikehold, særlig på baksiden som står nært terreng, disponert for opptrekk av vann i treverk.

- På baksiden av hytten er nedre del av kledningsbord ikke rettkuttet, samt at enkelte bord er noe for korte.



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Åpning/lufting i gesimskasser er for stor og mangler tiltak for å hindre fugler og insekter å komme inn i luftesjikt.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

## Innvendig > Hems [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fallsikring ved trapp er ikke ivaretatt. Hemsene er innredet med tepper, madrasser etc. dvs. at den fremstår som oppholdsrom/-sted.

- Dagens eier har plassert en frittstående vanntank på hemsene. Denne er ikke sikret i tilfelle lekkasje. Se også eget punkt for vannledninger.

## Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hytten har vannledninger kun med løse hageslanger. Løsningen er ikke preakseptert og er ikke tilstrekkelig lekkasjesikker.

- Vanntank på hems er ikke lekkasjesikret.

## Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert gassdetektor/sensor i hytten.

## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det kan se ut til at enkelte pilarer har noe forskyvning mellom betong søyle og trestokk eller står ikke helt i lodd. Ukjent om dette er en byggefeil eller skyldes bevegelser.

- Det ble registrert noe løse kiler under et par av pilarene.

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dør mellom gang og stue/kjøkken tar bort karm ved lukking. Dørbladet tar også bort trappen når den åpnes helt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke avtrekksvifte på kjøkkenet, kun naturlig utlufting ved at vinduer åpnes.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ventilering i rommet tilfredsstillende ikke krav til toalettrom/bad.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det er ikke tilrettelagt ventilator eller annen form for ventilering i oppholdsrom.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe registrert fuktig jordmasse og vannpytt registrert under hytten.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

- Rekkverk er for lavt ihht. dagens forskriftskrav.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2008

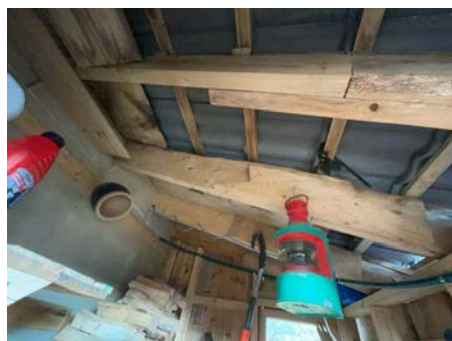
**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

### Standard

Enkel normal standard for hytte uten innlagt vann og strøm.

### Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt. Stedvis noe etterslep.



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med betongtakstein. Ukjent type undertak, mulig av Bretexplater e.l. ellers sløyfer og lekter.

Synlig taktekke fremstår med normal slitasjegrad basert på alder.

Undertak er ikke inspisert da konstruksjonen fremstår som helt lukket, med unntak av bod.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler undertak i utvendige boder. Takstein er lagt direkte på lekter uten undertak.

- Noe fuktmerker på synlig ende på undertak eller kartong/papp i overgang mellom hytte og utvendig bod. se foto.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Avviket har liten konsekvens da dette kun er en utvendig bod, men kan med fordel utbedres for å få bedre/tørre klima i boden. Fuktutslag antas å ha sammenheng med ufagmessig takteking i boden.

### TG 2 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Helhetsinntrykk, TG 1. Lokale eller andre avvik nevnt under.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Nedløpsrør på baksiden av hytten er ikke festet til vegg og er ikke koblet på avløpsrør som leder vann bort fra hytten. Løsningen fremstår noe ufagmessig. Se foto.
  - Det er ikke montert snøfangere på taket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Nedløpsrør må festes til vegg. Det bør etableres rørløsninger for å lede bort takvann fra hytten.
  - Mulig svak takvinkel og ru takstein ivaretar snøsikring. Bør nærmere vurderes. Snøfangere bør mulig monteres.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående villmarkskledning.

Kledningen fremstår god, men med noe etterslep på vedlikeholdt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.
  - Kledningen har stedvis noe etterslep på vedlikehold, særlig på baksiden som står nært terreng, disponert for opptrekk av vann i treverk.
  - På baksiden av hytten er nedre del av kledningsbord ikke rettkuttet, samt at enkelte bord er noe for korte.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må påregnes tiltak i form av vedlikehold og annen utbedring.



# Tilstandsrapport



Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje eller fukt/kondensrelaterte avvik innvendig i hytten.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon med mønedrager. Synlig åpning for lufting i gesimskasser ukjent om det foreligger gjennomlufting ved mønekam.

Takhimling var lukket på befaringsdagen uten inspeksjonsmulighet utenom innvendig i hytten. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Åpning/lufting i gesimskasser er for stor og mangler tiltak for å hindre fugler og insekter å komme inn i luftesjikt.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Gesimskasser bør lukkes for fugler og insekter.

- Innhent dokumentasjon om mulig.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass.

På vinduer som har åpnefunksjon/hengsler er den ene fløyen på vinduet er av isolerglass og den andre tilsynelatende av koblet glass. Ukjent årsak til dette.

Vinduer fremstod i hovedsak i god stand, med påregnelig slitasje basert på alder.

Enkelte vinduer har noe justeringsbehov, samt et vindu har defekt hemp som bør utbedres, ellers OK.

TG gis for helhet, og normal slitasje. Vedlikehold må likevel påregnes.





# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Inngangsdør og balkongdør i tre, fra byggeår. Begge dørene har isolerglass.

Utover dette er det enkle plassbygde boddører tilhørende utvendige boder. Disse fungerer til formålet, men er av enkelt utforming/standard.

Dørene fungerte fint, men det gjøres oppmerksom på at balkongdør har noe slark i håndtak og inngangsdør må ettertrekkes noe ved lukking.

TG gis for helheten og at det ikke ble registrert vesentlige avvik. Normalt vedlikehold må likevel påregnes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere stor veranda/terrasse rundt to sider av hytten oppført i tre. Selger opplyser at verandaen ble oppført september 2023 av Svein Arild Githmark AS.

Overflater fremstod i god stand, TG 1.

Konstruksjonen fremstod solid oppført. Selger har kvittering på utført arbeid. Det er 5 års reklamasjonstid på tømmerarbeider.

Annet avvik nevnt under.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Rekkverk er for lavt ihht. dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



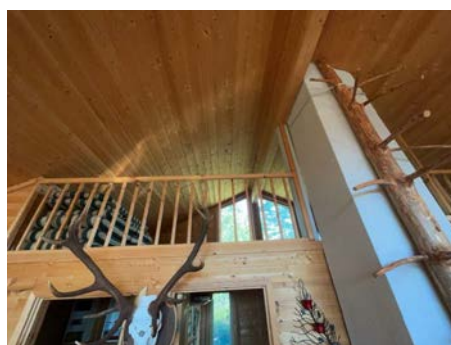
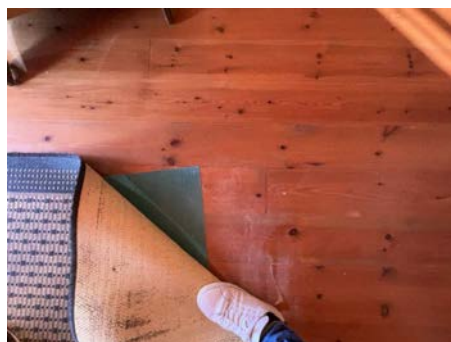
## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Tregulv og panel på vegger og i takhimling.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Det ble registrert stedvis noe slitasje i bruksbelastede områder.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

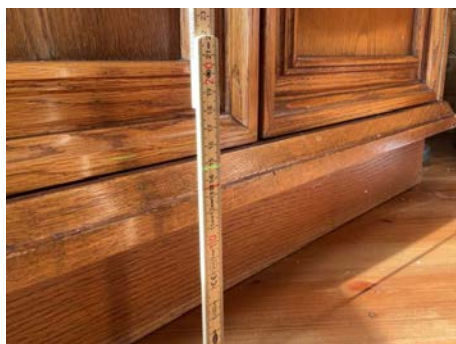


# Tilstandsrapport

- Oppretting er ikke prekært.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Radon

Vedr. radon.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Hytteområdet er også vurdert til radon aktsomhet definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Hytten er står imidlertid på påler med god gjennomlufting. Radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor lite sannsynlig.



