

# Hillestadheia 115

Hillestadheia



Prisantydning: **kr 2 950 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no





# NY PRIS! Flott beliggende hytte på Hillestadheia med gode solforhold - 4 soverom - Usjenert beliggenhet på romslig tomt

## OMRÅDE

**Hillestadheia**

## ADRESSE

**Hillestadheia 115, 4869**

**DØLEMO**

## Prisantydning

**kr 2 950 000,-**

Omkostninger: **kr 89 620,-**

Totalpris: **kr 3 039 620,-**

Kommunale avgifter: **kr 4 243,- per år**



BRA-i: 119 m<sup>2</sup>

BRA-e: 9 m<sup>2</sup>

BRA Total: 128 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2007

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1666 m<sup>2</sup>

**Jan Terje Halvorsen**

Eiendomsmegler

**928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no**

**Sørmeglere AS, avd. Setesdal**

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

# HILLESTADHEIA 115

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 9, bnr. 46  
i Åmli kommune.

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 128 m<sup>2</sup>

TBA: 115 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> Entre/gang m/garderobe, bad (sydlig del), stue/kjøkken, teknisk rom m/sluk, bad (nordlig del), soverom

2. etasje

BRA-i: 36 m<sup>2</sup> Stue, soverom, soverom 2, wc, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

110 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal (her skiferplattning og plattning av tre)

2. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkongareal (her skiferplattning og plattning av tre)

### Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1666 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt: 1 666 kvm. Det fremkommer av grunnkartet for eiendommen at en liten del av terrassen ligger



utenfor tomtegrensen.

### **Beliggenhet**

Flott beliggende hytte på Hillestadheia ca. 620 moh med gode solforhold og fin utsikt. Hytta ligger usjenert til på romslig tomt. Hillestadheia ligger i Tovdal nær Hillestadgalleriet. Hillestadheia er det nærmeste høyfjellsområdet til kystbyene i Aust-Agder. I området er det fine oppmerkede turstier i fjellet. Flotte forhold for langrenn med ca. 32 km. oppkjørte skiløyper vinterstid. Gode fiskemuligheter med ca. 20 fiskevann på heia rundt hyttefeltet med mulighet for gunstige årskort for hytteeiere. Bademuligheter nedenfor hytta, det går sti fra hytta til badeplass. Nærmeste dagligvarebutikk finner du på Dølemo. Nærmeste sentrum er Åmli hvor du finner flere butikker, bensinstasjon, bank, apotek, café.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygning oppført i tre over ringmur og støpt plate av betong. Isolert bindingsverkkonstruksjon kledd med liggende villmarkspanel. Taket er tekket med takpapp/shingel. Takrenner, nedløpsrør, beslag av både plast og stål. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Terrasse av tre rundt deler av hytten, veranda av tre ut fra loft, ellers betongplattning belagt med skifer.

Bod byggeår ukjent.

Bygning oppført med uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre over grunnmur av stein. Saltak tekket med shingel, Luftet veggkonstruksjon. bygningen fremstår oppført i hovedsak med fagmessig utførelse og i god teknisk stand jamf. bruksformål som bod. Yttervegger er kledd med liggende kledningsbord. Vinduer med karmen og rammer av tre. Inngangsdør av tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja! Jeg blev i tilstandsrapport 2022 oppmerksommet på at jeg bør ta en elektriker for å se over elanlegget hvilket jeg også gjort.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja!

10.1.1 Navn på arbeid - Nytt arbeid

10.1.2 Årstall - 2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Forbedring av funn fra tilstandsrapport 2022.

Samsvæserklæring utført av Orion Elektro AS

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Orion Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja!

16.1.1 Navn på arbeid - Nytt arbeid

16.1.2 Årstall - 2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte - Installert varmepumpe. referanse ID: 1320398

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Inselo

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

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

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja! Mus i innervegg notert 2021 og jeg tok da kontakt med forsikringssselskap. Fikk med hjelp med å mussikkert hele hytta og har ikke hatt en mus inne i veggen siden dess. Har hatt ut feller i veggen hvert år for å vara sikker men hverken mus i felle eller musavføring observert siden 2021.

Tilleggskommentar: En stein i peisen er løs.  
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytta går over to etasjer og inneholder entre/gang m/garderobe, 2 bad, stue/kjøkken, teknisk bod/vaskerom med sluk, utvendig bod og ett soverom i 1. etasje. I loftsetasjen er det stue, tre soverom og wc. Det er en frittstående bod på eiendommen. Pent opparbeidet tomt med romslig terrasse og gressplen. Bilvei helt frem og parkering på egen tomt.

Vindu på soverom i 1. etasje har for smal åpningsbredde for å være godkjent rømningsvindu. Rommet har heller ikke direkte rømningsvei fra tilstøtende rom som er bad. Loft og soverom i 1. etasje har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav takhøyde. Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Tegninger viser ikke påbygg med soverom mot nordøst. Tegninger viser vinklet vegg mellom bad og vaskerom, denne er rett. Del av bad fra tegninger er omgjort til garderobe tilknyttet gang. Del av stuen er tegnet inn som soverom. Tegninger viser kun to soverom på loft, og en større loftstue. Loftstue var delt inn med et ekstra soverom og WC-rom. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper. Megler har ikke mottatt tegninger av frittstående bod fra kommunen og kan derfor ikke kontrollere at bruken av rommet samsvarer med hva det opprinnelig er godkjent som.

### **Standard**

Hyggelig stue og kjøkken i åpen løsning. Rommet er romslig og har plass for flere sittegrupper. Det er varmpumpe og peisovn i rommet, samt utgang til terrasse. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er ikke lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i 1. etasje (sydlig del) med panel på vegger og fliser på gulv. Badet inneholder benk med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og frittstående badstue. Veggene har trepanel og gulvlist, også i våtsoner. Ikke vanntette løsninger og detaljer. Våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser midlertid påkjenning betydelig. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Kan likevel forekomme skjult, men dokumentasjon på dette mangler. Det mangler oppkantflis og synlig tettesjikt mot vegg, og det er ikke påvises tette løsninger ved dør. Spikret treverk står direkte mot våtromsgulv. Gulvet har begrenset fall i retning mot sluk. Badet har mekanisk avtrekksvifte på vegg.

Bad i 1. etasje (nordlig del) som inneholder frittstående servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Veggene har trepanel og gulvlist, også i våtsoner. Ikke vanntette løsninger og detaljer. Våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser midlertid påkjenning betydelig. Fliser på gulv. Det er ikke konstantert synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Kan forekomme skjult men dokumentasjon på dette foreligger ikke. Det mangler oppkantflis og synlig tettesjikt mot vegg, og det er ikke tatte løsninger ved dør og på vegg ved rørgjennomføring. Gulvet fremstår som flatt, uten fall i retning mot sluk. Badet har mekanisk avtrekk.

Teknisk rom/vaskerom med sluk i 1. etasje. Rommet er på tegninger godkjent som vaskerom, men fremstår ikke med overflater og tettesjikt som et våtrom bortsett fra at det er sluk på gulv. Det er ikke registrert membran på gulv eller vegger. Rommet fremstår med noe uferdige og ufagmessige løsninger på veggoverflater og ved synlig røropplegg.

Wc rom i loftsetasjen med belegg på gulv, panel på vegger og i tak. Rommet inneholder vask og toalett. Naturlig avtrekk fra rommet.

Det er ikke fremlagt samsvarerklæring og sluttkontroll på el-arbeider. Det er flere indikasjoner på ufagmessige løsninger som indikerer at ikke alle arbeider er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet med ansvar.

Det er fire soverom i hytta. Ett i 1. etasje og tre i loftsetasjen.



Praktisk loftstue i loftsetasjen.

Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, varmepumpe og vedovn.

Hele hytta ble beiset i 2021.

Frittstående bod med sponplater på gulv, åpent stenderverk på vegger, åpen takhimling mot bakside av taktro. Boden er usiolert men har vindtettplater på vegger.

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny 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 Ruben Lossius den 03.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato, 26.05.2024. 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:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Boligen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe enkelte avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Hytten skal i flg. tidligere salgsopplysninger være oppført av forrige eier selv. Ukjent for undertegnede om tidligere eier er håndverker. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3:

Våtrom - 1. etasje - Bad (Nordlig del) - Sluk, membran og tettesjikt: Avvik - Tidligere eier har opplyst til selger at det skal være membran på gulvet, men denne er i så fall ikke montert riktig da det ble registrert manglende tett oppkant langs vegger og ved dør. Dokumentasjon på flis/membranarbeider eksisterer ikke.

