

Sundstøyl 214

Gjøvdal



Prisantydning: **kr 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Gjøvdal: Hytte beliggende i naturskjønne omgivelser - solrikt - turterreng - bilvei helt frem

OMRÅDE

Gjøvdal

ADRESSE

Sundstøyl 214, 4865 ÅMLI

Prisantydning

kr 500 000,-

Omkostninger: **kr 29 500,-**

Totalpris: **kr 529 500,-**

Kommunale avgifter: **kr 1 928,- per år**



BRA-i: 42 m²

BRA-e: 3 m²

BRA Total: 45 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1982

Soverom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1481.9 m²

Tone Hveem Amundsen

Eiendomsmeglerfullmektig

955 53 155

tone.hveem.amundsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

SUNDSTØYL 214

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 81 i Åmli kommune.

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 45 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Vindfang, stue/kjøkken, mellomgang, toalettrom, 3 soverom og stellerom.

BRA-e: 3 m² Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse

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.

Ikke målbare arealer

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse og balkongarealer (TBA): Det er det samlede arealet for treterrassene fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1481.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flott og åpen naturtomt med mye sol og noe utsikt. Turterreng i umiddelbar nærhet.

Beliggenhet

Hytten ligger solrikt til, med skog og natur som nærmeste nabo. I nærheten finnes badeplass, fiskeing er tillatt ved kjøp av fiskekort. Elven ligger rett over veien. Denne munner ut i innsjøen Gjevden, bare et par

hundre meter lenger ned. Hytten har en usjenert beliggenhet med bilvei helt frem. Flere flotte turløyper i området, blant annet merket løype til Grunnetjørnsbu turisthytte. Grunnetjørnsbu er et fint utgangspunkt for de som ønsker å bestige Trongedalsnuten (929 moh.), som er den høyeste toppen i Åmli kommune. Kort vei med bil til Vindilhytta, samt Nesvann med fiskemuligheter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført på pilarer / søyler av lettklinkerblokker og betong. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Bærende undertak av trepanel. Taket er tekket med asfaltshingel. Se forøvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Lekkasje i shingel. Lekkasje ble tettet og shingel byttet i 2022.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid utført i 2022. Det ble lagt ny shingel på tak og byttet toppbord på rekkverk, samt drenert vann under hytta. Arbeid er utført av ufaglært. I 2020 ble det satt inn nytt batteri til solceller og batterilader. Arbeid ble utført av ufaglært.

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja. Det ble drenert vann under hytta i 2022. Arbeid utført av ufaglært.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Det ble i 2022 byttet batteri til solceller og satt inn batterilader. Arbeid utført av ufaglært.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Dekkplate under vedovn bør byttes.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Tidligere eier rapporterte om stokkmaur som de fikk fjernet av Anticimex i 2017.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Et par panelbord i yttergang er misfarget etter tidligere lekkasje i takshingel.

Innhold

Hytten inneholder vindfang, åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, toalettrom, 3 soverom og stellerom, samt bod.

Standard

Hytten er koselig, med enkel standard. Det må påregnes oppgraderinger. Innvendige gulver er utført med lakkert tregulv, og det er trepanel på veggene. Enkel kjøkkeninnredning i lakkert naturtre, med over- og underskap, i åpen løsning mot stuen. Fra kjøkken er det adkomst til to soverom og gang. Soverommene er innredet med henholdsvis køyeseng og dobbeltseng, med noe plass til klesoppbevaring. Enkelt stellerom i tilknytning til kjøkkenet. Fra gangen er det videre adkomst til det siste soverommet med køyeseng, og til toalettrom med enkel integrert utedo. Fra terrassen der det adkomst til utvendig bod.

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 Espen Martinsen den 27.02.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Fritidsbolig fra 1982, oppført i en etasje. Fritidsboligen har enkel standard. Nåværende eier har lagt ny yttertakstekking. Videre er det etablert solcelleanlegg med fritidsbatteri og strømstyring i innvendig mellomgang. Bygningen har vedlikeholdsetterslep og oppgraderingsbehov. Kjøper må være oppmerksom på alders slitasje og naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig ytterkledningen, vinduer, dører og søylefundamenter som legges til grunn for vurderingen. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert / påvist tildekkede pipesider. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat er fra 1990 tallet. Dette bør skiftes ut.

TG2:

Utvendig > Taktekking

Det ble registrert overlappingspunkter med redusert limfeste og noe ujevnheter. Det er tilsynelatende lagt to lag takshingel. Videre ble det registrert fargesymptomer på slagregnsinnsig i luftelyre fra toalettrommet.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Solfalming og alders slitasje i tilknytning til takrenner og nedløp. Det ble registrert påbegynt overflateflass / slitasje i bunn av pipebeslag og luftelyre. Det mangler takrenne på den vestlige siden.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen fremstår med synlig solfalming og varierende grad av tørkesprekker. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble registrert skjevheter i deler av konstruksjonen. Det mangler inspeksjonsluke til øverloftet (forskriftsmessig påkrevet). Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Aldringsvekkelser for tettpakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det mangler utvendig terskelbeslag. Det ble registrert noe vridninger i utvendig trepanel. Boddøren har friksjon mellom terskel og dørbildet.

Utvendig > Treterrasser

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Synlig

overflateslitasje. Deler av konstruksjonen ligger i nær umiddelbar kontakt med terrengflater og er særlig utsatt for fuktbelastning fra terreng.

Utvendig > Utvendige trapper

Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning. Synlig overflateslitasje.

Innvendig > Overflater

Variierende grad av gulvslitasje og langsgående tørkespalter. Det ble registrert uttørkede fuktmerker etter tidligere lekkasje i tilknytning overgang mellom tak og delevegg i vindfang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bærebjelkene er underdimensjonerte. Konstruksjonen er utsatt for kondensbelastning fra terreng. Det ble registrert råte i deler av kantbjelken på den vestlige siden.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Innvendig > Kryp Kjeller

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Kryp kjelleren har kondensutfordringer. På befaringstidspunktet var det innsig av smeltevann / overvann til kryprommet og oppfuktete terrengmasser. Videre ble det registrert / målt.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Oppholdsrommene mangler tilluft og dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. Oppgraderingene av anlegget er i følge eier etablert ved egeninnsats. Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av anlegget. Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av eltakstmann.

Tomteforhold > Drenering

Løsningen medfører påregnelig oppfukting av løsmasser og tidvis kondensbelastning i tilknytning til deler av krypromskonstruksjonen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Lettklinkersøylene mangler puss/slemming på fukt og slagregnsutsatte overflater. Søylene er utsatt for terrengfukt med påfølgende frostsprengning. Synlige skjevheter i fundamentene.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengforholdene på eiendommen medfører overvannstilsig mot kryprommet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Sommervannsledningen er frostutsatt i den kalde årstiden.

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

Eiendommen selges møblert, som fremvist. Personlige eiendeler følger ikke med i salget. 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: ingen.

TV/Internett/Bredbånd

LTE Router/antenne.

Parkering

Det er plass til 2-3 biler på egen tomt. Ellers er det felles parkeringsplass nedenfor eiendommen.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

80545239

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 1 928

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer renovasjon.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt pr 2024.

Formuesverdi

Kr 325 995

Formuesverdi år

2022

Andre utgifter

Det er avgift for brøyting på kr 1500-2000,- per år, avhengig av snømengde.

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:

4217/15/81:

03.04.1981 - Dokumentnr: 2799 - Bestemmelse iflg. skjøte
Reguleringsbestemmelser for hyttefeltet gjelder

03.04.1981 - Dokumentnr: 2798 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:15 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1920379 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:15 Bnr:81

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er avvik mellom godkjente og byggemeldte tegninger og dagens bebyggelse. Det nedre terrassenivået fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Endringen er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

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

Vei, vann og avløp

Det er privat veiadkomst helt frem til hytten. Det er en kostnad på ca kr 1500-2000,- per år for brøyting av vei. Eiendommen har ikke tilknyttet vann og avløp. Vann kan hentes i elven. Utslagsvask på stellerom - gråvann går til grunnen. Det er innvending utedo på hytten.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område, med reguleringsformål fritidsbebyggelse. Reguleringsplan Sundstøyl 1, datert 08.02.1977. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 500 000

Totalpris

Kr 529 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 12 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 29 500,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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 rettshjølpsforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- 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 50 000,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, digital grunnpakke kr 9.000,- og visning kr 1.500,- pr. stk. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 85 400,00,- inkl. mva.

Selger

Michael Nyberg
Lill-Ann Johnsen Nyberg

Oppdragsansvarlig

Tone Hveem Amundsen
Eiendomsmeglerfullmektig
tone.hveem.amundsen@sormegleren.no
Tlf: 955 53 155

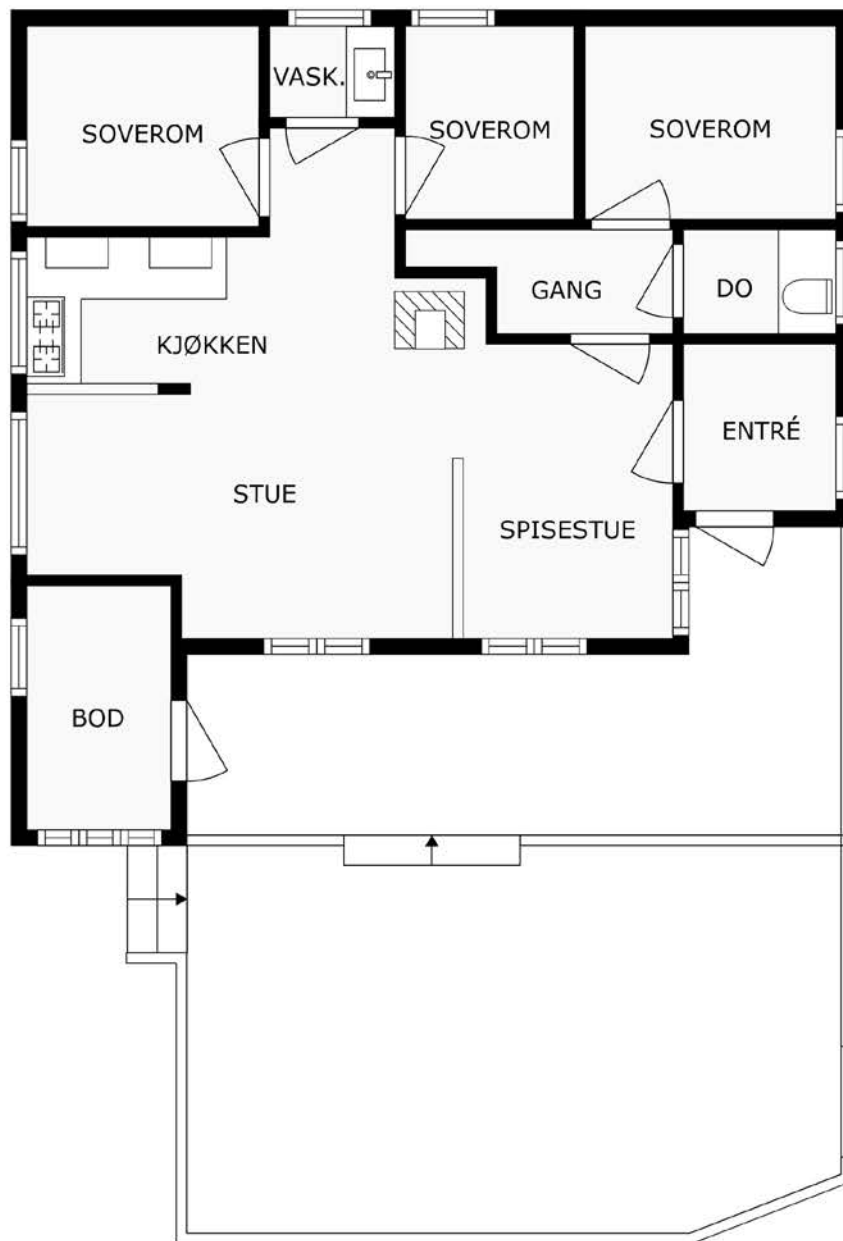
Ansvarlig megler

Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Sørmeqleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26
4900 Tvedestrand
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

26.04.2024



SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.