## TG 1 Pipe og ildsted

Hytten har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



## TG 1 Innvendige trapper

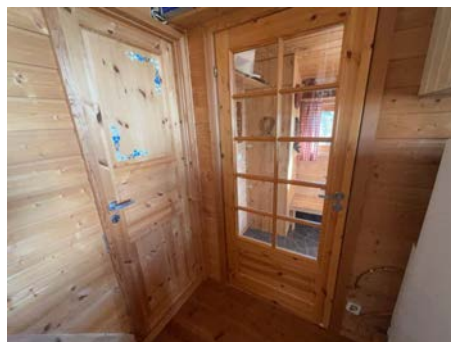
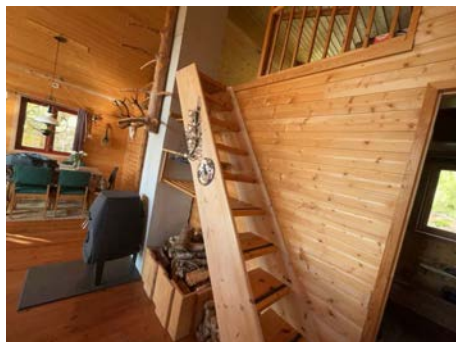
Hytten har plassbygd stige/trapp mot hems.

Trappestigen kommer ikke inn under forskriftskrav til trapper mellom to etasjer siden hems ikke har måleverdig BRA. TG er gitt for tilstand.

Fremstod i påregnelig stand. Se for øvrig eget punkt vedr. «Hems»



# Tilstandsrapport



## TO 2 Innvendige dører

Tre/fyllingsdører som innvendige dører.

Enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers normal slitasje alder tatt i betraktning.

Overflater, OK.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dør mellom gang og stue/kjøkken tar borti karm ved lukking. Dørbladet tar også borti trappen nå den åpnes helt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Døren må justeres for å unngå skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 2 Hems

Hytten har hems etasje over soverom. Denne fremstod i god stand, men har enkelte avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fallsikring ved trapp er ikke ivaretatt. Hemsene er innredet med tepper, madrasser etc. dvs. at den fremstår som oppholdsrom/-sted.

- Dagens eier har plassert en frittstående vanntank på hemsene. Denne er ikke sikret i tilfelle lekkasje. Se også eget punkt for vannledninger.

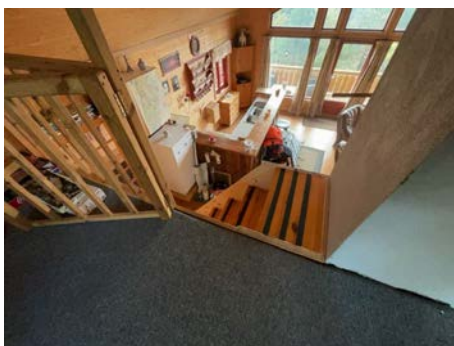
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Om hems skal brukes til oppholdssted må den sikres med tilfredsstillende rekkverk.

- Område under vanntank må sikres i tilfelle lekkasje.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkenkrok med noe innredning ifm. av skap og benkeplate med oppvaskkum. Kjøkkenet har ikke innlagt vann, men det er likevel etablert et provisorisk vannsystem av hageslanger.

Kjøkkenet har ingen fastmonterte hvitevarer. Selger har benyttet seg av komfyr og kjøleskap drevet av gass. Hvitevarer som ikke er integrert vurderes ikke.

TG gis kun for overflater på kjøkken. Se eget punkt for vannledning.

Kjøkkenet har ikke innlagt strøm, derav ingen kjøkkenventilator. Det er heller ingen ventilert i nærheten av kokesone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke avtrekksvifte på kjøkkenet, kun naturlig utlufting ved at vinduer åpnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring er ikke mulig med dagens lave el-kapasitet på solcelle el-kraft.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/bad med vinylbelegg på gulv og på vegger i dusjnise og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med benk med utslagsvask og biotoalett.

Rommet har ikke innlagt vann og ansees derfor ikke som et våtrom.

Noe provisorisk vannsystem med hageslanger tilkoblet vanntank som er plassert på hems. Vanntanken fylles manuelt opp på våren og etterfylles etter behov. Tank og vannrør tømmes høst da det ikke er frostsikker løsning.

biotoalett, kammer/tank er fra opprinnelig byggeår, og vil ha normal slitasje deretter. Ikke videre vurdert/kontrollert. Henviser til selger for ytterligere informasjon. Jevnlig tømming må påregnes ihht. bruksintervall.

TG gis kun for overflater i rommet og må ikke forveksles med krev for vurdering av bad (våtrom). Om hytten på et senere tidspunkt blir tilknyttet vann, må det også påregnes tiltak som ivaretar lekkasjesikring.

Overflater i rommet fremstod i god stand, TG 1.  
Se forøvrig punkt for vannledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ventilering i rommet tilfredsstillende ikke krav til toalettrom/bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør etableres avtrekk ifm. av ventil. Om el-anlegget i fremtiden oppgraderes bør det etableres avtrekksvifte i rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Hytten har ikke innlagt tradisjonelt vann under trykk.

Det er imidlertid etablert et noe provisorisk system med vanntank plassert på hems som forsyner vann til toalettrom/bad, og kjøkken via hageslanger. Dette benyttes kun i perioder når det ikke er frost. Selger opplyser at de fyller vanligvis opp tanken på våren og etterfyller gjennom sommeren etter behov.

Løsningen har fungert for dagenes eiere og bruk, men ansees ikke som en god og lekkasjesikker løsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Hytten har vannledninger kun med løse hageslanger. Løsningen er ikke preakseptert og er ikke tilstrekkelig lekkasjesikker.
  - Vanntank på hems er ikke lekkasjesikret.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Løsningen har fungert for dagens eiere og deres bruk. Endret bruk eller lekkasje på hageslanger som ikke er beregnet for innvendig bruk kan medføre til skade. Det må påregnes tiltak som ivaretar lekkasjesikring. Mulig det bør etableres rør-i-rørsystem isteden for dagens løsning med hageslange. Området rundt vanntank må også sikres.



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som fører gråvann til fritt terreng under hytten.

Ikke uvanlig løsning for hytter som ikke har innlagt vann.

## TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon ved at vinduer åpnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilrettelagt ventiler eller annen form for ventilering i oppholdsrom.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det stilles ingen spesifikke krav til ventilasjonsanlegg for hytter under 150 kvm. Det foreligger heller ingen krav til ventiler i oppholdsrom. Det BØR imidlertid monteres ventiler eller annet som bidrar/ivaretar god luftsirkulasjon i rom som er ment for varig opphold, som soverom, stue etc.,. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra fritidsboligens bruk og ventilasjonsbehov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Varmtvannstank

Hytten har ikke innlagt vann eller strøm, derav ingen varmtvannstank. Kun til opplysning, TG settes ikke.