Våtrom - 1. etasje - Teknisk bod m/sluk - Sluk, membran og tettesjikt: Avvik - Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom - 1. etasje - Bad (sydlig del) - Sluk, membran og tettesjikt: Avvik - Tidligere eier har opplyst til selger at det skal være membran på gulvet, men det ble registrert at denne i så fall ikke er korrekt montert. Det ble registrert manglende tett oppkant langs vegger og ved dører. Dokumentasjon på flis/membranarbeider eksisterer ikke.

Følgende avvik har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Vinduer: Avvik - Det ble registrert noe værslitt og påbegynt råteskader på vindussprosser og noe av utvendig vindusramme. Enkelte sprosser var løse og noe skjeve.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Avvik - Det ble registrert noe vridde- og løsnede spiler på veranda. Avstand mellom bjelkelag er større en anbefalt på terrasse. Dette, samt værslitasje og materialkvalitet har medført til noe svikt i terrassebord. Enkelte fuger på skiferplating/trapp har løsnet. Rekkverk på veranda tilfredsstillende ikke dagens krav for rekkverkshøyde.

Innvendig - Innvendige trapper: Avvik - Rekkverk mangler spile og er noe ustødig og slarkete. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom - 1. etasje - Bad (Nordlig del) - Overflater vegger og himling: Avvik: Veggene har trepanel og gulvlist, også i våtsoner. Ikke vanntette løsninger og detaljer. Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke krav for våtrom. Det er utette ufagmessige rørgjennomføringer på vegger.

Våtrom - 1. etasje - Bad (Nordlig del) - Overflater Gulv: Avvik - Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet og gulvet mangler tette oppkanter. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende bygningsdeler å gjøre skade før det finner veien til sluk.

Våtrom - 1. etasje - Teknisk bod m/sluk - Overflater vegger og himling: Avvik - Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt rundtutslagsvask. Vegger fremstår noe uferdige med åpne inspeksjonsluker etc.

Våtrom - 1. etasje - Teknisk bod m/sluk - Overflater Gulv: Avvik - Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk og

har utette løsninger langs vegger og ved dør. Også omtalt i punkt for "sluk, membran...".

Våtrom - 1. etasje - Bad (sydlig del) - Overflater Gulv: Avvik - Gulvet har ikke fall mot sluk og det er gulvlist av tre mellom vegg og våtromsgulv, dvs. ikke tette oppkanter. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende bygningsdeler å gjøre skade før det finner veien til sluk.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Avvik - Synlige rørarbeider i teknisk rom/vaskerom fremstår noe ufagmessig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Avvik - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll på el-arbeider fra opprinnelig byggeår. Selger har i 2024 utført noe reparasjoner og utbedring av enkelte arbeider i hytten og i boden. Disse arbeidene er samsvarserklært og sluttkontrollert.

Følgende avvik har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig - Nedløp og beslag: Avvik - Takfot beslag er noe ufagmessig lagt på nyere påbygg enn taket for øvrig, og mangler takfotbeslag på utbygg over veranda. Alt takvann ledes ikke bort fra grunnmur, men avsluttes stedvis rett ved hytten. For øvrig ikke unormalt for hytter på fjellet som til tider er utsatt for lave temperaturer over lang tid.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Avvik - Ved inspeksjon av loft ble det registrert at det mangler isolasjon over spottkasser, ellers noe begrensede mengder med isolasjon ellers i tak ved takstoler i forhold til Sintefs Byggforsk anbefalte mengde. Inseksnetting er montert noe ufagmessig på utsiden av luftespalte. For hytter som tidligere har hatt aktivitet av mus kan ikke utelukkes noe skjulte skader i lukkede bygningsdeler. Det ble imidlertid ikke registrert skader utover noe eldre muselort på kaldtloft.

Utvendig - Dører: Avvik - Ytterdører mangler beslag i underkant av dørsvill. Balkongdør har noe slark i håndtak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig - Radon: Avvik - Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke fremvist dokumentasjon at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster". Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom - 1. etasje - Bad (Nordlig del) - Ventilasjon: Avvik - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom - 1. etasje - Bad (sydlig del) - Overflater vegger og himling: Avvik - Veggene har trepanel og gulvlist, også i våtsoner. Ikke vanntette løsninger og detaljer. Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke forskrifts krav og preaksepterte ytelseskrav i TEK. Våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser midlertid påkjennning betydelig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom - 1. etasje - Bad (sydlig del) - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Avvik - Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Spesialrom - Loftsetasje - Wc - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Avvik - Jacuzzi er ikke kontrollert. Ukjent alder, mulig fra omkring byggeår, dvs. over halvparten av forventet levetid er utgått. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Avvik - Bjelkelag tilhørende påbygg/soverom står direkte mot grunn/grus item søylesko/punktfundamentering.

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**

Hytta selges møblert.

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Altibox.



**Parkering**

Bilvei helt frem, parkering på egen tomt.

**Forsikringselskap**

Tryg Forsikring

**Polisnummer**

8053105

**Diverse**

Hytta har sentralstøvsuger, boblebad og badstue.

**ENERGI****Oppvarming**

Varmepumpe og vannbåren gulvvarme, samt vedfyring. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Info strømforbruk**

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 3.808 kwh.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Gul

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 4 243

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kr. 4 243 pr. år. Feieavgift kan tilkomme.

**Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt for denne eiendommen.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 392 563

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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:

4217/9/46:

12.07.2022 - Dokumentnr: 772908 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

18.10.2007 - Dokumentnr: 838496 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:9 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 82005 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:9 Bnr:46

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 26.08.2007. Ferdigattesten gjelder Hytte. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

26.08.2007.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vann og avløpsanlegg. Vannforsyning fra vannverk koster kr. 3.212,- per år. Avløpsanlegg koster kr. 5.040,- per år. Privat vei. Det betales kr. 3 120,- per år for vedlikehold av vei sommer og vinter, frem til tomtengrense. Løypeavgift kr 900 per år. Det er mulighet for brøyting av parkeringsplass på tomt for de som ønsker dette. Årlig avgift er kr. 2 240,- per år.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Utbyggingsplan, del av Felt 2 "Granhommen sør", del av Felt 4 "Rjupereirheia nord" og del av Felt 5 "Lindheia nord", datert 13.06.2006. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Området er under utbygging. Bygging vil forekomme.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt 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 2 950 000

#### **Totalpris**

Kr 3 039 620

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 950 000,- (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

11 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,-))

89 620,- (Omkostninger totalt)

3 039 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

#### **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.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormeglere.no/](http://www.sormeglere.no/). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

**Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 9.900,- og digital grunnpakke kr 2.990,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 101 140,00,- inkl. mva.

**Selger**

Caroline C. Helsing

**Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

23.10.2024

---





Fint beliggende hytte ca. 620 moh med gode solforhold





Uteområdet er pent opparbeidet med flere fine plasser



Flotte forhold for langrenn vinterstid med ca. 32 km oppkjørte løyper





Velkommen inn!