Overbygget inngangsparti



Koselig stue med plass til sofagruppe og spisebord



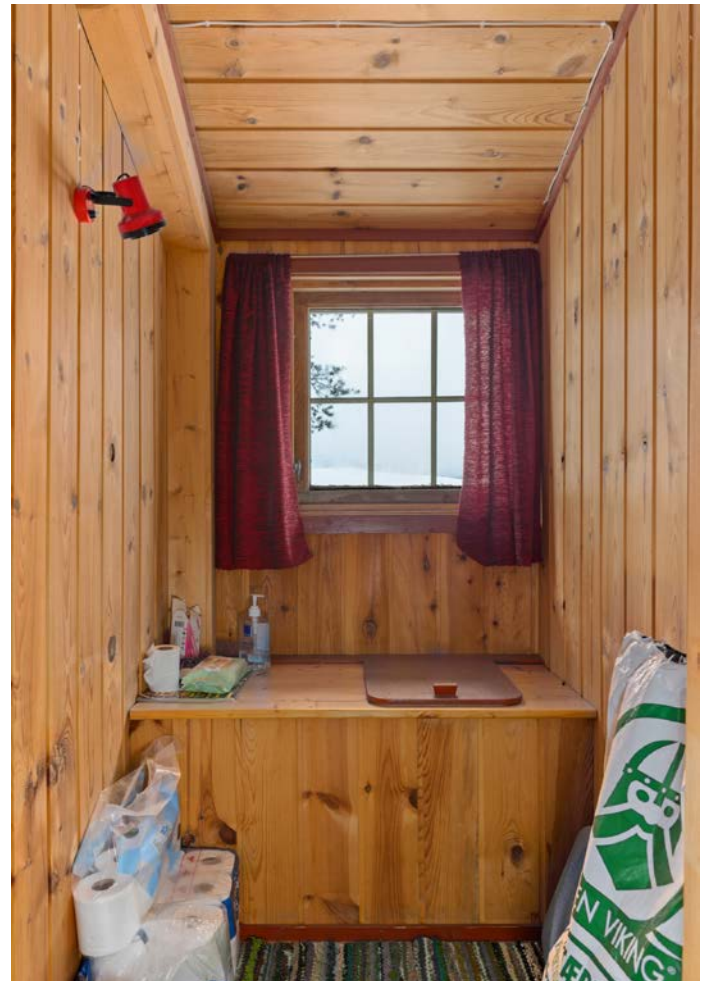
God plass til spisebord i stuen



Vedovn i stuen



Køyerom med plass til to



Toalettrom



Soverom med køyeseng og kommode



Koselig og lun hytte med vedovn og plass til både sofa- og spisegruppe



Gang med adkomst til stue og soverom - plass til klesoppbevaring



Her kan man nyte fred og ro med naturen som nærmeste nabo



Romslig terrasse i flere nivåer foran hytten



Velkommen til visning!

Sundstøyl 214

Høyde over havet

491 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik 2 t 7 min 🚗

Avstand til byer

Tvedestrand 1 t 30 min 🚗

Arendal 1 t 42 min 🚗

Kristiansand 2 t 16 min 🚗

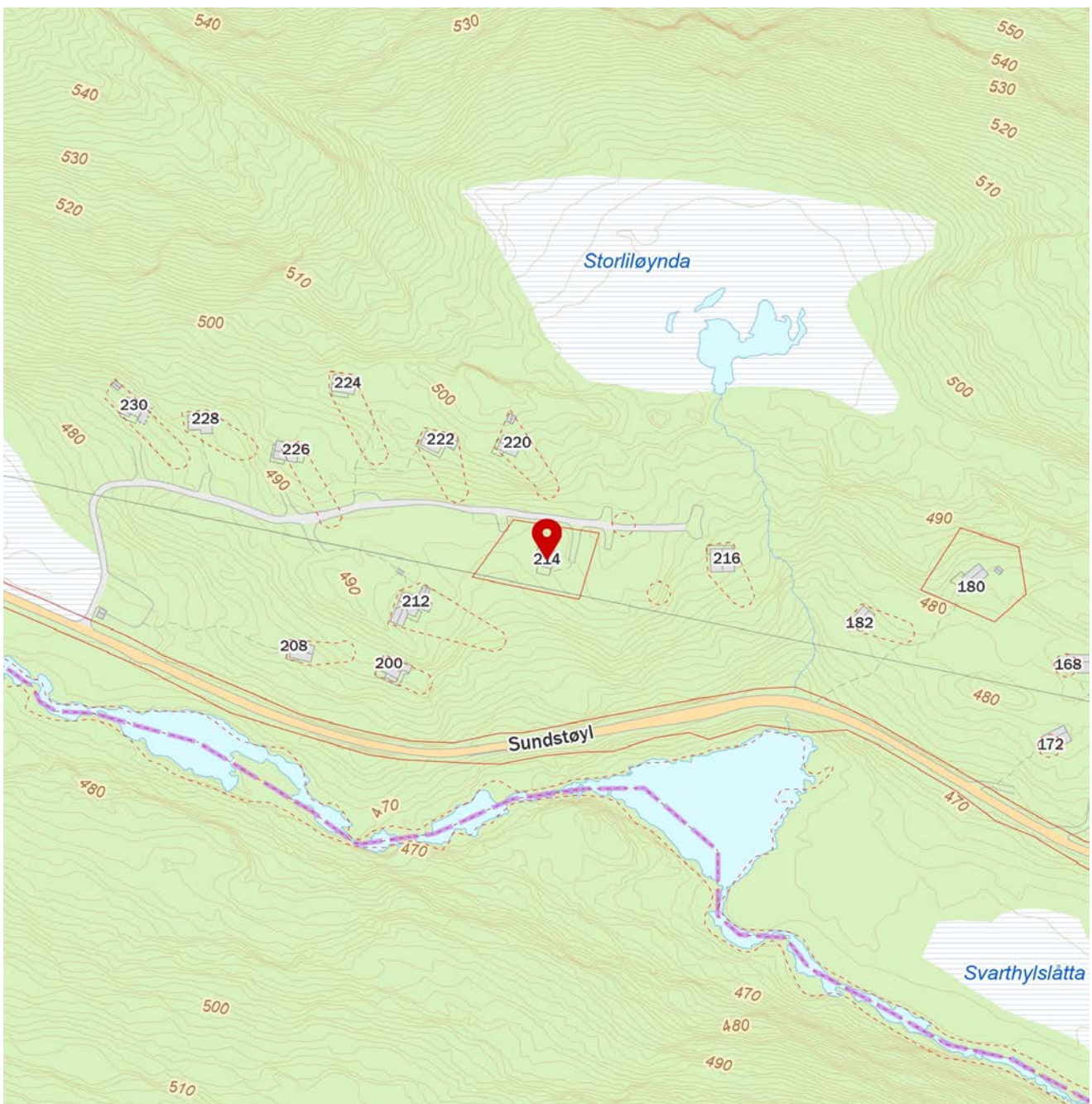
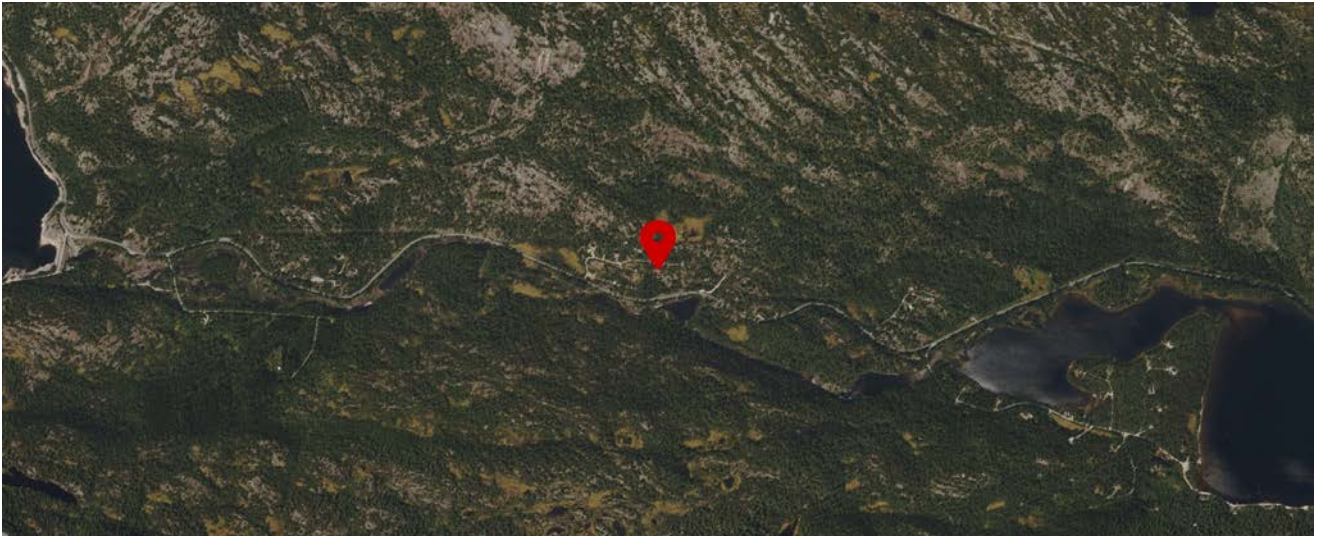
Skien 2 t 30 min 🚗

Oslo 4 t 2 min 🚗

Dagligvare





Gjøvdal Handel

25 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegløren AS, avd. Risør/Tvedestrand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sundstøyl 214, 4865 ÅMLI
 ÅMLI kommune
 # gnr. 15, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 23.04.2024

Oppdragsnr.: 20201-1423

Referansenummer: BI8294

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1982, oppført i en etasje. Fritidsboligen har enkel standard.

Nåværende eier har lagt ny yttertakstekking. Videre er det etablert solcelleanlegg med fritidsbatteri og strømstyring i innvendig mellomgang.

Bygningen har vedlikeholdsetterslep og oppgraderingsbehov.

Kjøper må være oppmerksom på alders slitasje og naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig ytterkledningen, vinduer, dører og søylefundamenter som legges til grunn for vurderingen.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

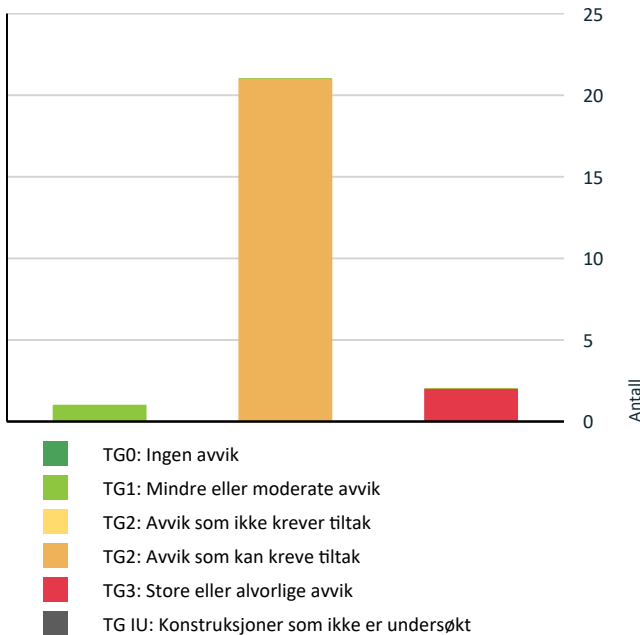
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det nedre terrassenivået fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

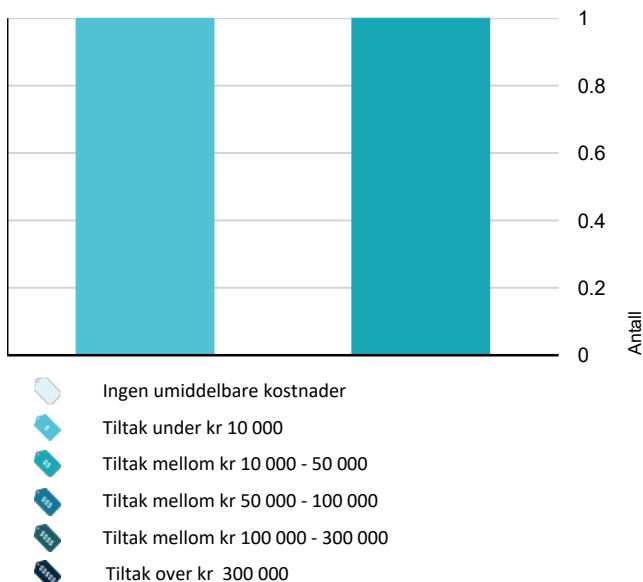
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for fritidsbolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Treterrasser [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Det er tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Fritidsboligen har enkel standard.

Vedlikehold
Fritidsboligen har vedlikeholdsetterslep og oppgraderingsbehov.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag og luftelyre i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Solfalming og alders slitasje i tilknytning til takrenner og nedløp. Det ble registrert påbegynt overflateflass / slitasje i bunn av pipebeslag og luftelyre. Det mangler takrenne på den vestlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UTVENDIG

Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt.

Bærende undertak av trepanel. Taket er tekket med asfaltshingel. I følge eier er yttertaket fornyet de senere år. Videre blir det opplyst at arbeidet er utført ved ufaglært egeninnsats / dugnad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert overlappingspunkter med redusert limfeste og noe ujevnheter. Det er tilsynelatende lagt to lag takshingel. Videre ble det registrert fargesymptomer på slagregnsinnsig i luftelyre fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utbedring av luftelyre over tak for å unngå fuktinnsig. Utbedringer av limfester når vær og temperaturforhold tillater det. Anbefaler jevnlig / hyppige tilsyn med ett-trinns taktekkinger.