# Tilstandsrapport

## TO 2 Andre installasjoner

Kjøleskap og komfyr er tilkoblet gass. Det er anlagt kobberledninger delvis skjult i konstruksjon mellom hvitevarer og gassbeholder i bod.

Selger opplyser at systemet har fungert fint i deres eietid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

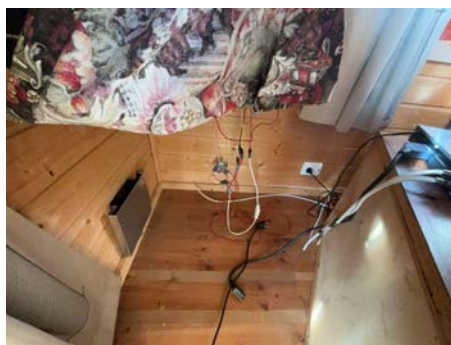
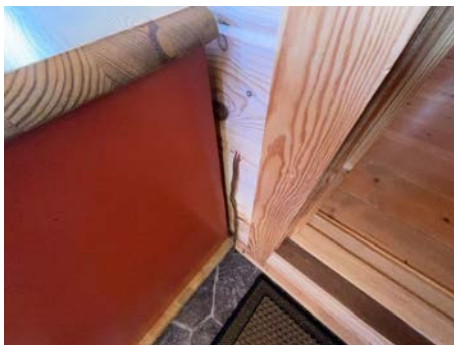
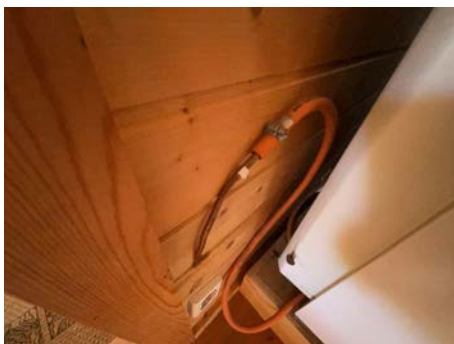
- Det ble ikke registrert gassdetektor/sensor i hytten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må etableres gassdetektor/gasssensor i hytten.

Generelt gjøres det oppmerksom på at gassinstallasjoner, koblinger og rør i hytten jevnlig må kontrolleres og vedlikeholdes av fagkyndig.



## TO 1 Solcelle anlegg.

Hytten har ikke tradisjonelt innlagt strøm, kun lavspenningsanlegg fra solcellepanel og batteri strøm til lys og lading av mobil etc. Det er imidlertid anlagt flere stikkontakter og skjult anlegg i hytten.

Anlegget fungerer, men selger opplyser at det er noe underdimensjonert og kan med fordel oppgraderes til nyere standard for å få kraftigere effekt.

Ukjent alder på anlegget, mulig at anlegget og solcellepanelet er fra byggeår, dvs. med påregnelig tilstand deretter.

## TO 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

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 Eksisterende apparat er over 10 år. Selger opplyser at nytt brannslukkeapparat vil bli kjøpt inn før salg. Tilstandsgrad settes med forbehold om at dette utføres.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



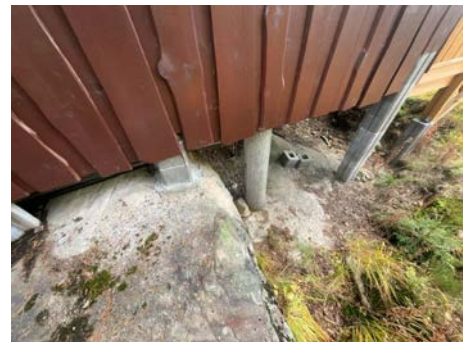
## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Hytten er plassert naturlig i terrenget. Synlige masser under hytten er hovedsakelig av fjell, ellers mulig noe stein, jord, sand og morene. Området rundt hytten er omgitt av gårds plass, naturlig vegetasjon og bergknauser og skråninger.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



## TO 2 Drenering

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

Hytten har hovedsakelig drenerende masser rundt og under hytten eller bergknauser.

Det ble ikke registrert vesentlige mengder med stående vann under eller tett mot hytten, men mindre vann pytt registrert på fjellhulle, se foto.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe registrert fuktig jordmasser og vannpytt registrert under hytten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak er ikke prekært. Tilstand under hytten bør imidlertid jevnlig holdes under oppsyn og jevnlig vedlikeholdes ifm. av fjerne masser som holder på vann/fuktighet etc. for å ivareta best mulig tørt klima.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på påler/pilarer av murblokker og tømmerstokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det kan se ut til at enkelte pilarer har noe forskyvning mellom betong søyle og trestokk eller står ikke helt i lodd. Ukjent om dette er en byggefeil eller skyldes bevegelser.

- Det ble registrert noe løse kiler under et par av pilarene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilstand bør holdes under oppsyn og jevnlig utbedres etter behov der det er forskyvninger eller sig i grunn.



## TG 0 Terrengforhold

Hytten er naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skråninger.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.



# Tilstandsrapport



## ! T G 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytten har ikke innlagt vann. Til info er det en felles manuell pumpe ca. 50 meter fra hytten som benyttes i perioder det ikke er frost.

Gråvann føres direkte til terreng via vannrør under hytten. Ikke uvanlig løsning for hytter uten innlagt vann. Det er ikke krav om rensing av gråvann for hytter som ikke har innlagt vann.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

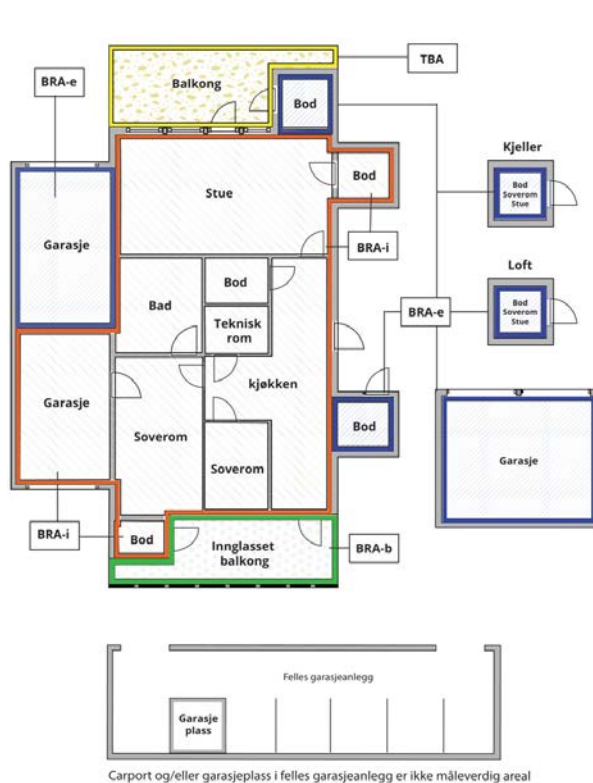
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)		
Etasje	63	3		66	40
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>3</b>			<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Entré	Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Med unntak av at hems ikke fremgår av tegninger.