Romslig stue/kjøkken





Peisovn i rommet



I stua er det også varmepumpe



God plass for sofagruppe









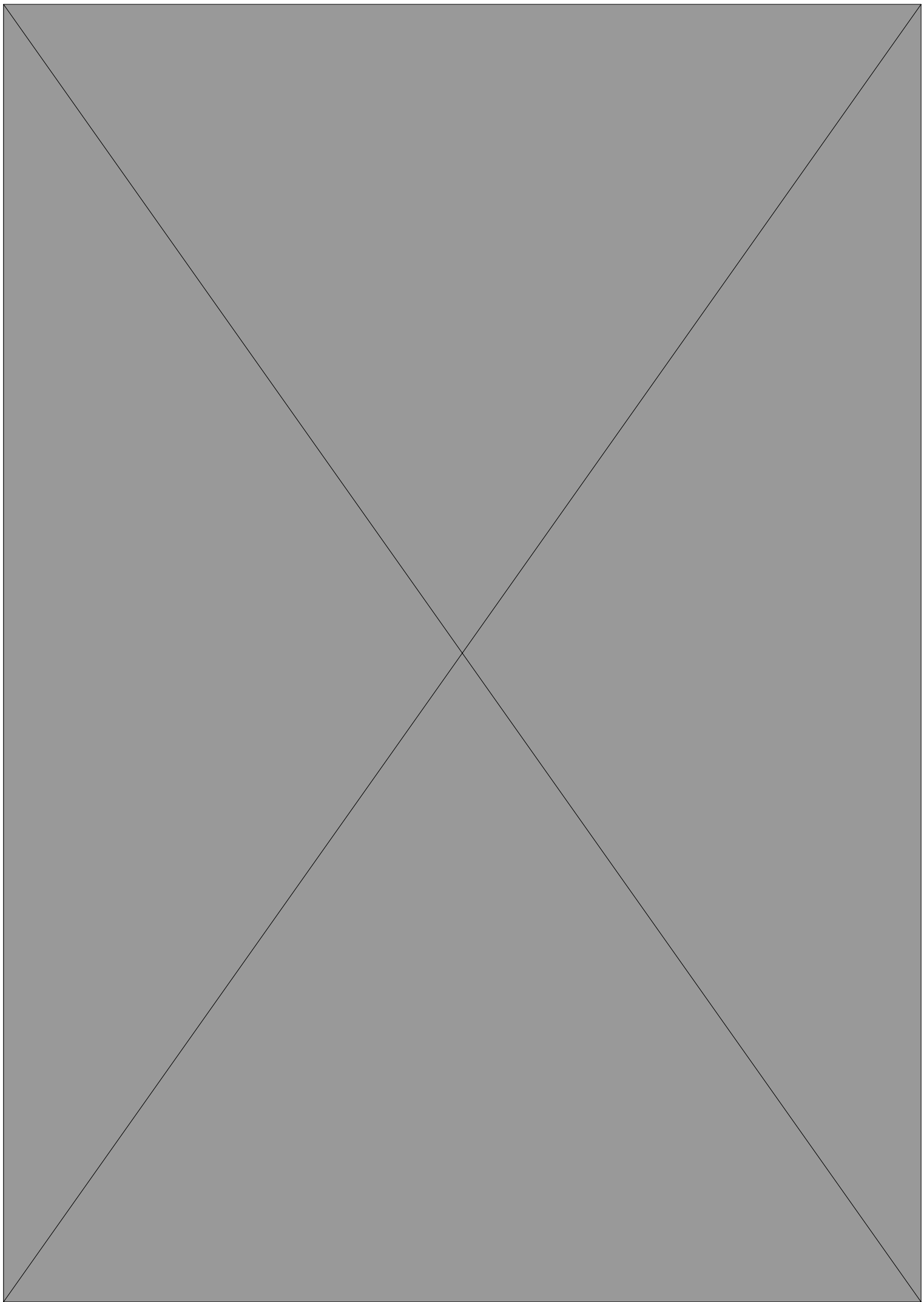
Mulighet for spisebord rett ved kjøkkenet

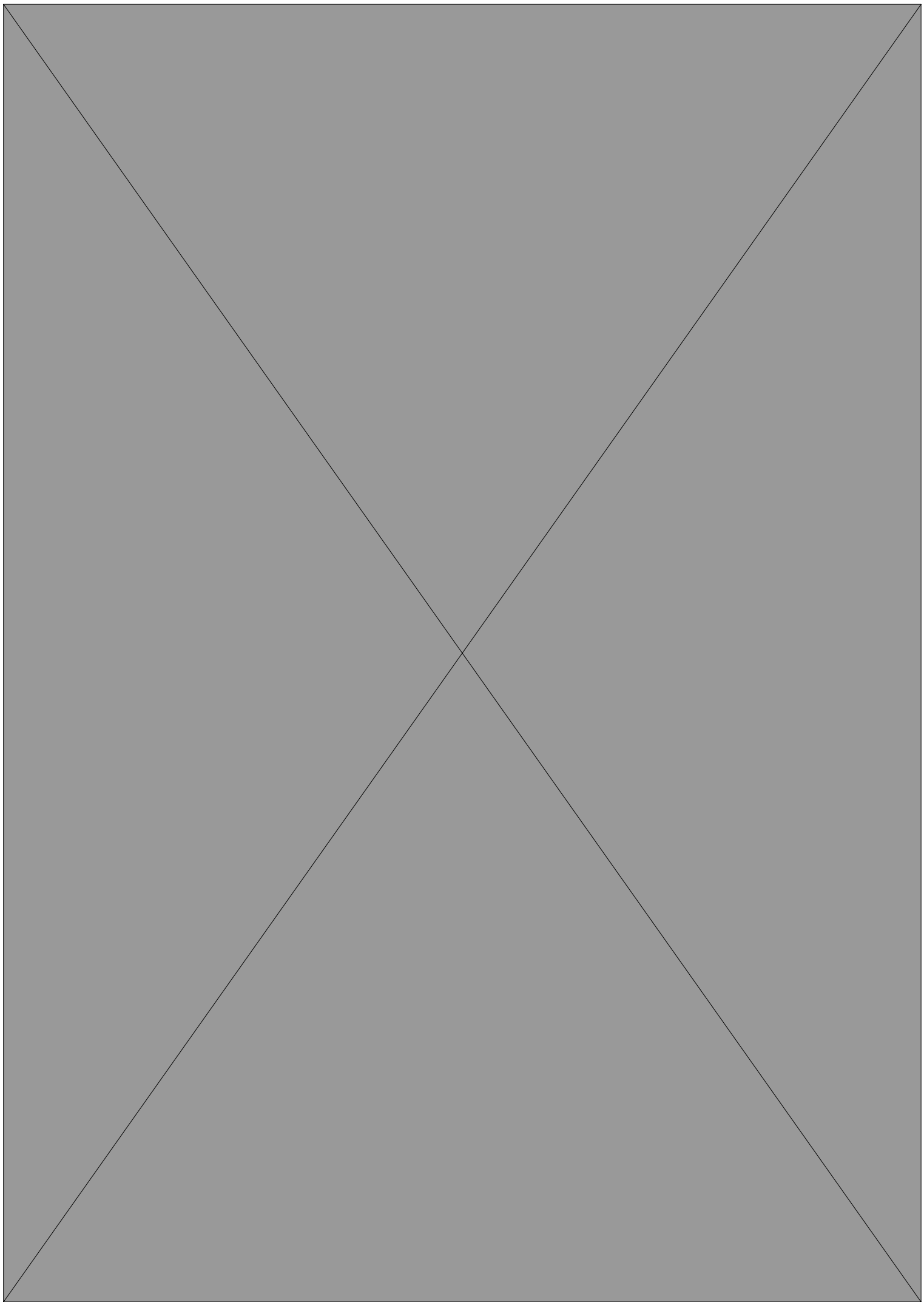






Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate







# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hillestadheia 115, 4869 DØLEMO

 ÅMLI kommune

 # gnr. 9, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2024

Rapportdato: 03.06.2024

Oppdragsnr.: 20811-1222

Referansenummer: BX2737

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Lossius Takst



Medlem av

Sørlandstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND - FRITIDSBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Boligen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe enkelte avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Hytten skal i flg. tidligere salgsopplysninger være oppført av forrige eier selv. Ukjent for undertegnede om tidligere eier er håndverker.

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

Hele rapporten må leses.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over ringmur og støpt plate av betong. Isolert bindingsverkkonstruksjon kledd med liggende villmarkspanel. Taket er teknet med takpapp/shingel. Takrenner, nedløpsrør, beslag av både plast og stål. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Terrasse av tre rundt deler av hytten, veranda av tre ut fra loft, ellers betongplattning belagt med skifer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og flis på gulv, panel på vegger og i takhimling. Profilerte beisede tredører som innvendige dører. Hytten har beiset/lakket tretrapp fra byggeår mellom etasjer. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt plate mot grunn, Bjelkelag i tre under påbygd soverom. Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Hytten har to bad og et vaskerom/teknisk bod. Badene har fliser på gulv, hovedsakelig panel på vegger, noe flis på et av badene og panel i tak.

Bad (sydlig del) er innredet med benk med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett og frittstående badstue.

Bad (Nordlig del) er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin, kjøl- /fryseskap, stekeovn, micro og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC rommet har belegg på gulv, panel på vegger og i tak, innredet med vask og toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør av plast. Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår. Fritidsboligen har ellers varmepumpe og Jacuzzi.

## 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.
- Tegninger viser ikke påbygg med soverom mot nordøst. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at denne delen av hytten er omsøkt.