Ved en senere takomlegging må det påregnes fjerning av shingellagene.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen fremstår med synlig solfalming og varierende grad av tørkesprekker. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes utvendig vedlikehold / rehabilitering. Utlufting av kledningen, vindspærre og etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt.

Taket er en saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert skjevheter i deler av konstruksjonen. Det mangler inspeksjonsluke til øverloftet (forskriftsmessig påkrevet). Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tilkomst/inspeksjonsluke til øverloft. Konstruksjonen må først og fremst holdes under oppsikt for synlige tilstandsendringer. Det er naturlig å iverksette tiltak dersom det registreres tilstandsendringer eller ved kommende renoveringsarbeider.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, produksjonsmerket 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger.



TG 2 Dører

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Det ble registrert noe vridninger i utvendig trepanel.

Boddøren har friksjon mellom terskel og dørbladet.

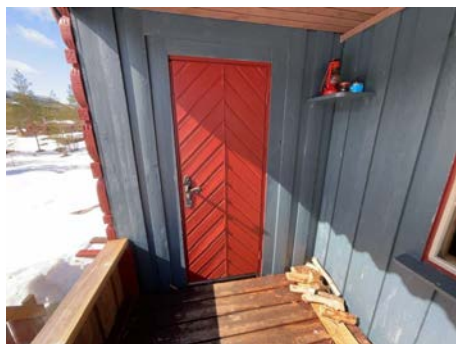
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt løpende overflatevedlikehold og utbedring av tettepakninger. Ettermontering av utvendige terskelbeslag og justering av boddøren.



Tilstandsrapport



TG 2 Treterrasser

Treterrasser i 2 nivåer.

Vurdering av avvik:

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

Synlig overflateslitasje. Deler av konstruksjonen ligger i nær umiddelbar kontakt med terrengflater og er særlig utsatt for fuktbelastning fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Overflatevedlikehold / rehabilitering og oppretting av skjevheter. Enkel plattning mot terreng i tilknytning til trappeadkomst er moden for utskiftning.



TG 2 Utvendige trapper

Enkel plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

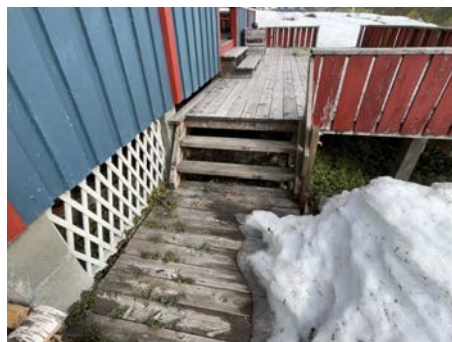
- Det er avvik:

Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning. Synlig overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes rehabilitering eller reetablering av trappen. Videre anbefales ettermontering av håndløper langs vegglivet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med lakkert tregulv.

Veggflatene er utført med trepanel.

Det er benyttet trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av gulvslitasje og langsgående tørkespalter. Det ble registrert uttørkede fuktmerker etter tidligere lekkasje i tilknytning overgang mellom tak og delevegg i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / kryprom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bærebjelkene er underdimensjonerte. Konstruksjonen er utsatt for kondensbelastning fra terreng. Det ble registrert råte i deler av kantbjelken på den vestlige siden.

Konsekvens/tiltak

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

Etterforsterkning av bjærebjelker (dragere) og opprettingstiltak i forbindelse med utbedringer av fundamenter. Eventuelle tiltak må også sees i sammenheng med kommentarene som omfatter drenering, terrengforhold og kryprom.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.
Vedovn av støpejern i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert / påvist tildekkede pipesider. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Krypkjeller

Åpent kryprom mellom terreng og skillekonstruksjon.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsig av fukt, avdampning fra grunnen, dremsmasser mot grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til krypkjellere, kjellerrom og konstruksjoner som står i nær kontakt med terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

På befaringstidspunktet var det innsig av smeltevann / overvann til kryprommet og oppfuktede terrengmasser. Videre ble det registrert / målt

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Anbefaler å holde grøntvekster nede og rommet fritt for organiske materialer for å sikre full luftgjennomstrømning. Videre anbefales fjerning av jorholdige masser, påføring av drenerende pukkmasser og ettermontering av plast mot pukkmassene. Full gjennomlufting av arealet i kombinasjon med utbedring av drenering vil medføre redusert risiko for kondensbelastning mot bjelkelagskonstruksjonen.



Fuktmåling - Skillekonstruksjon - Høyt trefuktninnhold / vektprosent.

TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører med malte og lakkede overflater.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning.
Enkel kjøkkeninnredning med overskaper og underskap. Innredningen har fronter med fyllingsdører og lakket naturtre.

Ustyr:
Innredningen har ikke montert utstyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold.
Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkel innvendig toalettromsløsning.

Overflater:
Tregulv. Det er benyttet trepanel på vegg og tak i det innvendig toalettrommet.

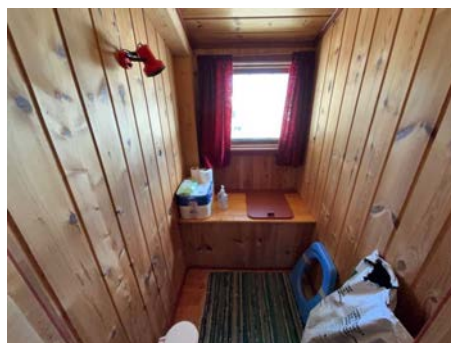
Utstyr:
Enkel integrert utedo med underliggende komposteringskammer.
Manuell tømning av komposteringskammer.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering av fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Oppholdsrommene mangler tilluft og dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Anbefaler ettermontering av 12 volts elektriske avtrekksvifter i toalettrom og kjøkken, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet solcellepanel og fritidsbatteri. Styringssystem og batteripakke er plassert i mellomgang.

Anlegget var funksjonelt og i bruk på befaringstidspunktet.

Det foreligger Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. Anlegget er etablert ved ufaglært egeninnsats av nåværende eier.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byttet batteri i 2021 og batterilader (er kun solceller)
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Byttet batteri og satt opp batterilader selv
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Byttet batteri i 2021 og batterilader
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. Oppgraderingene av anlegget er i følge eier etablert ved egeninnsats.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av anlegget.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er fra 1990 tallet.
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat
Kostnadsestimat: 500,-

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene i kombinasjon med retningsavvik i deler av skillekonstruksjonen, tilsier at enkelte fundament kan være satt mot løsmasser.

Drenering

Fritidsboligen er etablert over terrengnivå. Deler av overvannet passerer på terrenget under fritidsboligen. Det er utført graving og tiltak for bortledning av hovedmengdene med overvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen medfører påregnelig oppfukning av løsmasser og tidvis kondensbelastning i tilknytning til deler av kryproms-konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rense terreng for jordholdige toppmasser.



Grunnmur og fundament

Fritidsboligen er oppført på pilarer / søyler av lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Lettklinkersøylene mangler puss/slemming på fukt og slagregnsutsatte overflater. Søylene er utsatt for terrengfukt med påfølgende frostsprengning. Synlige skjevheter i fundamentene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og utskiftning av enkelte søyler. Videre anbefales påføring av puss eller slemming mot fukt og slagregnsutsatte overflater. Terrengflater som medfører fuktbelastning mot fundamentene må endres.



Terrengforhold

Småkuppert terreng av fjell og løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengforholdene på eiendommen medfører overvannstilsig mot kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittet: Drenering. Jordholdige masser må fjernes. Deretter anbefales påføring av utjevne-pukk-masser med drenerende effekt.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannpost / sommervannsledning. Det er uvisst om sommervannsledningen er etablert som privat tiltak eller tilknyttet felles ledningsnett for fritidsboligene i området.

Vannledningen er ikke funksjonstestet og var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sommervannsledningen er frostutsatt i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres rutiner for avtapping og konservering av ledningen før den kalde årstiden.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	42	3		45	35		45
SUM	42	3			35		45
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Mellomgang, Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stellerom		Bod med utvendig adkomst

Kommentar

Fritidsboligen har en enkel planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det nedre terrassenivået fremgår ikke av tilgjengelige 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	42	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	15	81		0	1481.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundstøyl 214

Hjemmelshaver

Nyberg Lill-Ann Johnsen, Nyberg Michael

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Fritidsboligen har ikke innlagt avløp.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått	0	Nei
Tegning. Godkjent 30.01.1981.			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest.			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/B18294>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Sundstøyl 214, 4865 ÅMLI

08 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sundstøyl 214

Postadresse

Sundstøyl 214

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?

Feb 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fritidseiendom

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 80545239

Informasjon om selger

Hovedselger

Nyberg, Lill-Ann Johnsen

Medselger

Nyberg, Michael

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekasje i shingel.
Lekasje ble tettet og shingel byttet i 2022

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt ny shingel på tak Byttet toppbord rekkverk Drenert vann under hytta

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn nytt batteri til solceller og batterilader



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

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2022

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenert vann under hytta

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet batteri til solceller og satt inn batterilader

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 sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Dekkplate under ovn bør byttes

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidligere eier rapporterte stokmaur som de fikk fjernet av anticimex i 2017.

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



Beskriv omfanget

Et par panelbord i yttergang er missfarget etter tidligere lekkasje i takshingel

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 93552696

Egenerklærings skjema

Name: **Nyberg, Lill-Ann Johnsen**
Date: **2024-04-08**

Name: **Nyberg, Michael**
Date: **2024-04-08**

Identification:
 Nyberg, Lill-Ann Johnsen

Identification:
 Nyberg, Michael



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

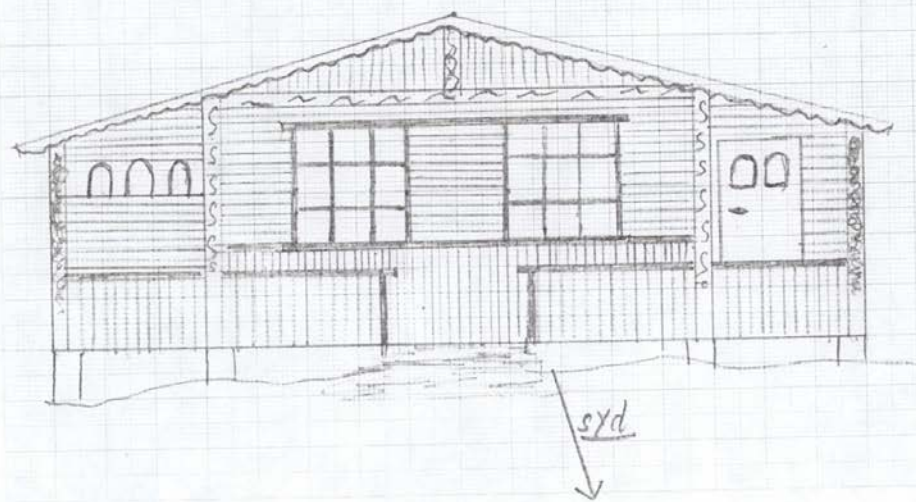
Egenerklærings skjema

Signed by:

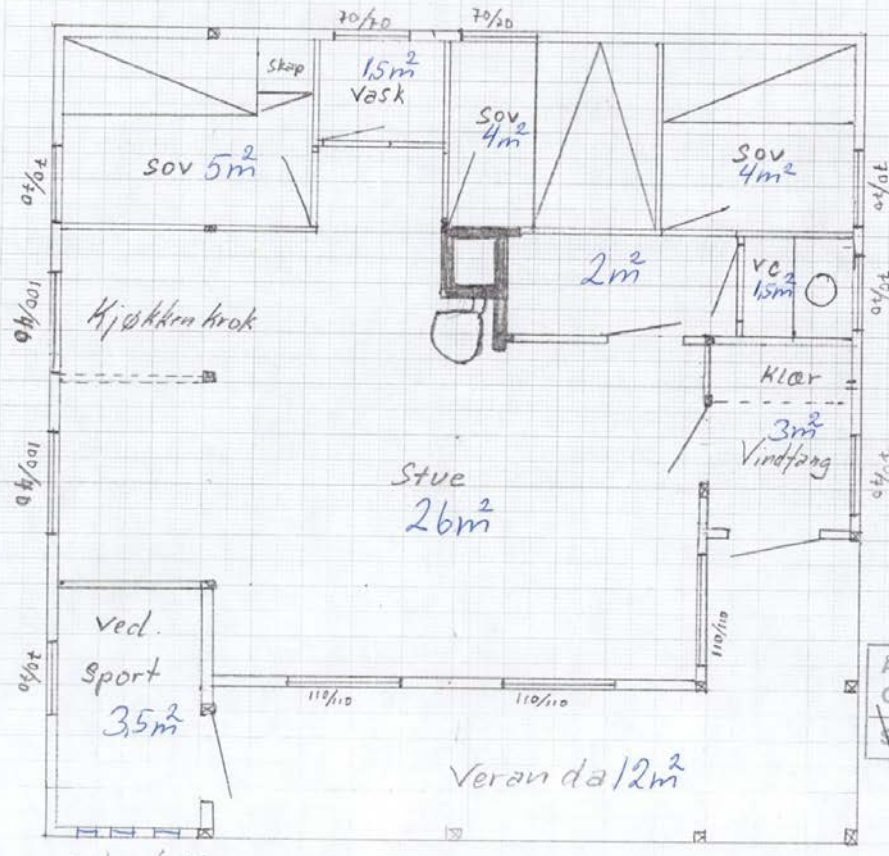
Nyberg, Lill-Ann Johnsen
Nyberg, Michael