#### 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:*

## 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	63	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	104	1	10	0	0 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Toplandsheia hytteområde 100							
Hjemmelshaver	Stendal Jan Otto, Ellingsen Liv Maria Hamre						

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
850 000	2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.10.2007	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 yttertak 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

iVerdi AS, 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/EO6091>

## 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

Toplandsheia hytteområde 100, 4760 BIRKELAND

03 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Toplandsheia hytteområde 100

**Postadresse**

Toplandsheia hytteområde 100

**Enhetsnummer**

## 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?

2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Stendal, Jan Otto

**Medselger**

Ellingsen, Liv Maria Hamre

## Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

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

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---



### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94115726**

# Egenerklærings skjema

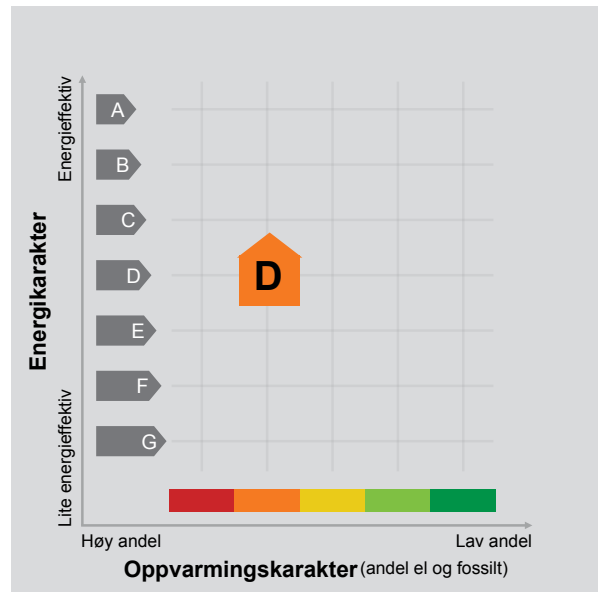
Name	Date	Name	Date
Ellingsen, Liv Maria Hamre	2024-10-08	Stendal, Jan Otto	2024-10-03
Identification		Identification	
 Ellingsen, Liv Maria Hamre		 Stendal, Jan Otto	



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Toplandsheia hytteområde 100
Postnummer	4760
Sted	BIRKELAND
Kommunenavn	Birkenes
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	10
Bygningsnummer	21153796
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43143
Dato	24.10.2024



**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 innetemperaturen**

**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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2008
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	66
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Sol  
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

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 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 utendørs**

#### **Tiltak 12: 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.

#### **Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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



# Eiendomskart for eiendom 4216 - 104/1/10/



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 - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

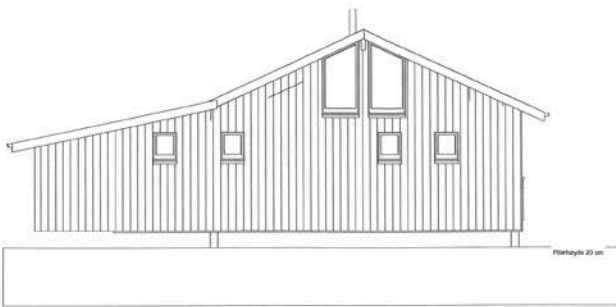


## Areal og koordinater for eiendommen

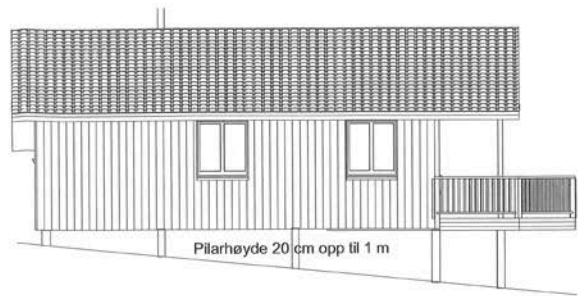
<b>Areal</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Punktfeste			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6482291,85	<b>Øst</b>	463378,04

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6482291,85	463383,68	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