### Andre mindre avvik:

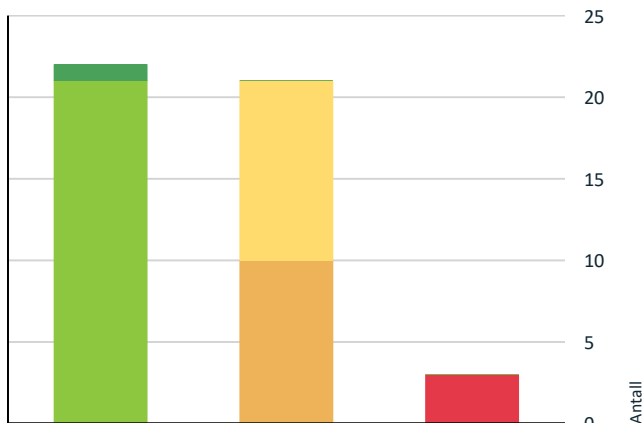
- Tegninger viser vinklet vegg mellom bad og vaskerom, denne var rett.
- Del av bad er omgjort til garderobe tilknyttet gang. Ikke som på tegninger.
- Del av stuen er tegnet inn som soverom.
- Tegninger viser kun to soverom på loft, og en større loftstue. Loftstue var delt inn med et ekstra soverom og WC-rom.

### Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger og byggesak fra kommunen som viser utvendig bodbygning, ukjent om dette finnes.

# Sammendrag av boligens tilstand

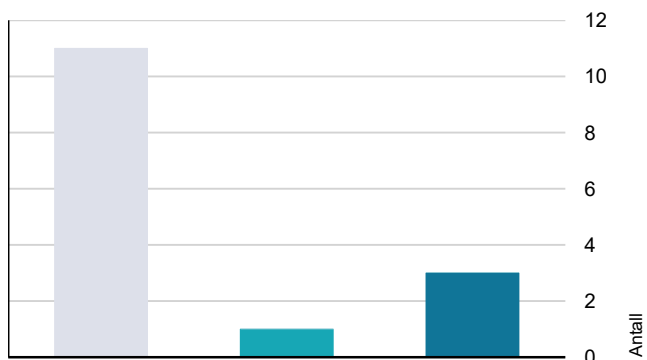
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har befart hytten ved to anledninger, først i 2022, så 24.05.2024. Enkelte fotos og tekst i rapporten er fra første befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Våtrom > 1. etasje > Bad (Nordlig del) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tidligere eier har opplyst til selger at det skal være membran på gulvet, men denne er i så fall ikke montert riktig da det ble registrert manglende tett oppkant langs vegger og ved dør. Dokumentasjon på flis/membranarbeider eksisterer ikke.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### Våtrom > 1. etasje > Teknisk bod m/sluk > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### Våtrom > 1. etasje > Bad (sydlig del) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tidligere eier har opplyst til selger at det skal være membran på gulvet, men det ble registrert at denne i så fall ikke er korrekt montert. Det ble registrert manglende tett oppkant langs vegger og ved dører. Dokumentasjon på flis/membranarbeider eksisterer ikke.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe værslitt og påbegynt råteskader på vindussprosser og noe av utvendig vindusramme. Enkelte sprosser var løse og noe skjeve.

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det ble registrert noe vridde- og løsnede spiler på veranda.
- Avstand mellom bjelkelag er større en anbefalt på terrasse. Dette, samt værslitasje og materialkvalitet har medført til noe svikt i terrassebord.
- Enkelte fuger på skiferplating/trapp har løsnet.
- Rekkverk på veranda tilfredsstillende ikke dagens krav for rekkverkshøyde.

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

Det er avvik:

- Rekkverk mangler spile og er noe ustødig og slarkete.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Våtrom > 1. etasje > Bad (Nordlig del) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Veggene har trepanel og gulvlist, også i våtsoner. Ikke vanntette løsninger og detaljer. Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke krav for våtrom.

- Det er utette ufagmessige rørgjennomføringer på vegger.

## Våtrom > 1. etasje > Bad (Nordlig del) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet og gulvet mangler tette oppkanter. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende bygningsdeler å gjøre skade før det finner veien til sluk.

## Våtrom > 1. etasje > Teknisk bod m/sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt rundt utslagsvask.

- Vegger fremstår noe uferdige med åpne inspeksjonsluker etc.

## Våtrom > 1. etasje > Teknisk bod m/sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk og har utette løsninger langs vegger og ved dør. Også omtalt i punkt for "sluk, membran..."

## Våtrom > 1. etasje > Bad (sydlig del) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvet har ikke fall mot sluk og det er gulvlister av tre mellom vegg og våtromsgulv, dvs. ikke tette oppkanter. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende bygningsdeler å gjøre skade før det finner veien til sluk.

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

Det er avvik:

- Synlige rørarbeider i teknisk rom/vaskerom fremstår noe ufagmessig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider.

## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll på el-arbeider fra opprinnelig byggeår.

Selger har i 2024 utført noe reparasjoner og utbedring av enkelte arbeider i hytten og i boden. Disse arbeidene er samsvarserklært og sluttkontrollert.

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

- Takfot beslag er noe ufagmessig lagt på nyere påbygg enn taket for øvrig, og mangler takfotbeslag på utbygg over veranda.

- Alt takvann ledes ikke bort fra grunnmur, men avsluttes stedvis rett ved hytten. For øvrig ikke unormalt for hytter på fjellet som til tider er utsatt for lave temperaturer over lang tid.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

- Ved inspeksjon av loft ble det registrert at det mangler isolasjon over spottkasser, ellers noe begrensede mengder med isolasjon ellers i tak ved takstoler i forhold til Sintefs Byggforsk anbefalte mengde.

- Insektstnetting er montert noe ufagmessig på utsiden av luftespalte.

- For hytter som tidligere har hatt aktivitet av mus kan ikke utelukkes noe skjulte skader i lukkede bygningsdeler. Det ble imidlertid ikke registrert skader utover noe eldre muselort på kaldtloft.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ytterdører mangler beslag i underkant av dørsvill.

- Balkongdør har noe slark i håndtak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke fremvist dokumentasjon at bygget er utført med radonsperre.

Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Våtrom > 1. etasje > Bad (Nordlig del) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Våtrom > 1. etasje > Bad (sydlig del) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Veggene har trepanel og gulvlist, også i våtsoner. Ikke vannrette løsninger og detaljer. Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke forskrifts krav og preaksepterte ytelseskrav i TEK.

Våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser midlertid påkjenning betydelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Våtrom > 1. etasje > Bad (sydlig del) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Spesialrom > Loftsetasje > Wc > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Jacuzzi er ikke kontrollert. Ukjent alder, mulig fra omkring byggeår, dvs. over halvparten av forventet levetid er utgått.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Bjelkelag tilhørende påbygg/soverom står direkte mot grunn/grus item søylesko/punktfundamentering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med takpapp/shingel antagelig fra byggeår. Ukjent underdekke og lufting. Taket er kun begrenset inspisert fra bakkenivå og fotos tatt på befaringen. Normal slitasje alder tatt i betraktning.

Det ble ikke påvist eller registret indikasjon på at taket lekker, ved inspeksjon innvendig i hytten.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.  
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, beslag av både plast og stål. Antagelig fra byggeår og påbyggår. Nedløpsvann føres videre til terreng og til rørløsning under bakken ved terrasse.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Takfot beslag er noe ufagmessig lagt på nyere påbygg enn taket for øvrig, og mangler takfotbeslag på utbygg over veranda.
  - Alt takvann ledes ikke bort fra grunnmur, men avsluttes stedvis rett ved hytten. For øvrig ikke unormalt for hytter på fjellet som til tider er utsatt for lave temperaturer over lang tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Avrenning fra tak fungerer tilsynelatende slik det fremstår, men bør monteres der det mangler.
  - Tiltak for bortledning av vann er ikke prekärt da hytten ikke har kjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Yttervegger fremstår jevnlig vedlikeholdt.. Hytten er beiset i selgers eietid.

Tiltak for musetetting registrert i underkant av kledning. Selger har også utført noe etterretning med musebørste. Ukjent tilstand og i hvilken grad det fungerer. Henviser til eier for mer informasjon. Se egenerklærings skjema.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon med mønedrager og W-takstoler. Synlig åpning for lufting i gesimsers ukjent om det foreligger gjennomlufting ved mønekam. Undertak av diffusjonsåpen duk.

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

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

Det er registrert muselort på kaldloftet. Selger informerer om at dette skyldes tidligere aktivitet. I sin eiertid har selgeren installert musebørster under kledningen hvor det før var åpninger. Arbeidet ble utført av et firma på oppdrag fra forsikringselskap. Etter dette er det ikke blitt registrert mus.