08/04-2024
14:50:09
08/04-2024
14:52:02

BANKID
BANKID



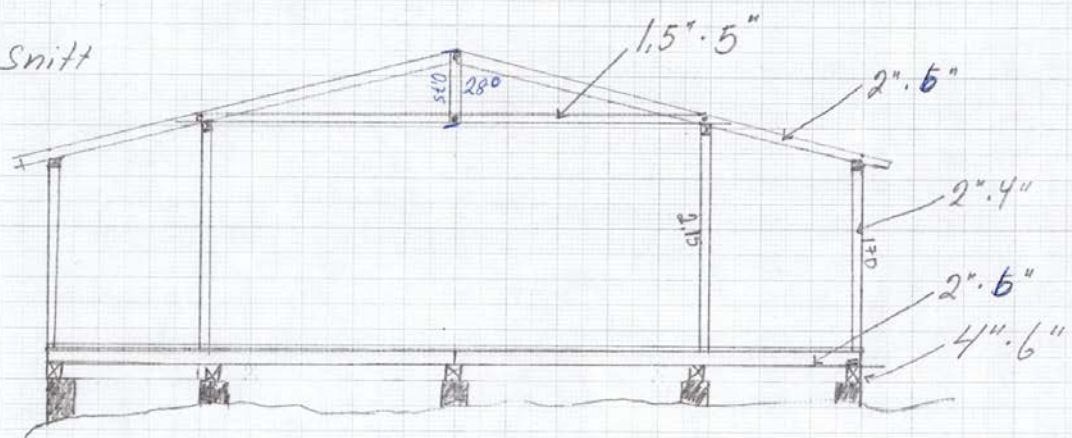
Grunnplan.



Målestokk 1:50

AMLI BYGNINGS: AD
GODKJENT: 30/4 82
SIGN: P.M.

Snitt



Målestokk 1:50

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
ÅMLI	KOM. ING.	ADM. BYGGET	29/7 - 82

Sak nr.

87/82:

SØKNAD frå Gunnar Torp, 4900 Tvedestrand om oppføring av hytte ved Sundstøl, gnr. 15, bnr. 4, tomt nr. 9 i Åmli.

FRAMLAGT:

Byggesøknad, datert 11/6-82.

Teikningar.

MERKNADER:

Byggeplassen er tomt nr. 9 i disposisjonsplanen til Rygene Smith & Thommesen over Sundstøl gnr. 15, bnr. 4 i Åmli.

Disposisjonsplanen blei godkjent av Fylkesmannen i brev av 2/5-78.

Søknaden gjeld oppføring av ei hytte på 52 m².

Det er planlagt stove/kjøkken, 3 soverom, WC, vindfang og bod.

VEDTAK:

Kom.ing. godkjenner søknaden etter delegasjonsinstruks på følgjande vilkår:

1. At byggearbeidet blir utført i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter.
2. At ein som privet nyttar multroms-do.
3. At spillvatn blir leda frå hytta i røyr via slamavskillar ut i grunnen.
4. At vatn ikkje blir lagt inn i hytta.
5. At hytta blir sikra slik at ho ikkje kan bli til nokon fare for beitande dyr.
6. At hytta blir plassert så lågt som råd i terrenget, dette i samråd med kom.ing.

Sign.



Utskrift sendt til

Gunnar Torp, 4900 Tvedestrand.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0929 - ÅMLI
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 81

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.09.2018 kl. 13:11
Produsert av: Karstein Vaule - 0929
Attestert av: Åmli kommune

Åmli 14/9-18 - Karstein Vaule.

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT NR 9
Etableringsdato: 03.04.1981
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 15 / 81	1 481,9	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070786	NYBERG LILL-ANN JOHNSEN		KVELDETUNET 39 3282 KVELDE	1 / 2
Hjemmelshaver		200182	NYBERG MICHAEL		KVELDETUNET 39 3282 KVELDE	1 / 2

Forretninger

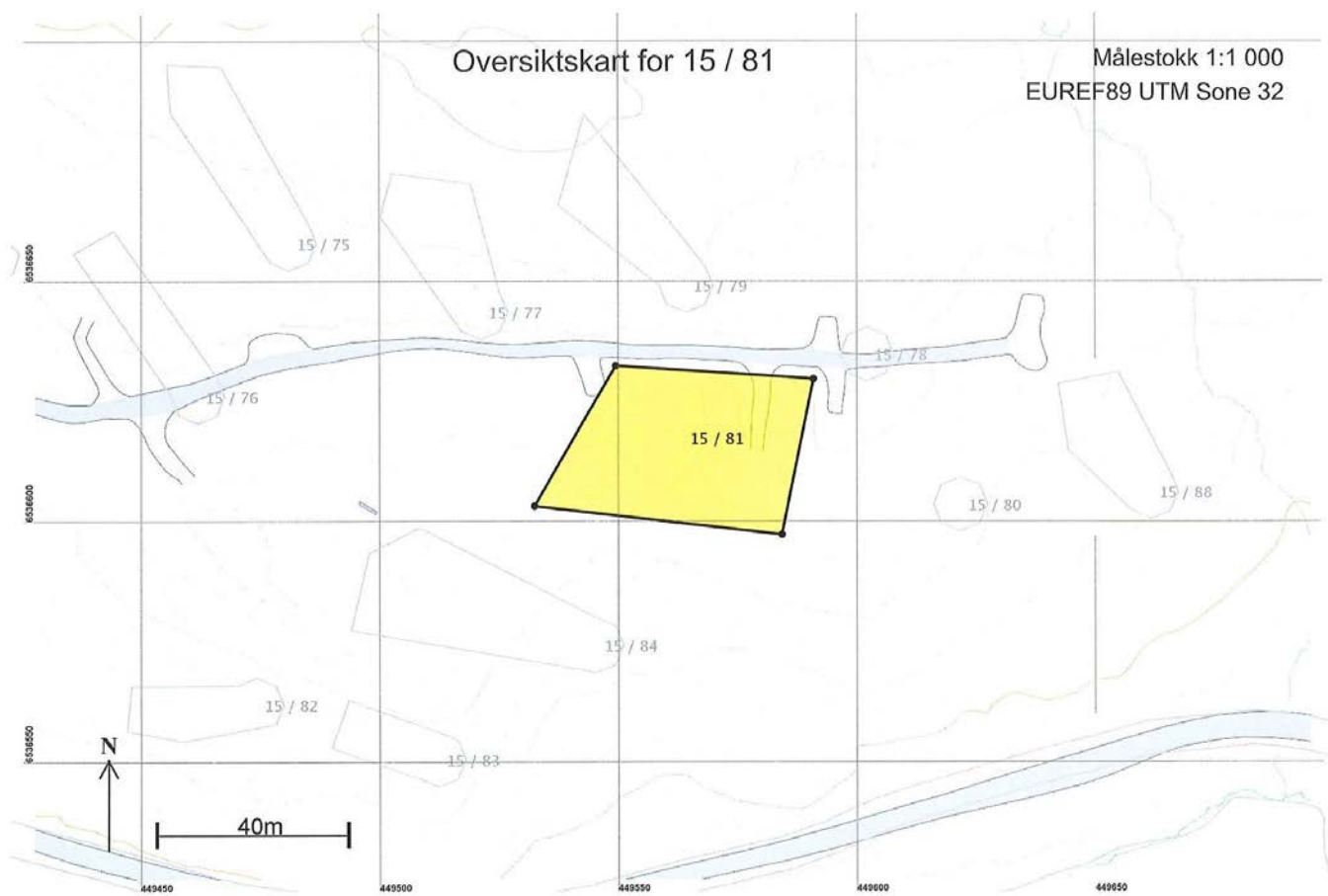
Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning				14.09.2018	14.09.2018	0929vak
Skylddeling			03.04.1981			
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	0929 - 15/4		-1 600
			Mottaker	0929 - 15/81		1 600

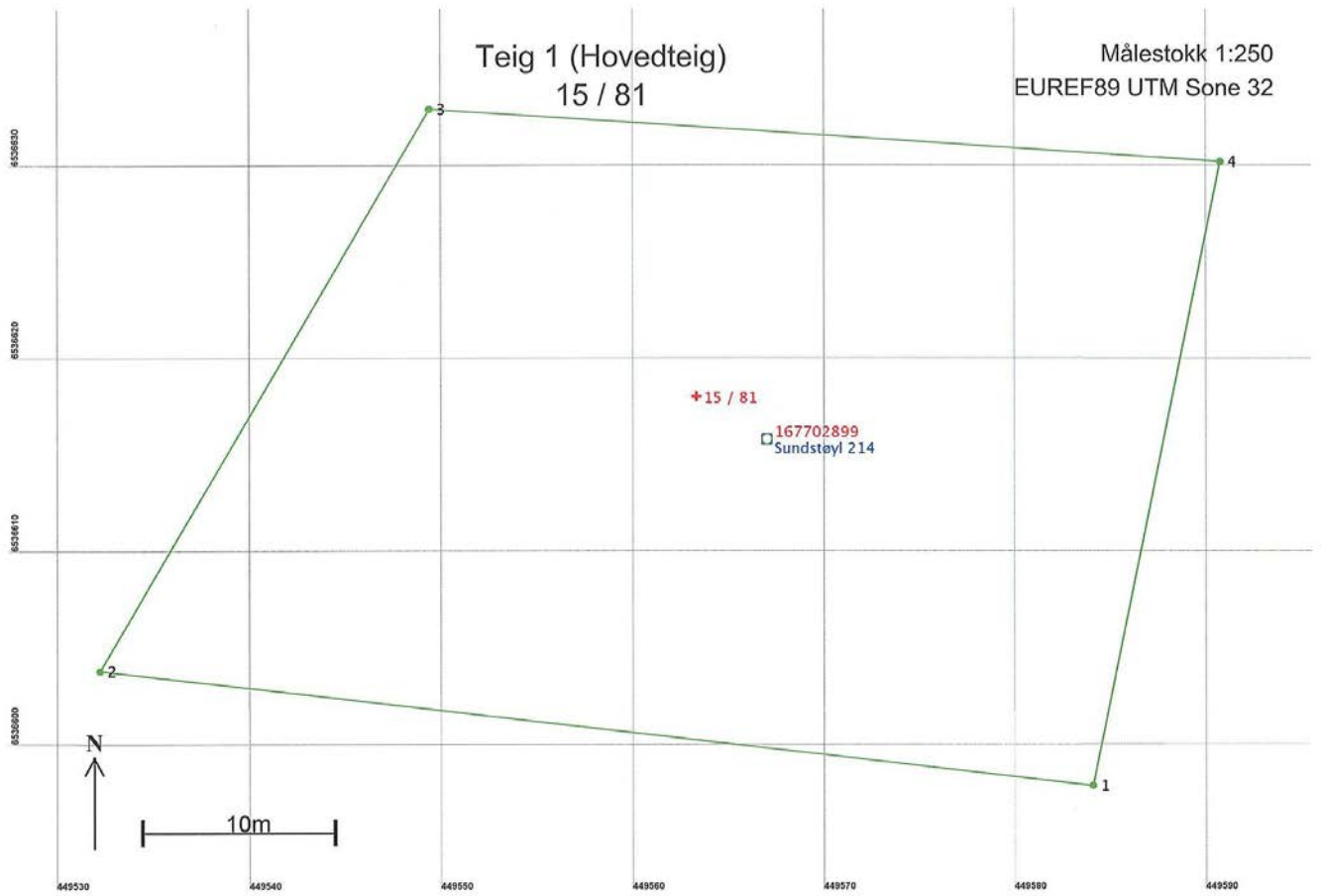
Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Sundstøyl	1091	214	Grunnkrets	0101 GJØVDAL
				Valgkrets:	7 GJØVDAL
				Kirkesogn:	05080403 Gjøvdal
				Postnr.område:	4865 ÅMLI
				Tettsted:	

Bygning og bygningsendring									
Bygningsnr:	167 702 899			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bygningsendringskode:				BRA annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol			Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Alternativt areal:	2	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:				Oppvarming:					
Etasje									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt					
H01	0	0.0	42.0	42.0					
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1091 Sundstøyl 214	H0101	Fritidsbolig	42	0	Kjøkken	0	0	15/81	

Oversiktskart for 15 / 81

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 1 481,9

Arealmerknad:

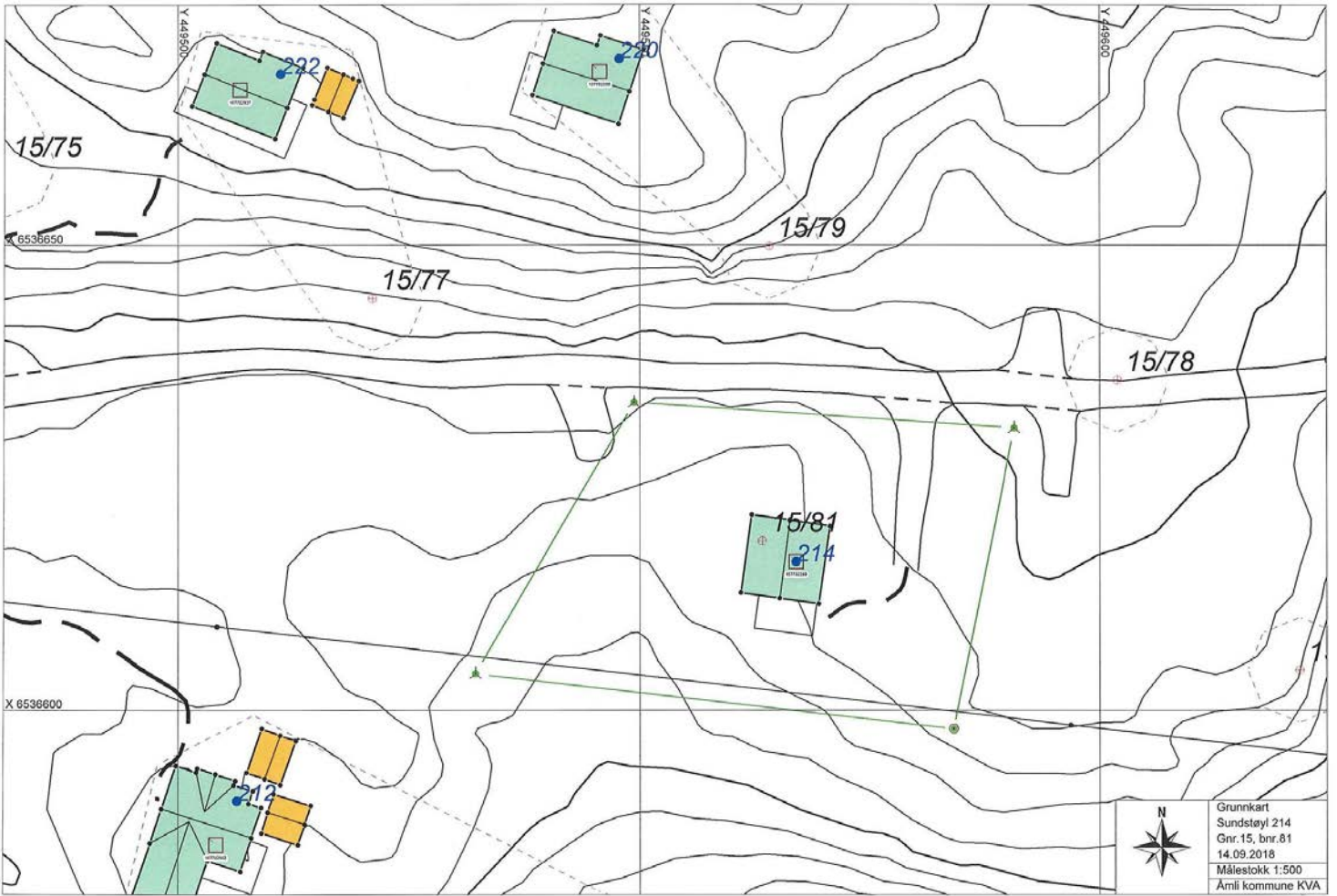
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

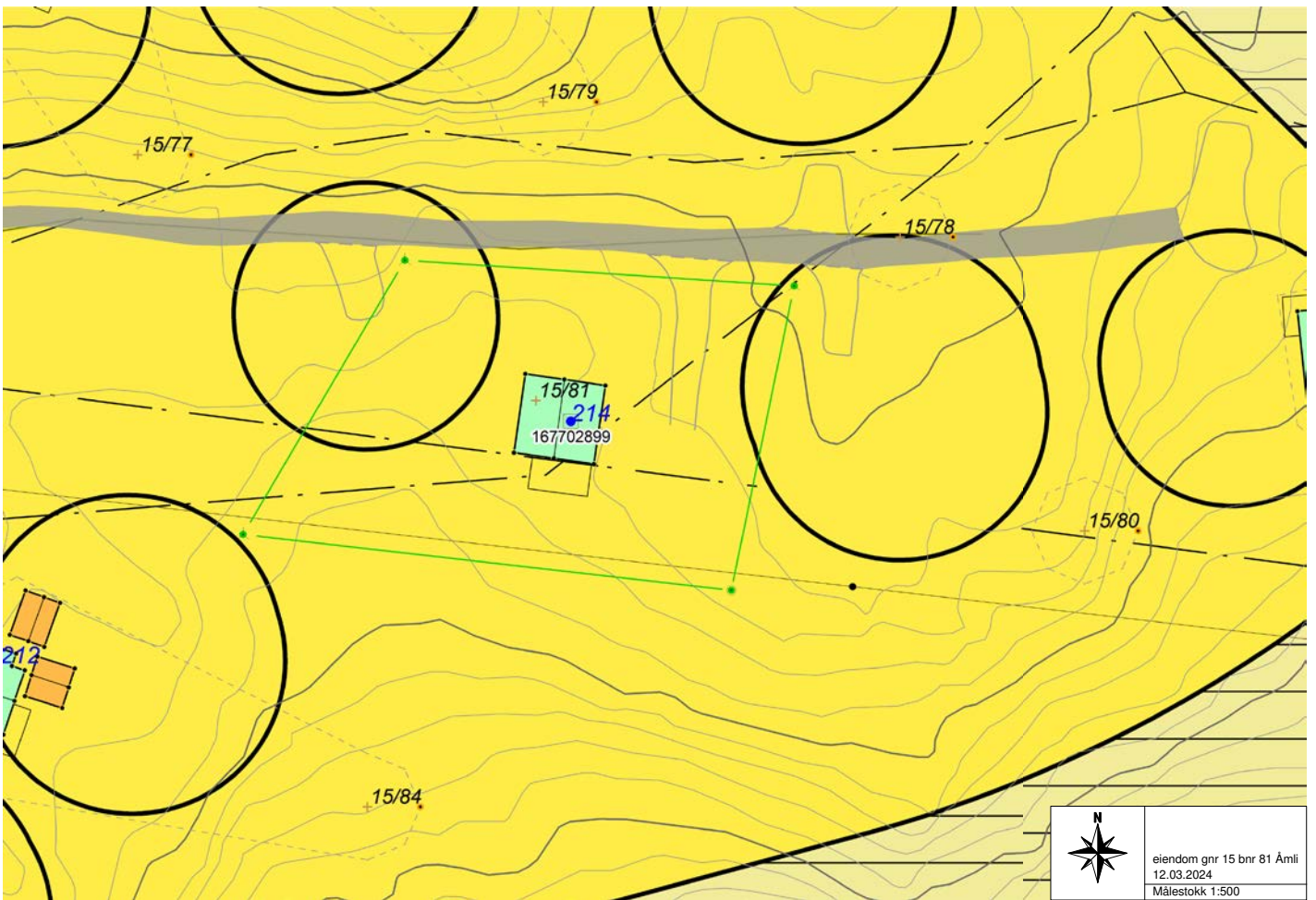
Nord: 6536618

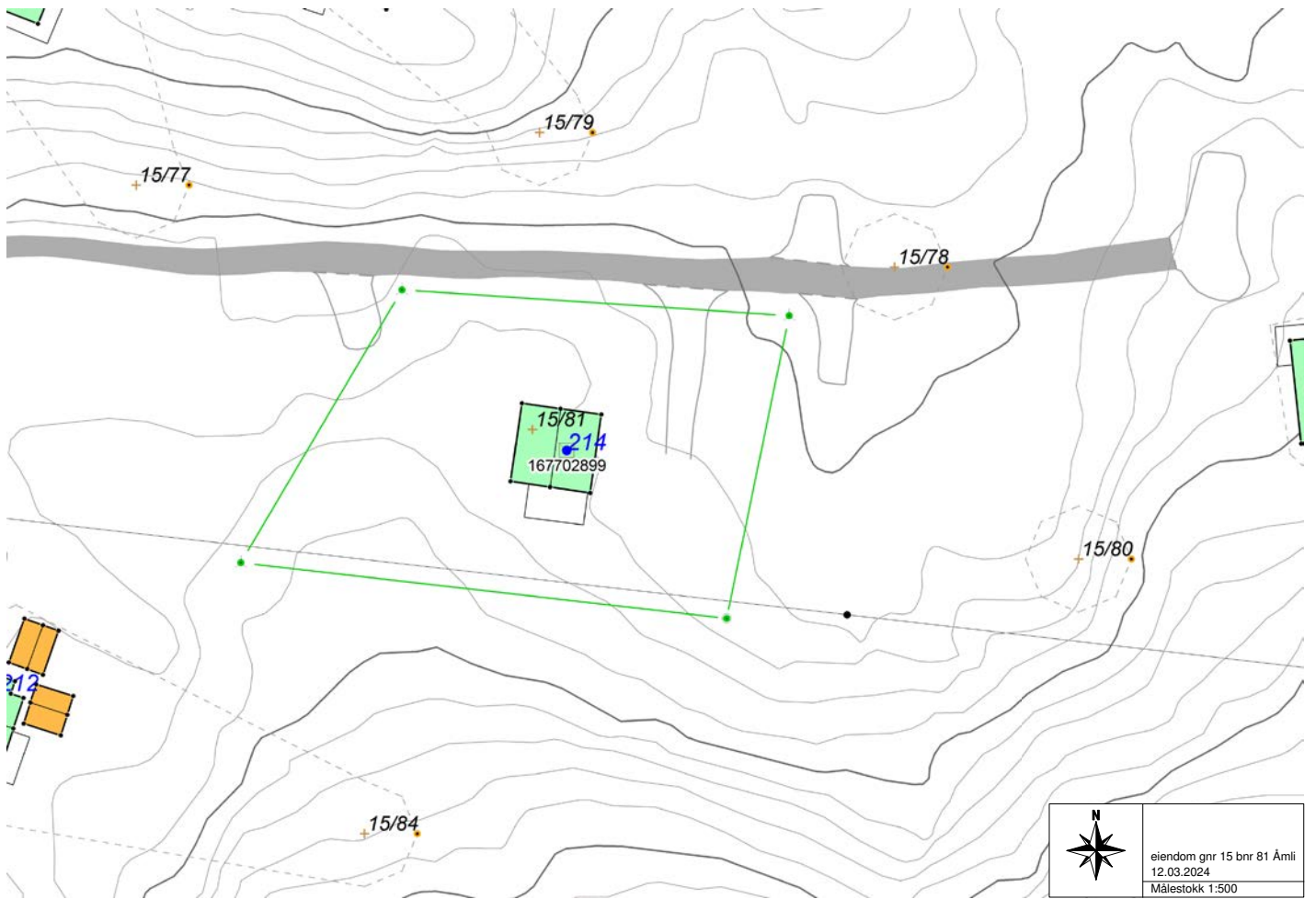
Øst: 449563

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6536598,07	449584,04	Fjell 52,17	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6536604,01	449532,21	Jordfast stein 33,80	Bolt Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6536633,12	449549,39	Jordfast stein 41,40	Bolt Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6536630,38	449590,70	Jordfast stein 32,99	Bolt Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

















DISPOSISJONSPLAN

SUNDSTÖL, GNR.15, BR.NR.4.