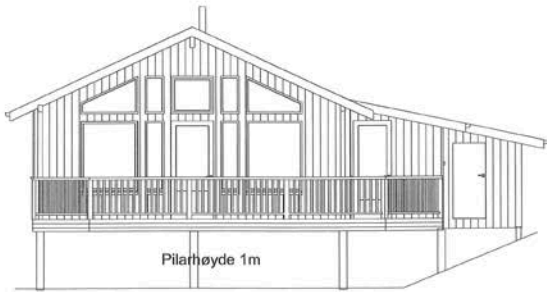
1:1



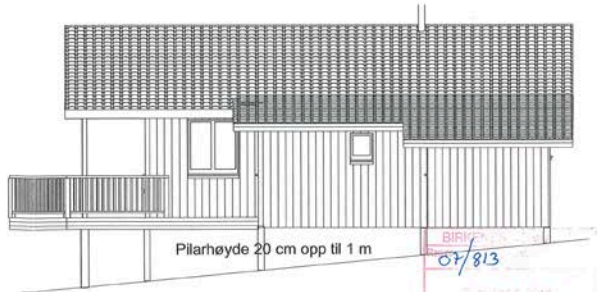
Fasade nord



Fasade vest



Fasade sør



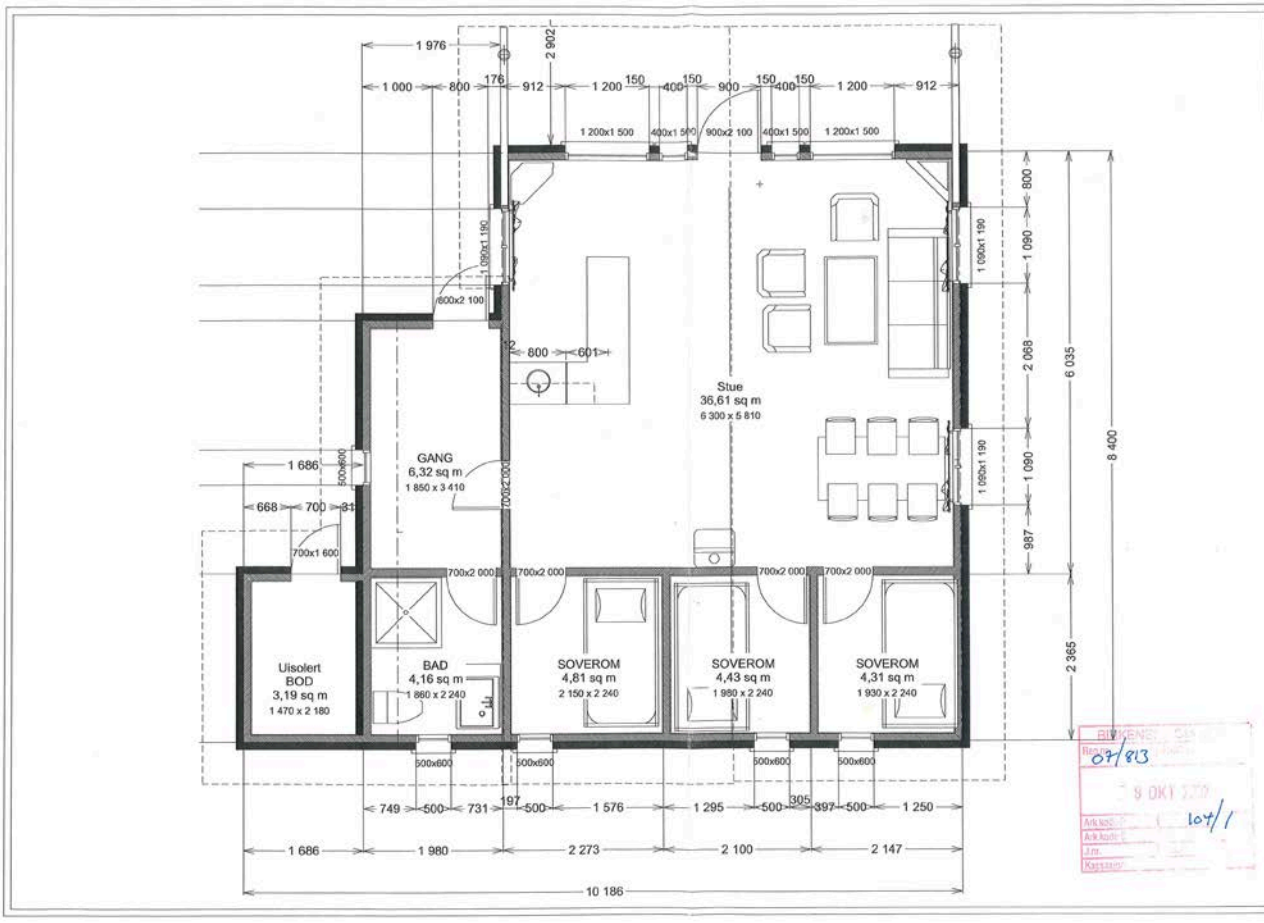
Fasade øst

BIRKELAND  
07/813  
5 UNCT 100  
104/1  
Arkitekt P  
Arkitekt S  
J nr  
Kostnad

Akk  
**2/3**  
Tegnet av:  
**Trond  
Høiklev**  
Date:  
**Mars, 2007**  
Målestokk:  
**1:75**  
Grunnflate:  
**70,7 m2**

**Hytte Toplandsheia**

**Trond Høiklev**  
Fask  
4700 Birkeland



Ark  
1/3

Tegnet av:  
**Trond Høiklev**

Dato:  
**Mars, 2007**

Målestokk:  
**1:50**  
Grunnflate:  
**70,7 m<sup>2</sup>**

**Hytte Toplandsheia**

Trond Høiklev  
Plan 4170 Birkeland

BLIV KONSULENT  
07/83  
9 OKT 2007  
104/1





Jan Otto Stendal  
Smalsundlia 11  
4760 Birkeland

**Vår ref.**  
24/2375 - 5, jp. 24/27744  
Saksbehandler: MACO

**Deres ref.**

**Dato:**  
Birkeland: 06.11.2024

## Gnr. 104 bnr. 1 fnr. 10 – Toplandsheia hytteområde 100 – ferdigattest for fritidsbolig

Ansvarlig søker: Jan Otto Stendal  
Tiltakshaver: Jan Otto Stendal  
Søknad mottatt: 28.10.2024  
Tiltak: Fritidsbolig

### VEDTAK

#### Det gis ferdigattest for oppføring av fritidsbolig på gnr. 104 bnr. 1 fnr. 10, Toplandsheia hytteområde 100.

Ferdigattesten gis i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10. Administrasjonen behandler søknaden etter delegert myndighet.

Tiltakshaver gis ansvarsrett som selvbygger for hele tiltaket, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 18.10.2007. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men kun en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Fritidsboligen, eller deler av den, må ikke brukes til andre formål enn det som kommer frem i tillatelsen, jf. plan- og bygningsloven kapittel 20.

### GEBYR

Følgende gebyr sendes til tiltakshaver, jf. kommunens gebyrregulativ:

Type	Gebyr
2.3.3	Gebyr for behandling av ferdigattest
	kr. 2 500,-



## KLAGEADGANG

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage til Birkenes kommune, Postboks 115, 4795 Birkeland eller på e-post til [postmottak@birkenes.kommune.no](mailto:postmottak@birkenes.kommune.no).

Med hilsen

Mari Coward  
Plan- og byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur*

### Kopi til:

Matrikkelfører                                      Kommunehuset                                      4760                                      BIRKELAND

### Mottakere:

Jan Otto Stendal                                      Smalsundlia 11                                      4760                                      Birkeland

---

**Postadresse:**

Postboks 115, 4795 BIRKELAND

**Besøksadresse:**

Smedens Kjerr 30, 4760 BIRKELAND

**Telefon:**

37 28 15 00

**E-post:**

postmottak@birkenes.kommune.no

**Nettside:**

www.birkenes.kommune.no

**Org.nr.:**

964 965 870



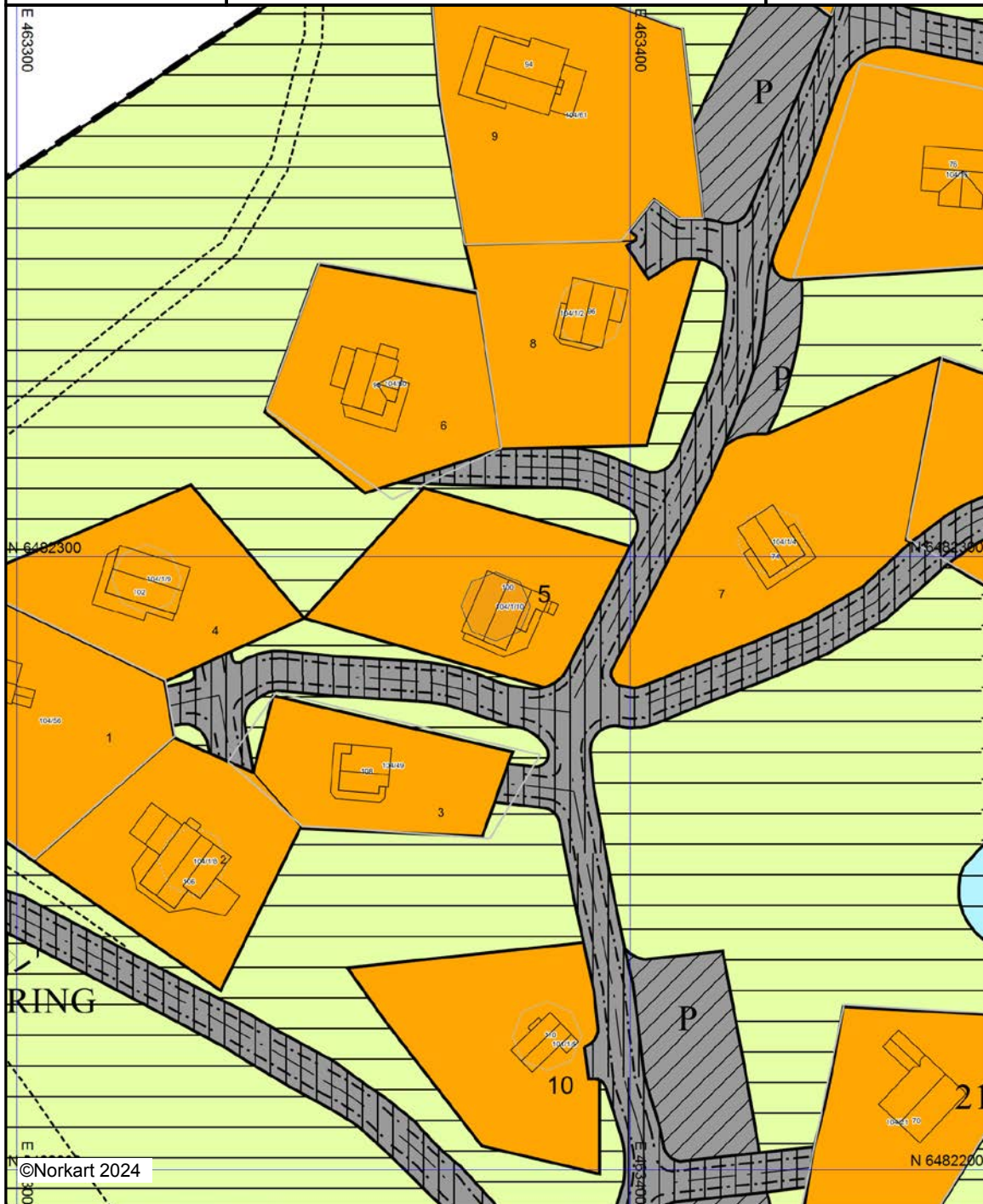
Birkenes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 104/1/10  
Adresse: Toplandsheia hytteområde 100  
Utskriftsdato: 02.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Annet byggeområde
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Felles parkeringsplass
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av anlegg