Se også selgers egenerklæring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ved inspeksjon av loft ble det registrert at det mangler isolasjon over spottkasser, ellers noe begrensede mengder med isolasjon ellers i tak ved takstoler i forhold til Sintefs Byggforsk anbefalte mengde.
  - Insektstnetting er montert noe ufagmessig på utsiden av luftespalte.
  - For hytter som tidligere har hatt aktivitet av mus kan ikke utelukkes noe skjulte skader i lukkede bygningsdeler. Det ble imidlertid ikke registrert skader utover noe eldre muselort på kaldtloft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Isolering ved spottkasser må utføres for å unngå kondensrelaterede skader.
  - Sintefs anbefaling for små hus og fritidsboliger i 2008 var 30-35 cm. i takhimling. Tilleggsisolering anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Malt hovedytterdør, balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- Hovedinngangsdør, fungerte OK.
- Balkongdør mot terrasse, funksjon, OK.
- Balkongdør mot veranda, funksjon, OK.
- Inngangsdør til bod, OK.

Generelt har ytterdørene noe overflateslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Ytterdører mangler beslag i underkant av dørsvill.
  - Balkongdør har noe slark i håndtak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedring og vedlikehold må kunne påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Vinduer

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

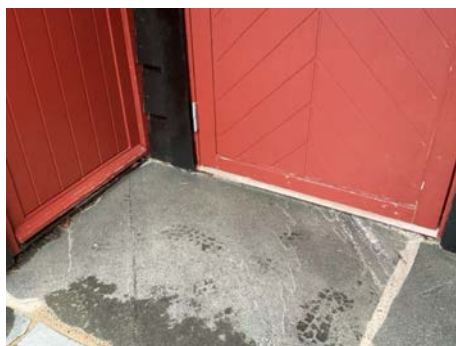
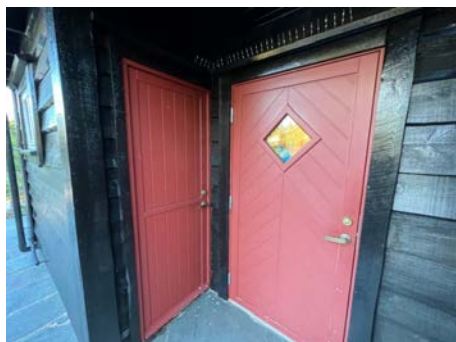
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert noe værslitt og påbegynt råteskader på vindussprosser og noe av utvendig vindusramme. Enkelte sprosser var løse og noe skjeve.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedring og vedlikehold må kunne forventes.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tre rundt deler av hytten, veranda av tre ut fra loft, ellers betongplattning belagt med skifer.

Selger informerer om at terrassen av tre sist ble behandlet med beis i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert noe vridde- og løsnede spiler på veranda.
  - Avstand mellom bjelkelag er større en anbefalt på terrasse. Dette, samt værslitasje og materialkvalitet har medført til noe svikt i terrassebord.
  - Enkelte fuger på skiferplattning/trapp har løsnet.
  - Rakkverk på veranda tilfredsstillende ikke dagens krav for rakkverkshøyde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedring av spiler på veranda og fuger på skiferplattning må påregnes.
  - Utbedring av terrasse dekke er ikke prekært, men må likevel kunne forventes i fremtiden.
  - Det er ikke krav om endring av rakkverkshøyde.

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

Parkett og flis på gulv, panel på vegger og i takhimling.

Jevnt over fine overflater med normalt lite bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Radon

Vedr. radon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke fremvist dokumentasjon at bygget er utført med radonsperre.

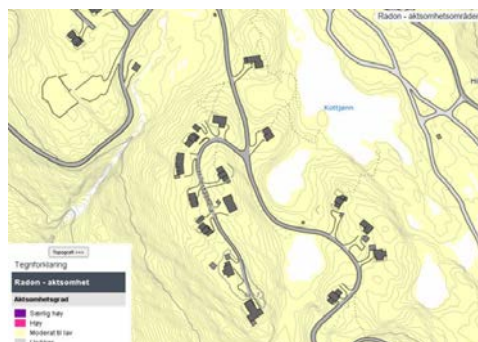
Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke et krav om radonmålinger for bygg som ikke leies ut, men anbefales. Eventuelt kan dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre fremlegges for å kunne lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Støpt plate mot grunn, Bjelkelag i tre under påbyggd soverom.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd stedvis knirk i gulvflater i loftsetasjen kan forekomme. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

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



## TG 2 Innvendige trapper

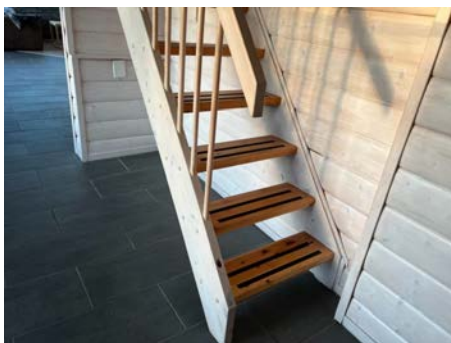
Hytten har beiset/lakket tretrapp fra byggeår mellom etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Rekkverk mangler spile og er noe ustødig og slarkete.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Spile bør monteres og rekkverk bør festes noe bedre.
  - Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om håndløper har eksistert siden 1969.



## TG 1 Innvendige dører

Profilerte beiseide tredører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1 og normal slitasje og vedlikeholdsbehov alder tatt i betraktning.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (NORDLIG DEL)

#### Generell

Bad med fliser på gulv og delvis på vegger. Øvrige vegger og i tak er det panel. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD (NORDLIG DEL)

## TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har veggoverflater, delvis med flis og delvis panel. Panel i takhimling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Veggene har trepanel og gulvlist, også i våtsoner. Ikke vannrette løsninger og detaljer.  
Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke krav for våtrom.

- Det er utette ufagmessige rørgjennomføringer på vegger.

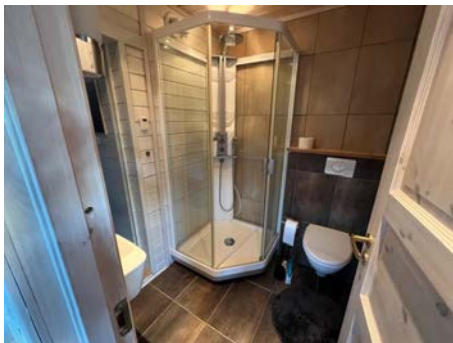
## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Badet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning og risikoen betydelig. Men det gjøres oppmerksom på at panel ikke vil tåle direkte vannsprut over tid. For å få TG 0 eller TG 1 må vegger bygges om ihht. dagens krav for våtrom.

### Generelt:

Våtzone er 50 cm til hver av sidene og over vask og 100 cm til vær av sidene og til tak i nærhet av dusj. Har fungert OK for dagens eier og bruk. Tiltak må vurderes nødvendig mot fremtid bruksbehov og fuktbelastning og for å kunne lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD (NORDLIG DEL)

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet og gulvet mangler tette oppkanter. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende bygningsdeler å gjøre skade før det finner veien til sluk.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Tiltak må sees i sammenheng med avvik som nevnes i neste punkt da det mangler membran på gulvet. Det må gjøres tiltak for å bedre lekkasjesikkerhet.

Badegulvet har fungert for dagens eier frem til nå da det er benyttet dusjkabinett og sluker er holdt rene.

## 1. ETASJE > BAD (NORDLIG DEL)

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.  
Dokumentasjon foreligger ikke på tettesjikt og membran.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Tidligere eier har opplyst til selger at det skal være membran på gulvet, men denne er i så fall ikke montert riktig da det ble registrert manglende tett oppkant langs vegger og ved dør. Dokumentasjon på flis/membranarbeider eksisterer ikke.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Gulvet bør ytterligere undersøkes vedr. membran. Det må etableres tette oppkanter langs vegger og ved dør. Det kan ikke utelukkes at hele gulvet bør bygges om for å være tilstrekkelig lekkasjesikkert.

Badet fungerer imidlertid i normal brukssituasjon så lenge det benyttes dusjkabinett og sluk holdes åpen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD (NORDLIG DEL)

### TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD (NORDLIG DEL)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Frittstående servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det ble ikke registrert synlig drenerigsutløp under toalettsisterne. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales etablert om mulig.