ÅMLI

Tegnforklaring

Planområdet		Planlagt parkeringsplass	
Byggeområdet		" sti	
Skog og friluftsområde		" drikkevann	
Planlagte hytter		" vannledning med vannpost	
Planlagt avfallsbod		Høyspentlinje	

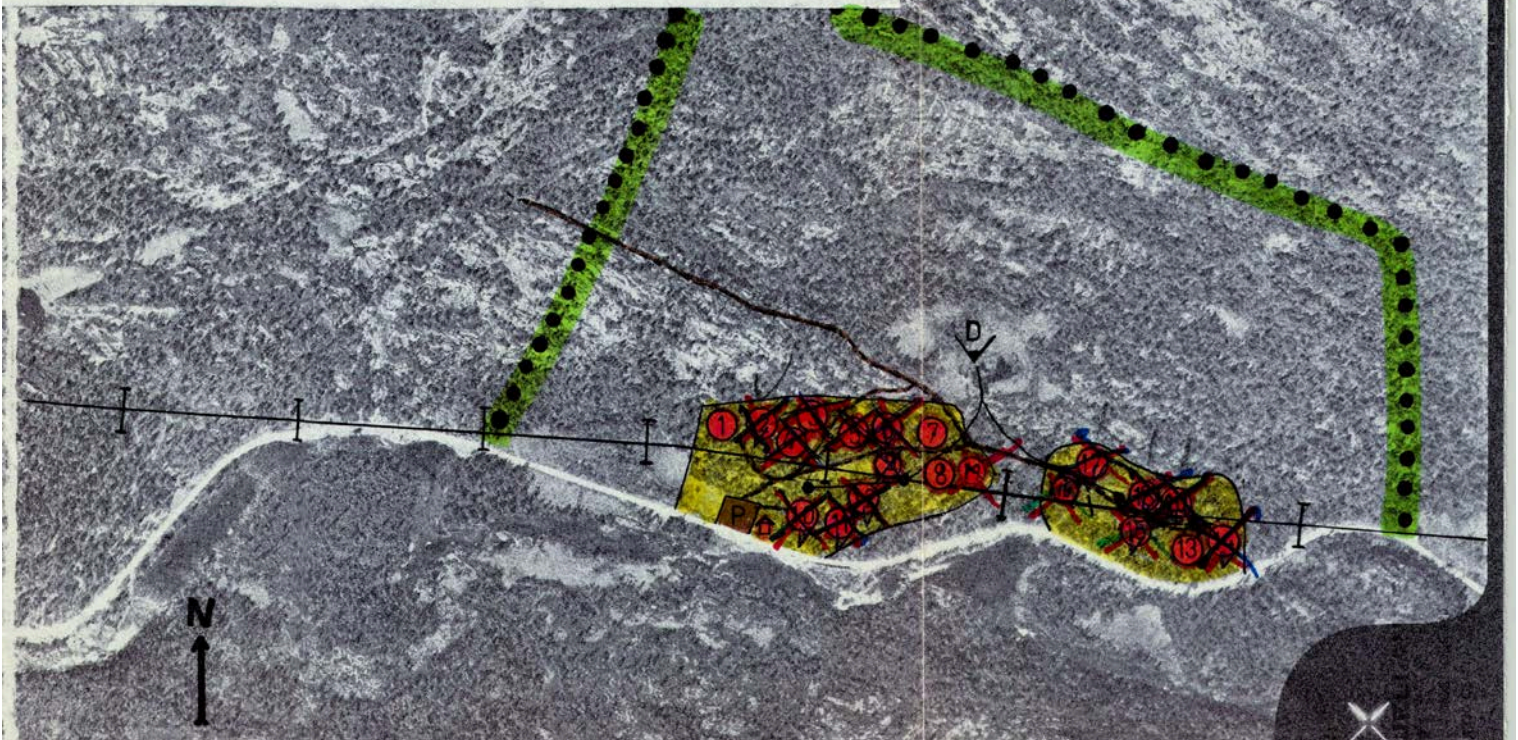
Målestokk ca. 1:5.000

Omarbeidet 20/6-78.
A.J.

Nordens Temmelssatsing

Arndal 3/2-77 A.F.

X Godkjent byggeskisse
X Godkjent plassering
X Ferdig bygd



Disposisjonsplan
for
hyttefelt på g.nr. 15, br.nr. 4
Åmli

Eier: Rygene-Smith & Thommesen A/S
4800 Arendal

1.0 Kartgrunnlag.

Planområdet beliggenhet framgår av oversiktskart i målestokk 1:50 000 (bilag nr. 1).

Detaljplanen er framstilt på flyfotoforstørrelse i målestokk ca. 1: 5 000 (bilag nr. 6).

Widerøe Flyveselskaps oppgave 2438, bilde nr. L5 og L6 gir stereoskopisk billeddekning over planområdet.

2.0 Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensing.

Planområdet ligger nordfor fylkesveien Åmli - Nesvatn mellom Gjevden og Nesvatn. Avstanden til større tettsteder er: til Arendal ca. 110 km og til Skien/Porsgrunndistriktet ca. 150 km. Høyde over havet varierer fra ca. 480 til 570 m.o.h. Hei-områdene omkring går opp i over 900 m.o.h.

Planområdets areal er på ca. 410 da, og byggeområdene utgjør ca. 67 da.

Planområdet grenser overalt til egen eiendom. Eiendommen g.nr.15, br.nr.4 er på ialt ca. 7521 da.

3.0 Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger i ei sørvendt skogsli. Den lavestliggende delen (omkring byggeområdene) har forholdsvis slak helning, lenger nord blir terrenget noe bratt opp mot fjellet.

Vegetasjonen innen området består for det meste av glissen furuskog med spredte lauvtrær noen steder. Bunnvegetasjonen domineres av røsslyng og bærlyngarter.

Jordsmonnet har varierende dybde. I de høyestliggende delene av planområdet er det store grunnlendte områder, dels med fjell i dagen. Nedover mot byggeområdene øker løsmassens tykkelse noe. Også der er det enkelte rygger med fjell i dagen. Man har søkt å plassere hyttene slik at det er tilstrekkelig med løsmasser til å infiltrere avløpsvannet i nærheten av den enkelte hytte.

4.0 Overførte eller tilstøtende planer.

Det foreligger ikke oversiktsplan for området. Nygård og Olsens hovedoppgave fra NLH, "Prinsipper og normer for lokalisering av hyttebebyggelse i generalplansammenheng - med praktisk eksempel fra Åmli kommune", vil antakelig bli lagt delvis til grunn for lokalisering av fritidsbebyggelsen i kommunen. Etter denne faller planområdet innenfor "det mulige byggeområdet". Det er ikke høyproduktivt areal, dvs. skog av bon. 1 - 3 eller dyrka/dyrkbar jord innen planområdet. Heirområdene er, som for Fyredals vedkommende, foreslått fri for bebyggelse. På Fyredalsida er en del hyttefelt under utbygging langs østsida av Nesvatn.

Ved Gjevden er det tidligere bygd ut et hytteområde ^{på naboeiendommen.} Det er bygd 4 - 5 hytter på eiendommen fra før (nærmere Nesvatn) samt 2 hytter ved Gjevden.

5.0 Planlagte hyttetomter.

Det er planlagt og stukket i marka 20 hyttetomter. Bebyggelsen er plassert slik i terrenget at den ikke skal bli for dominerende. Dessuten har en prøvd å unngå at plasseringen skal genere nabotomtene. Byggeområdet er delt i to, med et grøntdrag som en korridor opp mot fjellet i nord. De fleste hyttene er planlagt plassert med fasade (lengderetning) mot sør eller tilnærmet mot sør.

Byggeområdene er på ialt ca. 67 da. Dette gir ca. 3,3 da bak hver hytte. Innenfor planområdet er det ca. 20,5 da for hver hytte.

Hyttetomtene er markert med nummererte, rødmalte trepåler eller nummer malt på trær. For de tomtene som er merka med trepåler er den enkelte tomts nr. også malt på fjell eller jordfast stein. I tabellen nedenfor er angitt retning og avstand fra det malte nr. til pålen. De tomter som er merka på trær er ikke markert på andre fastpunkter i tillegg.

Det forutsettes at hyttene blir plassert slik at trepålen (ev. treet) skal falle innenfor hyttas yttervegger.

Tabellen nedenfor angir også den møneretning hyttene bør ha.

Den enkelte hyttes plassering er vist på detaljplankartet, bilag nr. 6.

Hytte nr.	Nr. malt på	Retn. fra målt nr. til pålen i gr.	Avstand fra malt nr. til pålen	Møneretning i gr.
1	fjell	210	4 m	100 - 300
2	bjørketre	-	-	100 - 300
3	furutre	-	-	100 - 300 eller 200 - 400
4	stein	280	4 m	200 - 400 eller 100 - 300
5	furutre	-	-	100 - 300
6	stein	350	10 m	100 - 300
7	bjørketre	-	-	200 - 400
8	lita furu	-	-	200 - 400 eller 100 - 300
9	furutre	-	-	100 - 300
10	"	-	-	120 - 320
11	fastpåle	280	10 m	120 - 320
12	fjell	190	10 m	120 - 320
13	lita bjørk	-	-	100 - 300 eller 200 - 400
14	furutre	-	-	100 - 300 eller 200 - 400
15	"	-	-	100 - 300
16	"	-	-	120 - 320 eller 20 - 220
17	"	-	-	120 320
18	bjørketre	-	-	120 - 320
19	furutre	-	-	120 - 320
20	fjell	160	6 m	120 - 320

6.0 Veier, stier og parkering.

Adkomsten til byggeområdene er fylkesveien til Nesvatn. Det er ikke planlagt bygd bilvei fram til den enkelte hytte. Ved hovedveien er det planlagt en parkeringsplass for hver del av byggeområdet. Parkeringsplassene må dimensjoneres etter ca. 1½ bil (40 m²) pr. hytte. Bilene må ikke settes langs fylkesveien. Fra parkeringsplassen blir adkomsten til hyttene ved enkle stier.

Stien som går opp gjennom "grøntdraget" mellom byggeområdene må holdes åpen som adkomst til fjellet og som vei for skogsdrift.

Når det gjelder de planlagte løsninger for veier, stier og parkering, vises til detaljplankartet, bilag nr. 6.

7.0 Drikkevann.

Det er planlagt å grave en større brønn ved tjørnet nord for byggeområdene. Fra denne kan begge byggeområdene forsynes med vann ved at det legges frostfrie vannledninger fram til sentrale vannposter. Se skisse av frostfri vannpost, bilag nr. 3. Det er tenkt å ha to vannposter i hver del av byggeområdet. Se ellers detaljplankartet, bilag nr. 6.

For å få godt drikkevann bør det legges ned betongringer el.l. med en del sand omkring. Se skisse av brønn ved myr, bilag nr. 2.

Innlagt vann i hyttene må være forbudt inntil avløpet er utbygd til den sanitærtekniske standard som kreves for dette.

8.0 Spillvann.

Så lenge det ikke skal legges inn vann i hyttene er spillvannmengdene begrenset. Hyttene er plassert slik at det er muligheter til å infiltrere avløpsvannet i grunnen i nærheten av den enkelte hytte.

9.0 Privetløsning.

Det er planlagt brukt formuldningsanlegg av typen Multrum, eller anlegg med tilsvarende virkemåte. I slike anlegg brytes privet og vanlig husholdningsavfall ned som i en vanlig kompost. Når avfallet etter ei viss tid er omdannet til moldlignende produkter, kan det graves ned på et egnet sted uten fare for forurensing.

Plast, blikkbokser og annet avfall som ikke nedbrytes (i allefall svært langsomt) må ikke kastes i formuldningsanlegget. Spillvann vil også hindre nedbrytingen, så dette behandles som beskrevet under pkt. 8.0 i planen. Skisse av Multrum, bilag nr. 4.

10.0 Renovasjonsordning.

For å unngå forsøpling av området, må grunneieren sørge for å bygge en avfallsbod ved hver parkeringsplass, dvs. en bod for hver del av byggeområdet. Bodene må bygges før utbyggingen starter og gjøres sikre for mus, rotter og annet "utøy". Se skisse av søppelbod, bilag nr. 5.

Hytteeierne må sørge for stativ for søppelsekk (eller annen betryggende oppbevaring). Videre plikter hytteeierne å bringe avfallet sitt i sekker fram til og inn i boden. Fra boden er det grunneiers ansvar å frakte avfallet til godkjent søppelplass. Dersom det innføres kommunal renovasjon overtar kommunen dette ansvaret. Det forutsettes i begge tilfeller at hytteeierne betaler det renovasjonsordningen koster.

11.0 Diverse.

I feste- eller salgskontraktene som inngås mellom grunneier og tomtfester-/eier må det klart gå fram hvordan ansvarsforholdene skal være når det gjelder planens nåværende og framtidige løsninger. Dette særlig med tanke på fordeling av kostnader til parkering, drikkevannsforsyning, avløp, renovasjonsordning og ev. veier. Det må tas med både engangsinvesteringer, avskrivninger, framtidige driftsutgifter og vedlikehold. Regler for skogbehandlingen innenfor byggeområdet bør være med.

Når det gjelder festekontrakter, anbefales det å bruke kontraktsformularet utarbeidet i samarbeid mellom Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

12.0 Bilag.

1. Oversiktskart i målestokk 1:50 000.
2. Skisse av brønn ved myr.
3. " " frostfri vannpost.
4. " " formuldningsanlegg av typen Multrum
5. " " avfallsbod.
6. Detaljplankart (flyfotoforstørrelse) i målestokk ca. 1:5 000.

13.0 Forslag til reguleringsbestemmelser for hyttefelt på g.nr. 15, br.nr 4 i Åmli kommune.

§1

Det regulerte området er på planen vist med grense for byggeområdet og grense for planområdet. Innenfor byggeområdet skal hyttene plasseres slik det framgår av detaljplankartet og som beskrevet i planen pkt. 5.0.

§2

Det er bare tillatt å føre opp ett bygg i en etasje på hver tomt. Bygget skal plasseres så lavt som mulig i terrenget og males eller beises i naturfarger. Fargen gjelder også belistning, vindskier og ev. grunnmur. Det anbefales at grupper av hytter gis noenlunde samme byggestil.

§3

Ved skogbehandlingen innen byggeområdet skal det tas hensyn til at området er et friluft- og rekreasjonsområde. Eventuell hogst innenfor byggeområdet skal bare foretas etter anvisning av herredskogmesteren i kommunen. Utenom byggeområdet kan grunneier drive skogen etter vanlige forstlige prinsipper.