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert fotgjengerfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## Reguleringsbestemmelser

### Reguleringsplan for del av Toplandsheia, gnr 104, bnr 1 i Birkenes Kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:1000. Planen er datert 06.11.08. Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet i planområdet.

#### Nr. 1 Byggeområder (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

##### 1.1. Fellesbestemmelser

- a) Før byggearbeider etter denne plan igangsettes, skal vegkryss mellom riksveg 41 og veien til Topland utbedres ihht vegvesenet sine krav. Siktlinje skal være 10 m (fra kjørebaneant) X 132 meter.
- b) Synlig grunnmur eller annen underbygning skal utføres i betong, leca eller naturstein. Overflata skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein.
- c) Bygninger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulig avgrensa til det som er nødvendig for parkering, adkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomta skal være uten inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell, målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Bygninger skal framtre som et anlegg. Formspråk, farge, materialbruk og detaljer skal harmonere. Alle bygninger skal ha tak med en mørk og matt farge, eks. torvtak, mørke teglstein eller bord, og møne parallelt med høydekotene. Videre fasade av plank/panel, laft eller naturstein. Dersom det blir benyttet plank/panel eller laft, skal treverket behandles med/påføres jordfarger. Bølgeblikk og stålplater tillates ikke.
- f) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles seinest samtidig med at byggegropa blir klargjort.
- g) Fjerning av trær tillates ikke uten samråd med grunneier.
- h) Flaggstang og inngjerding av tomta er ikke tillatt.
- i) Solcelle, vindmølle og antenne skal monteres på hovedbygning eller anneks, ikke i trær og lignende.
- j) Oppføring av frittstående garasje er ikke tillatt, men dersom forholdene ligger til rette, kan det føres opp carport/garasje i sammenheng med hytta. Dette må godkjennes av kommunen.
- k) Terrasser skal avtrappes etter terrenget. Maksimal høyde mellom terreng og veranda skal være 1 meter. Størrelse og utforming av terrasse/veranda må framkomme av situasjonskartet som skal følge byggesøknaden. Terrasses/veranda skal ikke virke dominerende i landskapet.
- l) Hyttenes plassering på hver enkelt tomt er angitt med nummererte peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas fire yttervegger.

- m) Det skal benyttes godkjente biologiske toalett for hyttfeltet. Det er tillatt å samle opp takvann i sisterner. Gråvann skal filtreres i enkel infiltrasjonsgrøft med sand/leca eller slamavskillelse. Dersom den sanitære standarden skal heves, må det utarbeides en samlet plan for vann og avløpsordning, som skal godkjennes av kommunen. Renseanlegg kan etableres ved parkeringsarealet ved Gamlemyr.
- n) Det skal etableres to nye drikkevannsposter innenfor planområdet, som anvist på plankartet. Vannposten på parkeringsplassen skal etableres før byggearbeider etter denne plan igangsettes.

### *1.2. Fritidsboliger, H1-32, 35-56*

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
  - 1) Maksimalt en boenhet pr. tomt.
  - 2) Maksimalt tillatt bruksareal (inkl hovedbygg, uthus/anneks og parkering) på tomte (BRA) = 150 m<sup>2</sup>.
  - 3) Uthus/anneks kan oppføres som eget bygg maks 6 meter fra hovedbygning, og må ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. Maks grunnmurhøyde 0,5 m. Plassering må framkomme av situasjonsplan og plasseres i samråd med grunneier el kommunen.
  - 4) Maksimal mønehøyde: 5,5 meter. (Kun 1 etasje, hems er tillatt)
  - 5) Maksimal gesimshøyde: 3,5.
  - 6) Maksimal synlig grunnmurhøyde er: 0,80 meter.
  - 7) Sprenging til byggegrop tillates kun der terrenget naturlig kan tilbakefylles på bygningens 3 av 4 vegger.
  - 8) Takvinkel: 22 - 27°.
  - 9) Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.

### *1.3. Næring/Service*

Område for service/cafe etc

- a) Innenfor området kan det settes opp nødvendige bygninger for cafedrift, servicetilbud som postkassestativ, informasjonstavle m.m.
- b) Det er fastsatt følgende krav til utnytting:
  - 1) Maksimal tillatt bruksareal (BRA) = 200 m<sup>2</sup>.
  - 2) Maksimal mønehøyde: 6,5 meter.
  - 3) Maksimal gesimshøyde: 5 meter.
  - 4) Takvinkel 22 - 34°.

### Nr 2 Landbruk (§25, 1. ledd nr 2)

- a) L1 skal benyttes til landbruksformål – dyrket mark
- b) L2 skal benyttes til landbruksformål - skogbruk.

### Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

#### *6.1. Privat veg og parkering*

- a) Veg og vegskråninger skal pusses og om nødvendig tilføres vekstmedium.

#### *6.2. Friluftsområde på land*

- a) Det tillates med enkel tilrettelegging, som benker, infotavle og lignende.
- b) Traktorveier og tømmervelter innenfor planområdet skal holdes åpne for fremtidig skogsdrift.
- c) Innenfor friluftsområdet tillates tilrettelegging og vedlikehold av turløypenettet.



- d) Ved gjengroing av de små tjernene innenfor planområdet, tillates det å mudre/grave opp tjernene igjen, for å beholde deres opprinnelse.
- e) Dersom det i fremtiden vil bli aktuelt å heve den sanitære standarden, kan det graves ned kabler i terrenget, og settes opp trafo.

6.3. Nærmiljøanlegg

- a) Innenfor området avsatt til nærmiljøanlegg kan det tilrettelegges for en akebakke, benker/bord og lignende.
- b) Innenfor området tillates det oppføring av grillbu/gapahuk.

6.4. Bevaring av anlegg

- a) Området merket med B er gamle hustufter, og skal bevares.

Vegårshei den 06.11.2008

Revidert etter høringsrunden 04.05.09

For Plankontoret Hallvard Homme AS

*Ellen M. Langfeldt Sines*

**Ellen M. Langfeldt Sines**  
Arealplanlegger

Birkenes den .....