Innredning og utsyr fremstod med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



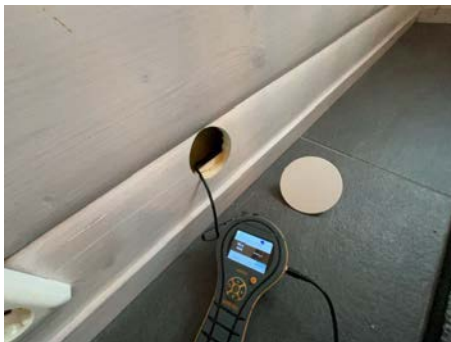
# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (NORDLIG DEL)

**TG 1** Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > TEKNISK BOD M/SLUK

**Generell**

Teknisk bod med betonggulv. Panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med utslagsvask, ellers tekniske installasjoner.

Rommet er på tegninger godkjent som vaskerom, men fremstår mer som en teknisk bod uten fast opplegg for vaskemaskin eller tette våtsoner.

Rommet har sluk på gulv, men ikke tettesjikt/membran på gulv eller vegger. Rommet fremstår med noe uferdige og ufagmessige løsninger på veggoverflater og ved synlig røropplegg.

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avviket krever renovering.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger. Montering av beleg med oppkant, og våtromsplater på vegger i våtzone, og montering av elektrisk avtrekksvifte kan være en alternativ løsning som kan lukke avviket. Arbeid på våtrom må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



1. ETASJE > TEKNISK BOD M/SLUK

**TG 2** Overflater vegger og himling

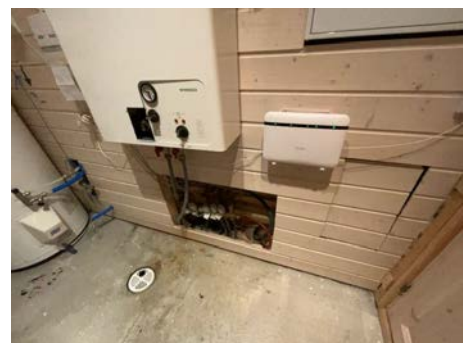
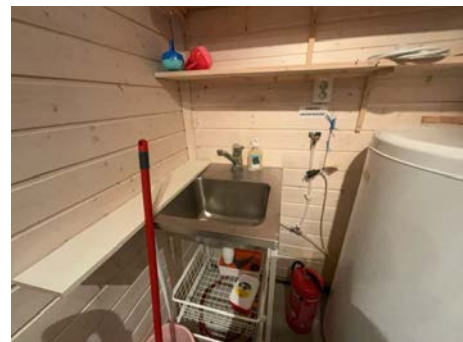
Panel på vegger og i tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt rundt utslagsvask.
- Vegger fremstår noe uferdige med åpne inspeksjonsluker etc.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:



1. ETASJE > TEKNISK BOD M/SLUK

**TG 2** Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Betong på gulv.

Det ble registrert noe fall rundt sluk, men det er ikke tette oppkanter langs vegger og ved dør.

## Vurdering av avvik:

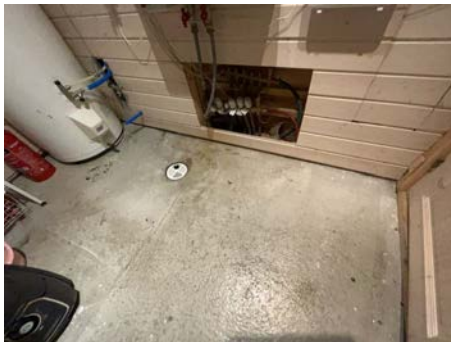
- Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk og har utette løsninger langs vegger og ved dør. Også omtalt i punkt for "sluk, membran...".

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales montering av belegg e.l. med tette oppkanter langs vegger og ved dør. Teknisk bod blir normalt ikke utsatt for bruksvann. Sluk er i tilfelle lekkasje.



## 1. ETASJE > TEKNISK BOD M/SLUK

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask.

Merk: Enkelte vannrør som henger ut av vegger med kran, noe som tyder på at det tidligere kan ha vært vaskemaskin i rommet, men det er ikke noe fast opplegg for dette.

TG 1 gis for utslagsvask som fungerer. Andre tekniske installasjoner er omtalt i andre punkter.



## 1. ETASJE > TEKNISK BOD M/SLUK

### Ventilasjon

Det er ikke krav om ventilasjon i teknisk bod. Om det i fremtiden settes inn vaskemaskin bør det også monteres avtrekksvifte og etableres tillufts løsning.

TG settes ikke.

## 1. ETASJE > TEKNISK BOD M/SLUK

### ! TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke nødvendig da veggene delvis er åpne. Det ble ikke registrert lekkasje på befaringsdagen.

## 1. ETASJE > TEKNISK BOD M/SLUK

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Rommet har ikke membran/tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat er for typisk sveisebelegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (SYDLIG DEL)

### 🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har panel på vegger og i takhimling. Det er ikke sokkelfliser på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Veggene har trepanel og gulvlist, også i våtsoner. Ikke vannrette løsninger og detaljer.

Bruk av panel på vegger i våtrom er relativt vanlig i fritidsboliger og fungerer i de fleste tilfeller bra forutsatt bruk av dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke forskrifts krav og preaksepterte ytelseskrav i TEK.

Våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser midlertid påkjenning betydelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vil kunne fungere med forsiktig bruk om soner fukt/vann beskyttes der materialer er av tre.

#### Generelt:

Våtsoner er 50 cm til hver av sidene og over vask og 100 cm til væg av sidene og til tak i nærhet av dusj. Har fungert OK for dagens eier og bruk. Tiltak må vurderes nødvendig mot fremtid bruksbehov og fuktbelastning og for å kunne lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD (SYDLIG DEL)

### 🔧 TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

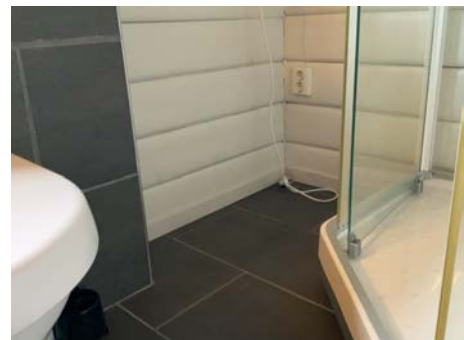
- Gulvet har ikke fall mot sluk og det er gulvlist av tre mellom vegg og våtromsgulv, dvs. ikke tette oppkanter. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende bygningsdeler å gjøre skade før det finner veien til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltak må sees i sammenheng med avvik som nevnes i neste punkt da det mangler membran på gulvet. Det må gjøres tiltak for å bedre lekkasjesikkerhet.

Badegulvet har fungert for dagens eier frem til nå da det er benyttet dusjkabinett og sluker er holdt rene.



## 1. ETASJE > BAD (SYDLIG DEL)

### 🔧 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålist.

Arbeider med membran skal være utført av tidligere eier ifm. av egeninnsats.

Dokumentasjon foreligger ikke på tettesjikt og membran. Ukjente løsninger bak lister ved dører.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tidligere eier har opplyst til selger at det skal være membran på gulvet, men det ble registrert at denne i så fall ikke er korrekt montert. Det ble registrert manglende tett oppkant langs vegger og ved dører. Dokumentasjon på flis/membranarbeider eksisterer ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Gulvet bør ytterligere undersøkes vedr. membran. Det må etableres tette oppkanter langs vegger og ved dør. Det kan ikke utelukkes at hele gulvet bør bygges om for å være tilstrekkelig lekkasjesikkert.

Badet fungerer imidlertid i normal brukssituasjon så lenge det benyttes dusjkabinett og sluk holdes åpen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Foto viser manglende membranoppkant langs yttervegger med panel og rundt rørgjennomføring.



## 1. ETASJE > BAD (SYDLIG DEL)

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett og frittstående badstue.

Det ble ikke registrert synlig dreneringsutløp under toalettsisterne. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales etablert om mulig.

Innredning og utsyr fremstod med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Badstue er ikke testet av undertegnede, ukjent funksjon. Henviser til eier for mer informasjon.



## 1. ETASJE > BAD (SYDLIG DEL)

### ! TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte på vegg.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD (SYDLIG DEL)

### ! TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Badet har imidlertid dusjkabinett og vannrør som kommer opp fra gulvet, noe som gjør hulltaking lite relevant.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er: Oppvaskmaskin, kjøl- /fryseskap, stekeovn, micro og induksjonstopp. Kjøleskapet er tilkoblet vann iflg. selger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert i nærhet av kjøleskap og ved oppvaskbenk.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > WC

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rommet har belegg på gulv, panel på vegger og i tak, innredet med vask og toalett.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør) besiktiget på bad, teknisk bod/vaskerom og kjøkken.