§4

Det er ikke tillatt å benytte hyttene til helårsboliger.

§5

Stien fra parkeringsplassen lengst øst og opp mot fjellet skal være åpen for framtidige tømmerdrifter og som adkomstvei til fjellet.

§6

Drikkevann hentes fra de planlagte vannposter som vist på detaljplankartet. Det tillates ikke innlagt vann før avløpet er utbygd til den standard som kreves.

§7

Multrum eller tilsvarende biologisk formuldningsanlegg skal benyttes som privet.

§8

Spillvann slåes ut eller ledes til steder med løsmasser, hvor vannet kan infiltreres i grunnen.

§9

Renovasjonsordning:

- a) Før utbyggingen starter skal grunneieren bygge en avfallsbod for hvert byggeområde ved parkeringsplassene.
- b) Hytteeierne plikter å anskaffe stativ for søppelsekk eller ordne annen forsvarlig oppbevaring av søppelsekk ved hytta. Videre skal hytteeierne bringe avfallssekkene fram til og inn i boden.
- c) Hver hytte pålegges renovasjonsavgift. Denne skal dekke utgiftene til 20 stk. avfallssekker årlig, avskrivninger og vedlikehold av boden, samt borttransport og destruksjon av avfallet.
- d) Renovasjonen bør være regelmessig i høysesongene, dvs. vinterferie, påske samt sommermånedene. I disse periodene bør det hentes avfall ukentlig, ellers i året etter behov.

§10

Kontraktene som opprettes mellom hytteeier-/fester og grunneier skal ha klare bestemmelser om ansvarsforhold og forpliktelser når det gjelder pkt. 6.0, 7.0, 8.0, 9.0 og 10.0 i planen.

§11

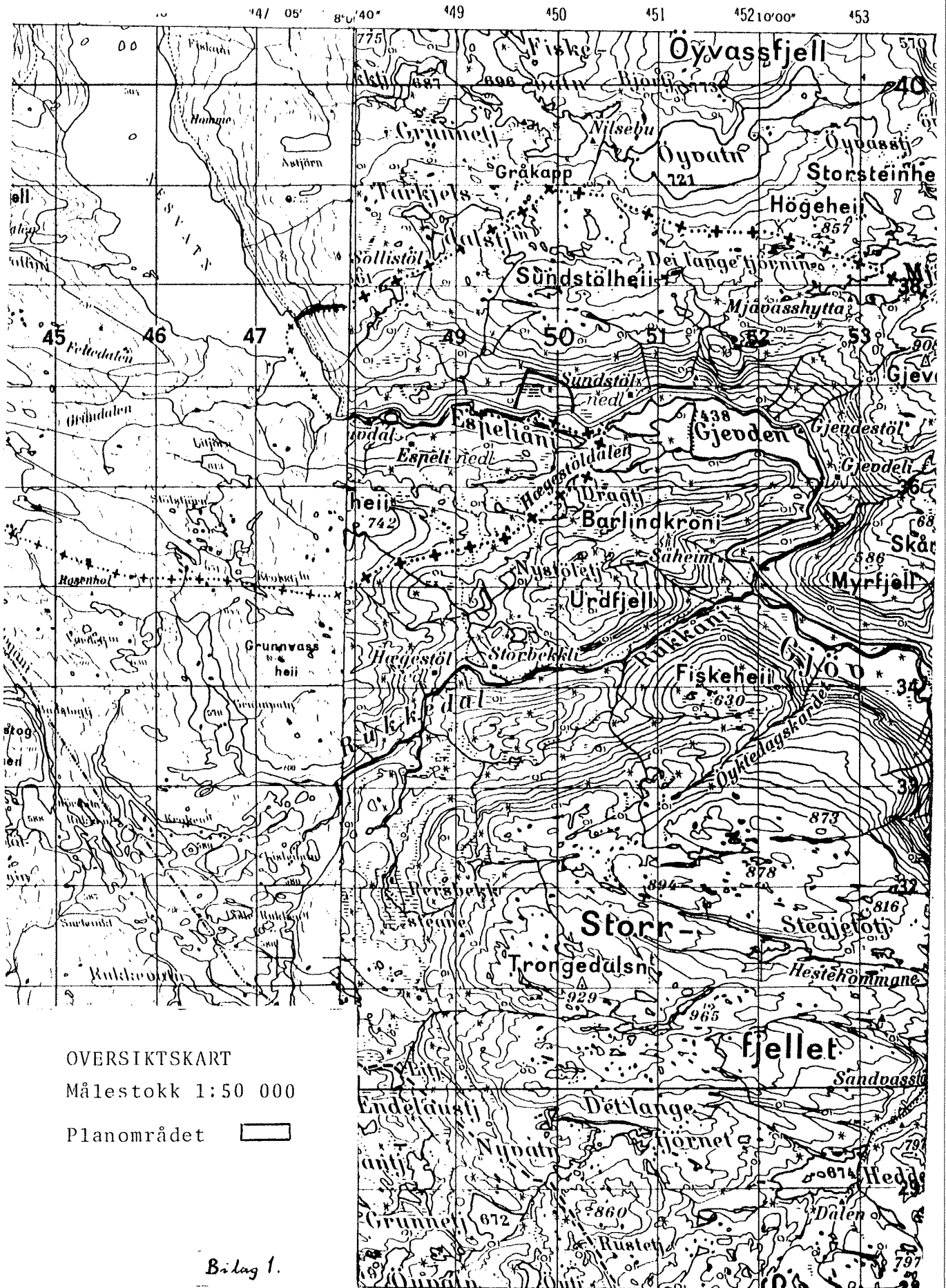
Før bygging starter må det være gitt byggetillatelse for hver enkelt hytte av bygningsrådet i kommunen. Hyttebygger(ne) må gjøre seg kjent med de regler og forskrifter Åmli kommune har når det gjelder fritidsbebyggelse.

Arendal, 8.2.1977

Nidarå Tømmersalslag

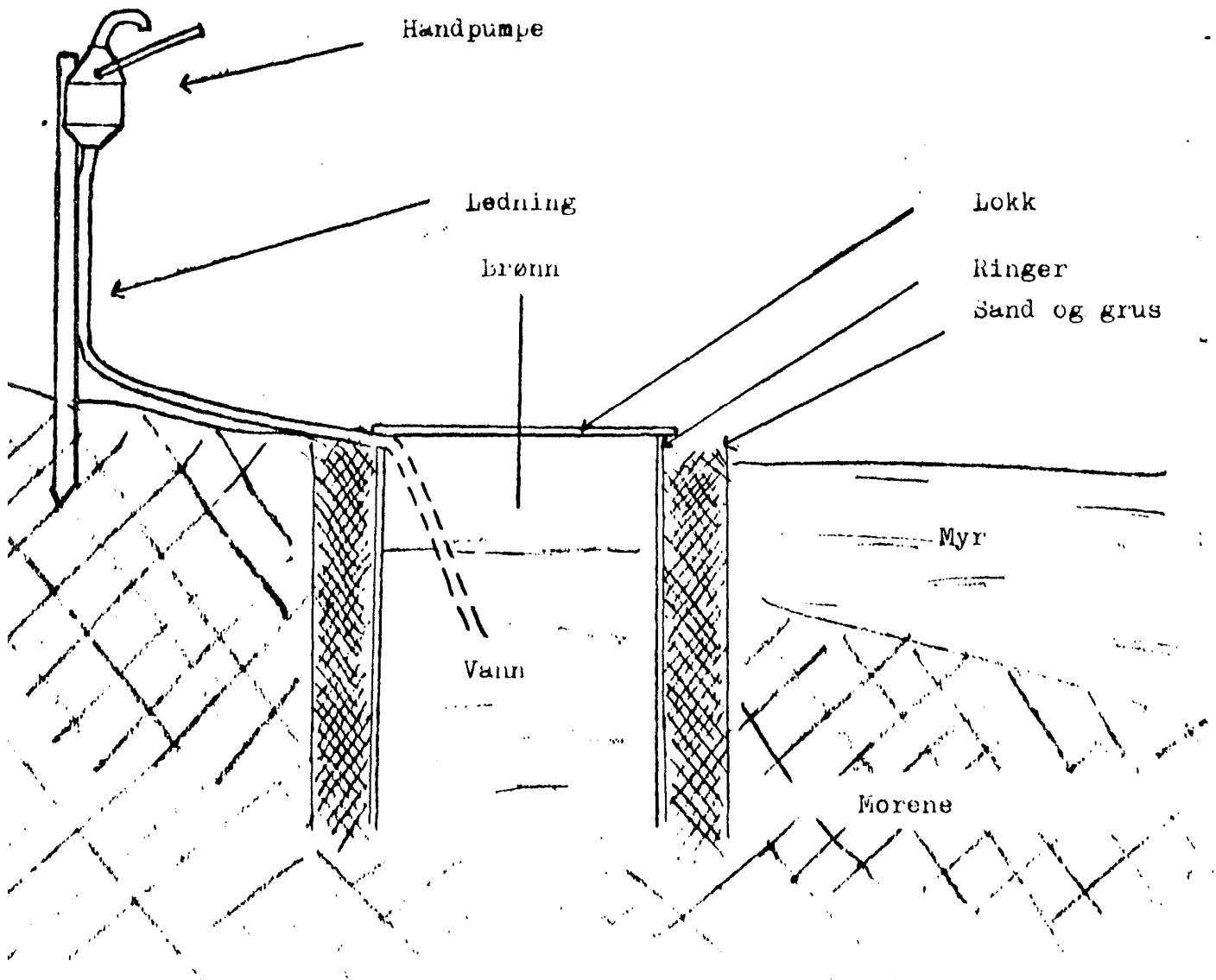
Planavdelingen

Anders Frydendal
Anders Frydendal.

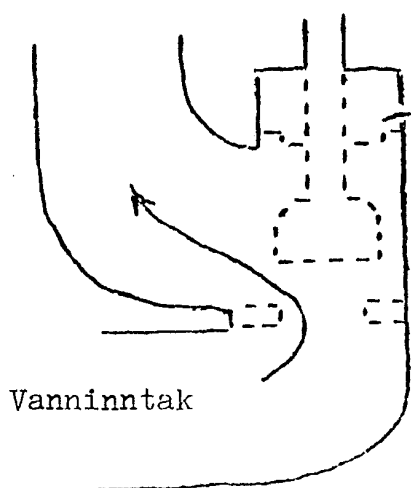
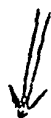
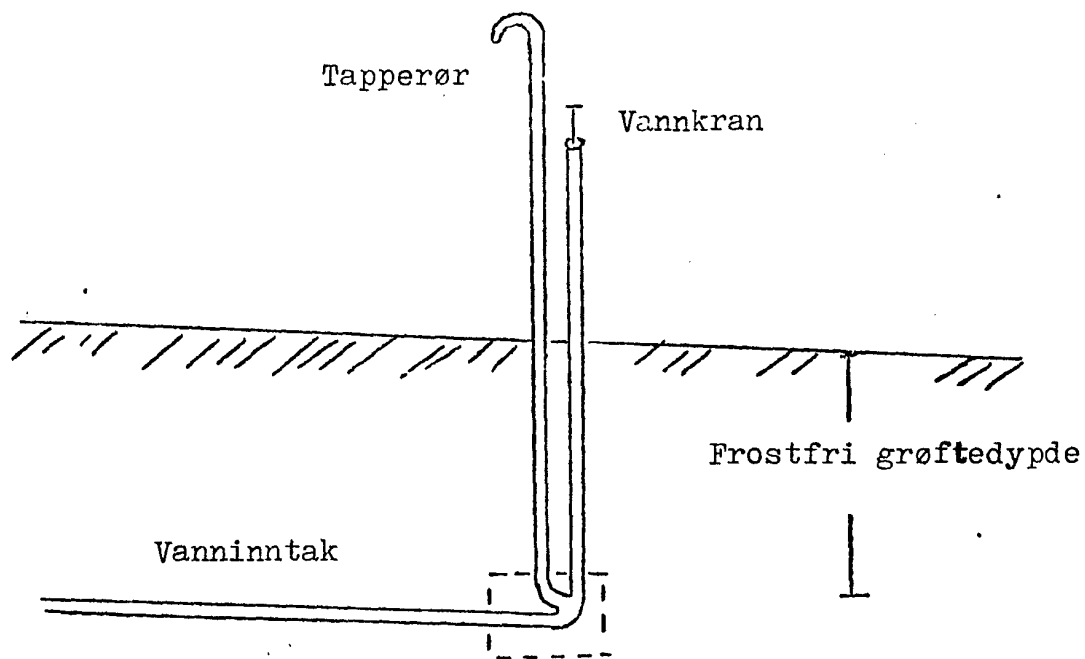


BRØNN

i overgangen mellom myr og fastmark til koplet en handpumpe.