*Harald Vestøl*

Ordfører



Stempel

## KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

[Returadresse etter tinglysing: ]

 Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i  
tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i

 Nils Topland  
Søre Herefoas  
4760 Birkeland

Forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

[ ]


 Doknr: 637517 Tinglyst: 26.08.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Opplysninger som skal tinglyses:**

<b>1. Eiendommen(e)</b>					
Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festear.:	U.f.nr.:
2780 0928	Birkenes	104	1	10	
<b>2. Bortfestes av</b>					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn			Ideell andel
240973 [REDACTED]		Nils Topland			100%
<b>3. Til</b>					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn:			Ideell andel
200668 [REDACTED]		Trond Høiklev			
		4760 Birkeland			
<b>4. Festeavgift pr. år 1700,- kroner</b>					
<b>Tomteverdi - 70 000,-</b>					
<b>5. Festetid</b>					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: 20/9-2005					
<b>6. Panterett for festeavgiften</b>					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.					
<b>7. Disse reguleringene gjelder:</b>					
Disposisjonsplan av 11.12.1984					
Vedtekter for Toplandshei Veiforening av 23.12.1985					

Formularet er utarbeidet av  
 Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund  
 Revidert pr 1. november 2004  
 Ettertrykk forbudt

Bygging av vann, brukt 2008.  
 1/4 [REDACTED]  
 side opp.

Rett kopi bekrefte  
  


### **8. Beliggenhet**

Kontrakten gjelder punktfeste på eiendommen Topland, gnr 104, bnr 1 i Birkenes Kommune  
Feste gjelder tomt nr. 5 i Toplandshei Hyttegrend

### **9. Bebyggelse**

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

### **10. Innløsning**

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

### **11. Betaling og regulering av festavgift**

Festeavgifta på kr 1700 er en avkastning av tomteverdien beregnet etter 2,42 % av verdien som pr i dag er kr 70 000,-

Festeavgifta betales forskuddsvis i desember hvert år.

Avgifta reguleres hvert 10 år. Neste regulering blir i 2010.

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for desember måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for desember måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på - % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

### **12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter**

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, vegger og lignende) med kr 8000,-

Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

### **13. Veg, atkomst, parkering osv.**

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende vegger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.



#### 14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesteres godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktbeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

#### 15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert 11.12.1984, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

#### 16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

#### 17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

#### 18. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr -Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

#### 19. Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

Rett kopi bekrefte



**20. Andre bestemmelser**

1. Fester av tomte plikter å være med i velforeningen for hyttefeltet.
2. Velforeningen overtar vannforsyningsanlegget når dette er bygd som planlagt.
3. Det skal taes hensyn til elgjakta når den pågår.
4. For tomte gjelder vedtekter for Toplandshei Veiforening
5. Hytta kan ikke leies ut mer enn 4 uker pr år.

**21. Vedlegg til kontrakt**

- 1 Disposisjonsplan av 11.12.1984
- 2 Vedtekter for Toplandshei Veiforening av 23.12.1985
- 3 Vedtekter for Velforeningen i hyttefeltet.

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

**22. Underskrifter**

Sted og dato: Topland 20/9-2005

Bortfesteres underskrift:

Nils Topland

Festeres underskrift:

Trond Hållv

Undertegnende attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. Solfid Kylland person nr. 100271 [REDACTED]

2. Ranni Heia person nr. 260974 [REDACTED]



# SØRMEGLEREN

Festeavgift pr. <input type="checkbox"/> Kvartal <input type="checkbox"/> Halvår <input checked="" type="checkbox"/> År	Kr:	Forfaller:
Er det restanse? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Hvis ja, beløp:	Kontonummer for betaling:
Tas det gebyr for eierskiftet? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	Hvis ja, beløp:	Kontonummer for betaling:
Mailadresse/tlf.nr. for restanseforespørsel på oppgjørstidspunktet:		
Sist festeavgiften ble regulert:	2015	
Neste regulering av festeavgift:	2025	
Festekontrakt utløper dato:	— løper til den blir	
Rett til fornyelse:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei sagt opp.	
Reguleres iht. konsumprisindeksen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvert 10 år	
Ønsker du å benytte eventuell forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Eventuelt innløsningsbeløp:	Kr: 120 000,- + omkostninger	
Mailadresse/tlf.nr. for restanseforespørsel på oppgjørstidspunktet:		
Øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen:		
For hytta gjelder vedtekter for Orvemyrvåen og medlemskap i hytteforening samt Reguleringsplan for hyttefeltet.		

For Nils Topland

28/10-24

Sted, dato

Nils Topland

Signatur

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post lillesand@sormegleren.no. Straks eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

# VEDTEKTER FOR TOPLANDSHEIA HYTTEGRENÐ'S VEL

## § 1 FORMÅL

- ❖ Toplandsheia hyttegrens Velforening har til formål å verne om stedets interesser og sørge for god skikk og orden, slik at feltet blir ett vakkert og trivelig sted.
- ❖ Vellet skal ivareta medlemmenes interesser vis a vis og i samarbeid med grunneier, kommune og andre. Vellet er upolitisk.

## § 2 OMRÅDE

- ❖ Se vedlagt kartskisse

## § 3 MEDLEMSKAP

- ❖ Alle hytteeiere som har bygslet/kjøpt tomt innenfor ovennevnte område, ett medlemskap per hytte (påbegynt hytte).
- ❖ Den årlige kontingenten er kr 100,- per hytte (påbegynt hytte). Kontingenten betales på årsmøtet. Årsmøtet fastsetter kontingenten.

## § 4 VELLETS LEDELSE

### Styret

- ❖ Vellet ledes av et styre som består av 3 medlemmer: Leder, sekretær og kasserer .
- ❖ Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styret, deriblant leder eller sekretær/kasserer er til stede. Leder, eller i hans sted, kasserer, leder styrets møter.
- ❖ Styrets beslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.
- ❖ Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres. Alle medlemmer skal ha referat fra styremøter senest 14 dager etter at møtet er holdt.
- ❖ Styret har disposisjonsrett over vellets midler til alminnelig administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak fattet på årsmøtet. Alle utbetalinger skal være anvist av kasserer.
- ❖ Regnskapsåret går fra årsmøte til årsmøte.

### Medlemsmøter

- ❖ Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 1 uke forut.

### Årsmøter

- ❖ Vellets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes 1 uke før Toplandshei Velforening (Orremyrvegen) har sitt årsmøte (normalt i Juni). Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 1 ukes varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet.
- ❖ Hver husstand som har betalt kontingent er stemmeberettiget og har 1 stemme.



- ❖ Årsmøtet behandler
  - Årsmelding
  - Revidert regnskap
  - Innkomne saker/saker fra styret
  - Valg i henhold til § 5
- ❖ Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må fremsettes skriftlig til styret innen utgangen av mai. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.
- ❖ Leder er Ordstyrer.
- ❖ Årsmøtets beslutninger protokollføres og sendes samtlige medlemmer. Fraværende medlem kan stemme gjennom annet medlem med skriftlig fullmakt. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbelstemme.
- ❖ Forhandlingene protokollføres og underskrives av to valgte medlemmer på årsmøtet.
- ❖ Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet eller når minst ¼ av medlemmene kommer med skriftlig krav om dette.

## § 5 VALG

Årsmøtet skal velge:

- Leder
  - 2 styremedlemmer (sekretær og kasserer).
  - 1 varamedlemmer.
  - En revisor
  - To til å underskrive protokollen.
  - Eventuelle komiteer.
- ❖ Leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmene og varamedlemmet velges for to år. Revisor velges for ett år.
  - ❖ Samtlige kan gjenvelges. Et medlem kan frasi seg valg i like lang tid som han/hun har fungert i styret.
  - ❖ Lederen er Velforeninga`s representant i Toplandshei Velforening`s (Orremyrvegen) styre

## § 6 VEDTEKTSENDRINGER

- ❖ Forandringer av vedtekter kan bare skje på årsmøtet, med 2/3 flertall.
- ❖ Forslag om vedtektsendringer må sendes skriftlig til styret innen utgangen av mai.