Rørøppegget ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i bod/vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Synlige rørarbeider i teknisk rom/vaskerom fremstår noe ufagmessig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Lekkasje ikke registrert. Ny eier bør vurdere utbedring.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og bod/vaskerom. Tilsynelatende fagmessig montert.

### TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden og for mindre hytter.

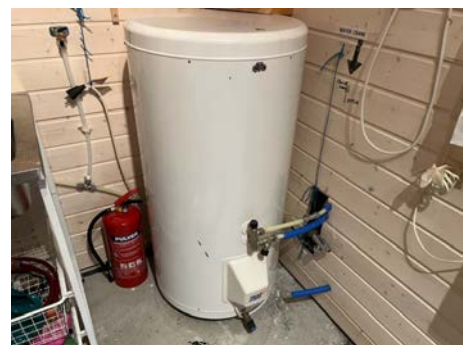
Ventilasjon og avtrekk på vanlige fritidsboliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

### TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder var frakoblet på befaringsdagen, undertegnede har ikke mottatt informasjon om at den ikke fungerer. Ingen lekkasjer registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



### TG 2 Andre installasjoner

Fritidsboligen har frittstående badstue, varmepumpe og Jacuzzi.

- Badstue: ukjent alder og servicehistorikk. Mulig fra byggeår. Selger opplyser at den har fungert i hennes eietid.
- Varmepumpe: Montert i 2021 av installatør. Funksjon OK. TGO.
- Jacuzzi: ukjent alder og servicehistorikk. Mulig fra byggeår. Selger opplyser at den har fungert i hennes eietid

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

- Jacuzzi er ikke kontrollert. Ukjent alder, mulig fra omkring byggeår, dvs. over halvparten av forventet levetid er utgått.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Basert på alder må det påregnes vedlikehold, service og eventuelle reparasjoner på Jacuzzi og badstue.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Frittstående badstue, antar fra byggeperiode.



Jacuzzi antar fra byggeperiode.



Ny i 2021



## TG 1 Vannbåren varme

Hytten har vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Ukjent hvilke rom. Selger har eid hytten i omkring 2 år, og benyttet seg av gulvvarme kun det første året før hun kjøpte inn luft til luft varmepumpe. Anlegget fungerte da.

TG gis på bakgrunn av alder og normal forventet levetid, og for at det ikke foreligger opplysninger om at anlegget ikke fungerer.

Henviser til fagkyndig rørlegger/installatør for videre informasjon.



## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll på el-arbeider fra opprinnelig byggeår.

Selger har i 2024 utført noe reparasjoner og utbedring av enkelte arbeider i hytten og i boden. Disse arbeidene er samsvarserklært og sluttkontrollert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Eier som kjøpte hytten i 2019, og har i sin eietid utbedret enkelte tidligere påberopte avvik. Samsvarserklæring på dette er fremvist.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ukjent for selger som kun har eid hytten siden 2019. Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført ved byggeår. Dette bør fremskaffes av tidligere eier/el-firma om mulig.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført ved byggeår. Dette bør fremskaffes av tidligere eier/el-firma om mulig.**
5. 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 Selger har imidlertid i 2024 hatt elektriker i hytten for utbedringer og enkel visuell kontroll. Registrerte avvik ble rettet opp. Samsvarserklæring på dette er fremlagt.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei - Det er ikke opplyst om dette.**

## Generelt om anlegget

8. 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**

9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 Det anbefales generell kontroll av anlegg som er oppført etter 1.1.1999 og som mangler samsvarserklæring på opprinnelig arbeider. Eventuelt kan samsvarserklæring på alt el-arbeidet fremlegges for å lukke avviket.**

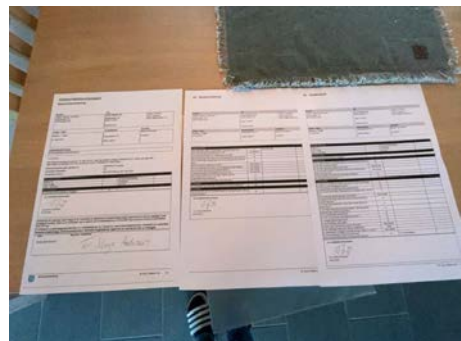


Foto viser samsvarserklæring og annen dokumentasjon på arbeider som er utført i selgers eietid.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Nytt brannslukkeapparat fra 2022**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Bygningen ligger på flatt terreng. Byggegrunn av sprekkestein/fylling/drenerende masser og fjell. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG1 gis ut fra vurdering av hva som var synlig på befaringdagen. Ingen indikasjon på sprekker eller skjevheter som kan relateres til avvik i byggegrunn.



### TG 1 Drenering



# Tilstandsrapport

Boligen har ikke kjeller. Drenerende masser rundt deler av fritidsboligen, ellers betongplattinger belagt med skifer som tilsynelatende har noe fall. Det var tørt på befaringsdagen, undertegnede kjenner ikke faktisk avrenning for vann.



## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong, støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis isolert med isopor under støp. Påbygg med soverom har bjelkelag som ligger direkte mot terreng av løsmasser og mulig noe fjell.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

Det ble ikke registrert skader eller vesentlige skjevheter ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Bjelkelag tilhørende påbygg/soverom står direkte mot grunn/grus item søylesko/punktfundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Løsningen er ikke anbefalt, og kan forårsake råteskade på sikt da organisk materialer er i direkte kontakt med grunn.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 1 Terrengforhold

Boligen står på nærmest flatt terreng med rundt liggende fjellknauser og skråning mot vest.

Boligen er ikke plassert i område som er utsatt for flom eller jord - /snøskred.



# Tilstandsrapport



## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) tilkoblet felles privat anlegg for hytteområdet private stikkledninger til hytten.

Ikke videre kontrollert av undertegnede. Det er ikke fremlagt informasjon om at V/A ikke fungerer. TG gis for god gjenværende levetid.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal uisolert bod standard.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bygningsstruktur:

Bygning oppført med uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre over grunnmur av stein. Saltak tekket med shingel, Luftet veggkonstruksjon. bygningen fremstår oppført i hovedsak med fagmessig utførelse og i god teknisk stand jamf. bruksformål som bod.

Utvendige forhold:

Yttervegger er kledd med liggende kledningsbord. Vinduer med karmen og rammer av tre. Inngangsdør av tre.

Innvendige forhold:

Sponplater på gulv, åpent stenderverk på vegger, åpen takhimling mot bakside av taktro. uisolert, men har vindtettplater på vegger.

Enkel vurdering:

Boden fremstår i god teknisk stand og er oppført i henhold til vanlig byggeskikk for byggeperiode. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved bygningen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom avvik som nevnes punktvis under.

Kjøper bør være oppmerksom på følgende:

- Dørhengsel til ytterdør er løst, noe som medfører til at døren henger noe løst ved åpning.
- Takshingel har noe langt overheng og er ikke kuttet mot takrenne.
- Takrenne har flere skjøter enn nødvendig.

Lovlighet kommenteres under kommentar areal.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	83	3		86	110		86
Loftsetasje	36			36	5		36
<b>SUM</b>	<b>119</b>	<b>3</b>			<b>115</b>		<b>122</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre/gang m/garderobe, Bad (sydlig del), Stue/kjøkken, Teknisk bod m/sluk, Bad (Nordlig del), Soverom	Utvendig bod	
Loftsetasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Wc, Soverom 3		

### Kommentar

TBA menes skiferplattinger og plating av tre.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Tegninger viser ikke påbygg med soverom mot nordøst. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at denne delen av hytten er omsøkt.

Andre mindre avvik:

- Tegninger viser vinklet vegg mellom bad og vaskerom, denne var rett.
- Del av bad er omgjort til garderobe tilknyttet gang. Ikke som på tegninger.
- Del av stuen er tegnet inn som soverom.
- Tegninger viser kun to soverom på loft, og en større loftstue. Loftstue var delt inn med et ekstra soverom og WC-rom.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montering avvarmepumpe.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu på soverom i 1. etasje har for smal åpningsbredde for å være godkjent rømningsvindu. Rommet har heller

ikke direkte rømningsvei fra tilstøtende rom som er bad.