SKISSE AV FROSTFRI VANNPOST

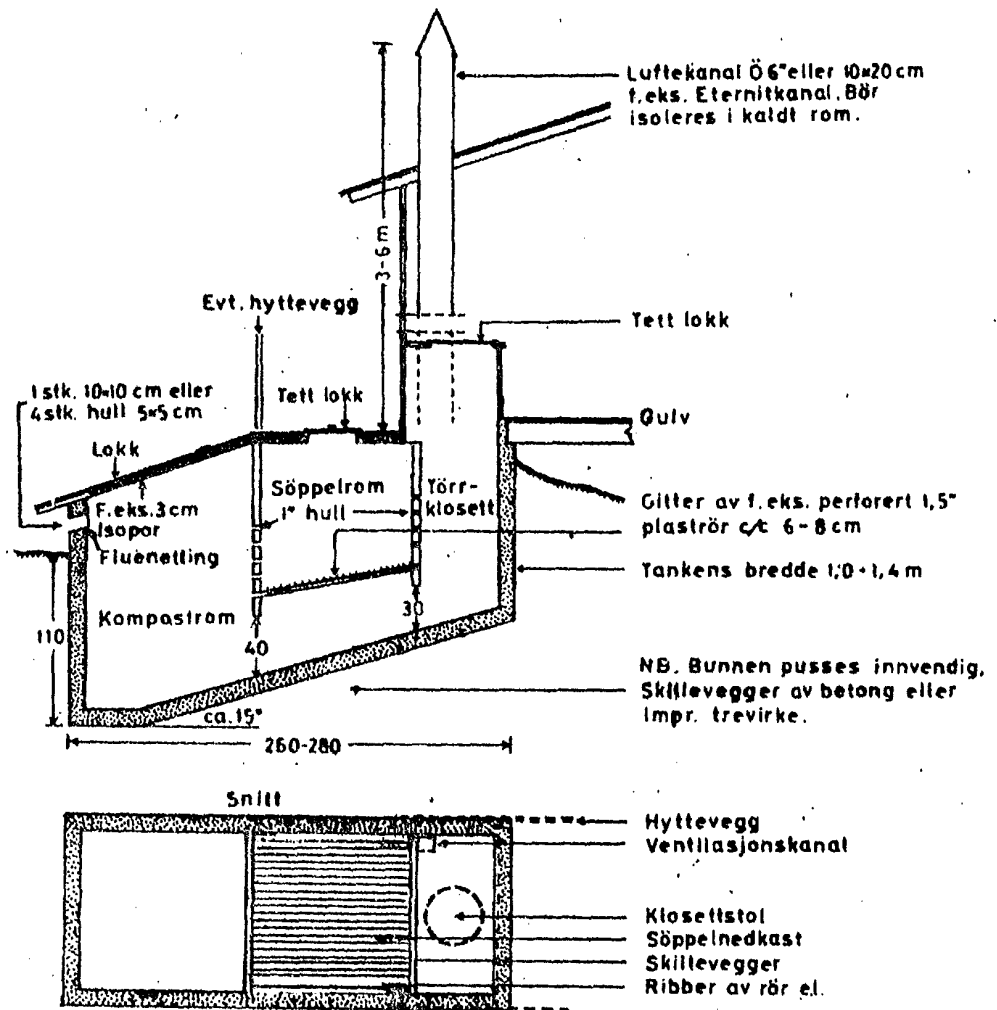


Tappehull hvor vannet i tapperøret renner ut når kranen stenges.

Vanninntak

KOMPOSTKLOSETT FOR HYTTER

(MULTRUM)



Tanken (multrumromet) utføres vanntett og bør være frostfri.

Den kan f. eks. utføres i betong eller mures i blokker med 0,1 m plastfolie utvendig og innvendig pusset med vanntett puss som asfaltstrykes.

Tankens bredde bør være ca. 1,0 m innvendig. En lang, smal tank er bedre enn en kort og bred.

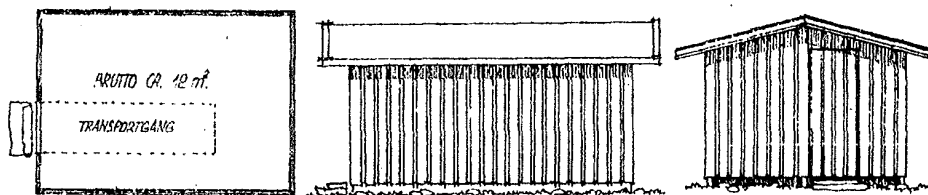
Før multrommet tæs i bruk bør bunnen i hele tanken dekket med ca. 10 cm. matjord som igjen dekket med mose, torvstrø eller torv. Rommet bør fortrinnsvis tømmes for kompost 1 gang pr. år (ca. 1-2 bøtter kompost), men kan om det er ønskelig tømmes med lengere mellomrom.

I søppelrommet kastes bare nedbrytbart søppel, ikke plast, metall eller glass.

For å hindre adgang for fluer må tilslutninger være tette. Åpninger dekkes med fluënetting.

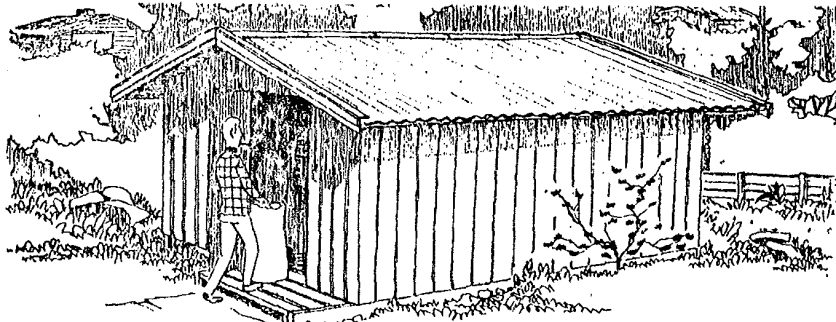
Likne anlegg, utført i glassfiberplast er idag i handel.

Avfallsboden



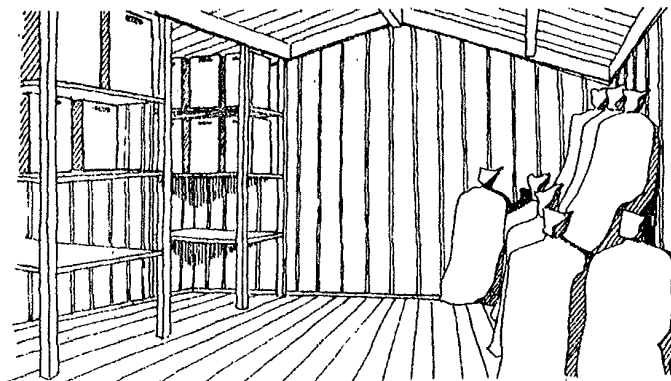
Avfallsbodene må legges ved vei og være tilstrekkelig store til å romme det fastsatte antall sekker og beholdere. Bodene skal være godt ventilert, rottesikre og helst

utstyrt med støpt gulv som kan spyles. Grunnflaten bør være ca. 2 x 3 meter. Materialene bør være trykkimpregneret.



Bodene bør ligge høyt i terrenget slik at de er lett tilgjengelige også i vinterhalvåret. Bodene bygges av kommunen eller den som organiserer renovasjonen i området.

Kostnadene i forbindelse med bygging og vedlikehold betales gjennom den årlige renovasjonsavgift eller fordeles på tomtene i forbindelse med kjøpet.

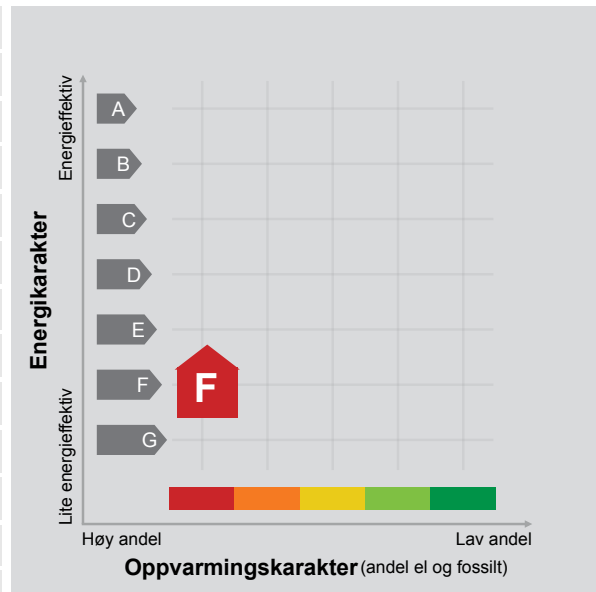


Det er viktig at bodene i et område ligger relativt tett, helst ikke mer enn 300 meter fra hverandre. Er avstanden stor mellom

fritidshus og avfallsbod, fristes hyttebeboeren til å kvitte seg med avfallet på annen måte — i verste fall i naturen.

ENERGIATTEST

Adresse	Sundstøyl 214
Postnummer	4865
Sted	ÅMLI
Kommunenavn	Åmli
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167702899
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d9ff9580-13a0-4cce-8b75-58d234194c09
Dato	26.04.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sundstøyl 214
Postnummer: 4865
Sted: AMLI
Kommune: Åmli
Bolignummer: H0101
Dato: 26.04.2024 7:36:29
Energimerkenummer: d9ff9580-13a0-4cce-8b75-58d234194c09

Kommunenummer: 4217
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 81
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167702899

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

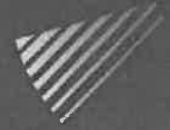
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **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.
12. **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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Digitalt underskrevet av Lill-Ann Nyberg
DN: cn=NO, email=lillann@gmail.com,
ou=Lill-Ann Nyberg
Årsak: Jeg godkjenner dette dokumentet
Dato: 2024.03.18 17:47:26+0100

Lill-Ann Nyberg

Digitalt underskrevet av Michael Nyberg
DN: cn=NO, email=nyberg@mindsdesign.net,
ou=Michael Nyberg
Årsak: Jeg godkjenner dette dokumentet
Dato: 2024.03.18 17:47:26+0100

Michael Nyberg

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggleder/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyllor, lagringshyllor** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Lill-Ann Nyberg

Digitalt underskrevet av Lill-Ann Nyberg
DN: C=NO, E=lillann86@gmail.com, CN=Lill-Ann
Nyberg
Årsak: Jeg godkjenner dette dokumentet
Dato: 2024.03.18 17:45:30+01'00'

Selgers signatur

Michael Nyberg

Digitalt underskrevet av Michael Nyberg
DN: C=NO, E=nyberg@mndesign.net,
CN=Michael Nyberg
Årsak: Jeg godkjenner dette dokumentet
Dato: 2024.03.18 17:45:55+01'00'

Selgers signatur



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/TONE HVEEM AMUNDSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240015
Vår referanse: 3421929/23491790
Bestilling: C3 2024-03-13 (7) 113

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2799	36	3.4.1981	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	15	81	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
03 APR 81 02799
SØRENS KRIVEREN I
NEDENES

S K J Ø T E

Undertegnede

Rygene-Smith & Thommesen A/S

skjøter og overdrar herved vår faste eiendom

gnr. 15, bnr. 84 tomt nr. 3 i Åmli

til Gunnar Torp

f. nr.

for kr 15000,-

og for øvrig på de betingelser som fremgår av kjøpe-
kontrakten av
Kjøperen forplikter seg til å følge de regulerings-
bestemmelser som gjelder for hyttefeltet og som er
datert 8.2.1977.

Som selger:
Arendal, ^{21/3-1981}
RYGENE-SMITH & THOMMESEN A/S

Som kjøper:

Gunnar Torp

Gunnar Torp

Det bekreftes at *Gunnar Torp*
har undertegnet i vårt nærvær og at alle er over 18 år.

D. u. s.

Olav Bakken
Født: ^{28/2-1912}
Adr.: *4930 Vegårshei*

Yngvild Torp
Født: ^{17/5-1944}
Adr.: *4900 Tvedestrand*

Det bekreftes herved at Thor Thommesen har underskrevet
dette i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Vi er myndige og bosatt i Norge.


Olav Fosse


Eigil Hammarstrøm



KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

KOMMUNE: Åmli, 4217
GNR/BNR/FNR/SNR: 15/81
Adresse: Sundstøyl 214, 4865 Åmli

Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: nei

Vei

Knyttet til offentlig vei: privat vei hyttefelt

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

	GEBYR (årlig: faste kostnader)
Vann (abonnementsgebyr)	
Avløp (abonnementsgebyr)	
Renovasjon	1928 kr.
Feiing	
Eiendomsskatt	0 kr. i 2024

Restanser

Ingen per 12.3.24



Skatteetaten

Dato
25.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4217 ÅMLI

Gnr 15 Bnr 81 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sundstøyl 214, 4865 ÅMLI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 325 995

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

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 2 400/3 100/3 100 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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Sundstøyl 214, 4865 ÅMLI

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

tone.hveem.amundsen@sormegleren.no | Eiendomsmeglerfullmektig | **955 53 155**

tone.hveem.amundsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** |

Hovedgata 26 | 37 14 30 00