\*\*\*\*\*

FOR

TOPLANDSHEI VEGFORENING

1. Orremyrvegen er bygd av bnr. 1 og bnr. 2 med kostnadsfordeling 50% på kvart bruk.  
Solheim - bnr. 5 - v/Finn K. Eskedal, har betalt eit eingongs - innskot til kostnad og vedlikehald.
2. Vegen er bygd som kombinert jord - skogbruksveg, med ei slik fordeling:  
Jordbruk 70% - v/fylkeslandbr.kontoret  
Skogbruk 30% / v/ " skog "
3. Vegen kan nyttast til all landbrukstransport, jakt og fiske, hytter ( Tomtesalg, leigetomter, utleigehytter ) og fritidsforemål for utnytting av resursene på hovedbruka.  
Eventuell bruk utover dette, skal avgjerast av styret for vegen.

----- XXXX -----

- §1 Toplandshei Vegforening har til foremål å utbetra og vedlikehalde Orremyrvegen frå Der-heime på Topland, til Gamlemyr.  
Eventuelle vegar vidare haldast utanom vegforeninga.
- §2 Vegen skal haldast oppe vinterstid, ved normale snømengder.  
Ved unormale forhold kan det ikkje krevjast at vegen vert brøyta.
- §3 Medlemer av vegforeninga er grunneigarane:  
Knut N. Topland - gar. 104, bnr. 1  
Einar Topland - " 104, " 2  
Finn K. Eskedal - " 104, " 5  
Framtidige hytteeigarar ved evt. hytteforening - 1 medlem  
Tilsaman 4 medlemmer som utgjer styret. Heretter kalla vegstyret.  
Eventuelle andre medlemmer kan takast opp i vegforeninga, etter avgjerd i vegstyret.
- §4 Utbygging av hytter på Toplandsheia forutsetter at vegen vert utbetra med møteplasser og snuplasser.  
Brætkleiva nedafor Solheim må grusast ( evt. fast dekke ).

Beløpet skal innbetalast til kasseraren i vegforeninga, so snart ei tomt er seld eller bygsla bort.

Utleiehytter:

Det skal betalast eingongsinnskot som for andre hytter. Årsavgift for vedlikehald og brøyting, vert å betale som for andre hytter, ved hovedbruka.

§6 Kvar av grunneigarane på hovedbruka skal ha rett til å byggja kvar si hytte til privat bruk, utan at det skal betalast eingongsinnskot og årsavgift ( vedl.haldsavg. ) for desse.

§7 Barmarhsvedlikehaldet:

a) Det betalast ei årsavgift pr. hytte: kr. 250,- som forfell til betaling seinast 31/10. Avgifta inkluderar all trafikk til hytta. Avgifta kan regulerast kvart år.

b) Hovedbruka betaler slik:

Bnr. I: 2/3 av restbeløpet, rekna utifrå faktiske utgifter  
" 2: 1/3 " " " " " "  
" 5: har betalt eingongsbeløp

Fordelinga for bnr. I gjeld berre solenge dette bruket er åleine om å byggja ut med hytter.

Vintervedlikehaldet:

Dette fordelast etter faktiske utgifter slik:

Bnr. ~~II~~ : I andel

" 2---- : I "

" 5---- : I "

Pr. hytte : I " Beløpet forfell til betaling 30/5 kvart år.

§8 Grunneigarane på Topland skal ha førsterett til vedlikehaldsarbeidet etter den til ei kvar tid gjeldane tariff.

§9 Tømmerslepning på vegen på barmark er ikkje tillate. Det er forbudt å legge tømmer eller anna virke inn i vegbanen, veggrofter, på møteplasser eller snuplasser.

Hogstavfall må straks fjernast frå slike stader. I førefall og klakeløysing skal vegen kunne stengast for motorferdsel. x)

Medlemer eller trafikanter som ikkje held vedtektene, er sjølve ansvarlege for dei skader dei påfører vegen, og pliktar å utbetre desse.

Vert skaden ikkje tilfredstillande utbetra, kan skaden utbetrast for medlemets (trafikanstens) rekning.

Grunneigarane har rett til å stenga vegen ved transport av for frå heia, eller når angre forhold gjer det nødvendig for gards - drifta.

Avgjerd om når vegen ellers skal stengast, takast av den av års - møtet dertil valde person.

IO Vegstyret:

Bnr. I ----- I representant, og har 2 røyster.

" 2 ----- I " " 2 "

" 5 ----- I " " I "

Framtidige hytteeigarar I" " " I " (ved evt. hyttef.)

Tilsaman 4 representanter og 6 røyster.

Det skal ~~halv~~ årsmøte innan I februar kvart år. Det skal førast protokoll og rekneskap for vegen.

Årsmøtet vel formann for I år

" " kasserar " I "

Alle saker avgjerast ved simpelt fleirtal.

II Endring av desse vedtekter kan gjerast av årsmøtet om framtidige forhold gjer det nødvendig.

Desse vert gyldige ved simpelt fleirtal, etter først å ha vore oppe til handsaming I. år, og deretter til avrøysting 2. året.

I2 Twister mellom medlemene, eller mellom medlem og forening, om forhold i vegfelleskapet, avgjerast ved voldgift.

Kvar av partene oppnevner ein voldgiftsmann, og sorenskrivaren i Sand den fjerde som formann.

Topland den 10. august 1985

*Knut N. Topland*

Knut N. Topland

*Finn K. Eskedal*

Finn K. Eskedal

*Einar Topland*

Einar Topland



Tilegg til vedtekter for Toplandshei veiforening.  
Vedtatt på årsmøte 21/2 -2001 etter vedtektenes §11.

Orremyrveien ble omklassifisert og godkjent som veiklasse 4. Desember 2000.

Nils Topland og Knut.G. Topland var hovedansvarlige for utbedring av  
Orremyrveien.  
Med en kostnadsfordeling på 50% på hvert bruk.

Sverre Eikenes Gnr 103 bruk nr 7, har betalt inn et engangsinnskudd til kostnad  
og vedlikehold.

Veien er utbedret med ei fordeling:  
50% skogbruk  
50% landbruk og utmark.

§3 Medlemer av veiforeningen er grunneierene:

Nils Topland	- gnr .104, bnr 1
Knut G.Topland	- gnr .104 bnr 2
Finn K Eskedal	- gnr .104 bnr 5
Sverre Eikenes	- gnr .103 bnr 7

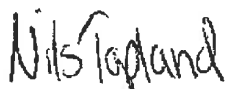
§10 Veistyret:

Gnr 104 Bnr 1 har 1 representant og 2 stemmer.  
Gnr 104 Bnr 2 har 1 representant og 2 stemmer  
Gnr 104 Bnr 5 har 1 representant og 1 stemme.  
Gnr 103 Bnr 7 har 1 representant og 1 stemme.  
Hytteieerne har 1 representant og 1 stemme.

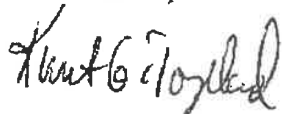
Til sammen 7 stemmer.

Topland 21/2 -2001

Nils Topland



Knut G Topland



Finn K Eskedal



Sverre Eikenes.





# 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 rabbert 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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.





Eiendom:

Toplandsheia hytteområde 100, 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

Signatur

Dato/sted

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