Generelt om rømningsvei:

Risikoklasse 4 - brannklasse 1.

- Bygningen er i risikoklasse 4 og må minst ha rømningvindu/ -dør fra annethvert rom for varig opphold.
- Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		9		9			9
<b>SUM</b>		<b>9</b>					<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger og byggesak fra kommunen som viser utvendig bodbygning, ukjent om dette finnes.

### 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)
<b>Fritidsbolig</b>	115	7
<b>Bod</b>	0	9



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2022	Ruben Lossius	Takstmann
26.5.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	9	46		0	1666 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hillestadheia 115

### Hjemmelshaver

Helsing Caroline Christina

## Siste hjemmelovergang

### År

2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2022	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Tegninger	18.06.2007	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Innhentet	0	Nei
Infoland.no	19.08.2022	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/BX2737>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklæring

Hillestadheia 115, 4869 DØLEMO

29 May 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Hillestadheia 115

Postadresse

Hillestadheia 115

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?

29.06.2019

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.

Brukt den som hytta sporadisk under hele eierskapet.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 8053105

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Helsing, Caroline Christina

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jeg blev i tilstandsrapport 2022 oppmerksommet på at jeg bør ta en elektriker for å se over elanlegget hvilket jeg også gjort.



**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2024

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forbedring av funn fra tilstandsrapport 2022. Samsvørserklæring utført av Orion Elektro AS

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Orion Elektro AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2021

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**





Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Installert varmepumpe. referanse ID: 1320398

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Inselo

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

### Beskriv feilen eller endringen

I peisen er en stein løs men er endast et skjønnhetsfeil.

## 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?

Mus i innervegg notert 2021 og jeg tok da kontakt med forsikringsselskap. Fikk med hjelp med å mussikkert hele hytta og har ikke hatt en mus inne i veggen siden dess. Har hatt ut feller i veggen hvert år for å vara sikker men hverken mus i felle eller musavføring observert siden 2021.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93704391

# Egenerklærings skjema

Name

Helsing, Caroline C

Date

2024-05-29

Identification

 Helsing, Caroline C



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



# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Helsing, Caroline C	04.07.1982	BANKID	22.10.2024 16:57



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

## KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

**KOMMUNE:** Åmli, 4217  
**GNR/BNR/FNR/SNR:** 9/46  
**Adresse:** Hillestadheia 115, Åmli

### Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: nei

### Vei

Knyttet til offentlig vei: nei, privat på hyttefelt

### Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

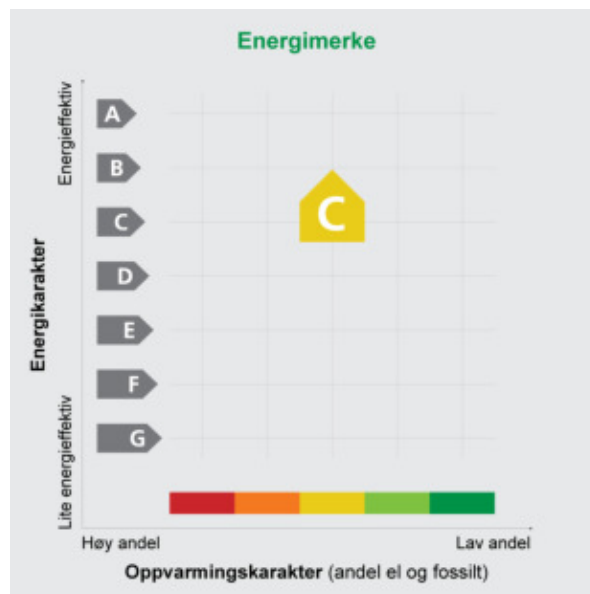
	GEBYR (årlig: faste kostnader)
Vann (abonnementsgebyr)	
Avløp (abonnementsgebyr)	
Renovasjon	4243 kr.
Vannmålerleie	
Eiendomsskatt	0 kr. i 2024

### Restanser

Ingen per 6.6.2024

Adresse	Hillestadheia 115
Postnr	4869
Sted	DØLEMO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	46
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	24081249
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1432861
Dato	18.08.2022

Innmeldt av Caroline Helsing



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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 blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 2008

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 128

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljering varmesystem:** Elektrisk kjel  
Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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

Adresse: Hillestadheia 115  
Postnr/Sted: 4869 DØLEMO  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 18.08.2022 14:21:36  
Energimerkenummer: A2022-1432861  
Ansvarlig for energiattesten: Caroline Helsing  
Energimerking er utført av: Caroline Helsing

Gnr: 9  
Bnr: 46  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 24081249

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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



**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



Skatteetaten

Dato  
17.08.2022

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS  
Postboks 33 4661 KRISTIANSAND S  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4217 ÅMLI**

Gnr 9            Bnr 46            Fnr 0            Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Hillestadheia 115, 4869 DØLEMO

**Formuesverdi for inntektsåret 2020:**    kr 314 050

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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 vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende 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**, bodhyller, lagringshyller 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:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Arendal 15/7

Sted/dato

  
Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur





Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL  
LJOSHEIMVEGEN 1  
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 17-22-0076 (Sunniva Ohr)  
Vår referanse: 2908053/19078041  
Bestilling: C3 2022-07-13 (5) 51

Dato  
13.07.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
838496	200	18.10.2007	REGISTRERING AV GRUNN

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4217 ÅMLI	9	32	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](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

# MELLOMBELS FORRETNING

Kommune
0929 Åmli kommune 4865 Åmli
org.nr. 864 965 962

<input checked="" type="checkbox"/> utan grensejustering
<input type="checkbox"/> med grensejustering
J. nr. 35/07
Mf. 15/07

## Mellombels forretning for

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	9	46	
Bruksnavn / adresse			
Tomt.nr. 115			
Representasjonspunkt	X	Y	Z
	Kartblad		<input checked="" type="checkbox"/> Landsnett
BMO19-5-1			

Dagbokstempel
---------------

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, vert det attestert at det er rekviert

Dato	01.11.2006		
Rekviert	<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for ein parsell av kartforretning over festgrunn av	Gnr.	Bnr.
		9	32
Rekviert	Namn Gunnar Hillestad		
Løype	<input checked="" type="checkbox"/> Bygningsrådet i møte den etter delegasjon den	Dato	Sak nr.
		27.02.07	07/29
	Nødvendig løype frå andre organ er og gjevne, sjå pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Spesifikasjon	Frådeling i samsvar med godkjent reguleringsplan for Hillestadheia.		
Lokalisering og grenser	<input checked="" type="checkbox"/> er påvist i marka <input type="checkbox"/> er ikkje påvist i marka	Ca. areal	
		1400m2	
Innbetalte gebyr	kr. 9672,-		
Målebrev	Frist for utferding av målebrev: 16.10.2010		

## Underskrift

Fullstendig forretning skal vera gjennomført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmanen forlenga fristen. Vilkår for å fullføra forretninga er til stades.

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Åmli	16.10.07	<i>Karstein Vaule</i>	 <b>ÅMLI KOMMUNE</b> Oppmålingsavdelinga

## Tinglysing

Dagbokstempel	<b>REGISTRERT I GAB</b>	Tinglysingsstempel
	16 OKT 2007	
	Åmli Kommune - Oppmålingsavd.	Doknr: 838496 Tinglyst: 18.10.2007
	Løpenr.: Sign. KV	STATENS KARTVERK

Forretninga er fullstendig gjennomført ved at målebrev er utferda

Dato	Målebrev nr.	Underskrift
------	--------------	-------------



Torhild L. Felle  
 Sparebanken Sør  
 Åmli 4865  
 Torhild L. Felle

Kan tinglyses.  
 Åmli 16.10.07



# TEIKNFORKLARING

## PLAN- OG BYGNINGSLOVA §25 REGULERINGSFØREMÅL





### Nr. 1. BYGGEOMRÅDE

-  Fritidsbustader
-  Andre byggeområde av fellesbu

### Nr. 6. SPESIALOMRÅDE

-  Privat veg, andre vegareal, parkering

### SPESIALOMRÅDE forts.

-  Fritidsområde, land
-  Fritidsområde, vann
-  Særskilte anlegg
-  Røtnes-/avløpsanlegg

### JURIDISK BINDANDE LINER OG PUNKT

-  PLANVAREBEREID
-  ORISJE FOR REGULERINGSPÅRETT
-  BYGGEOMRÅDE
-  MÅL- OG AVTDELINGS
-  BYGNINGSFØRTE, P. VEDLØST HORIZONTALITET

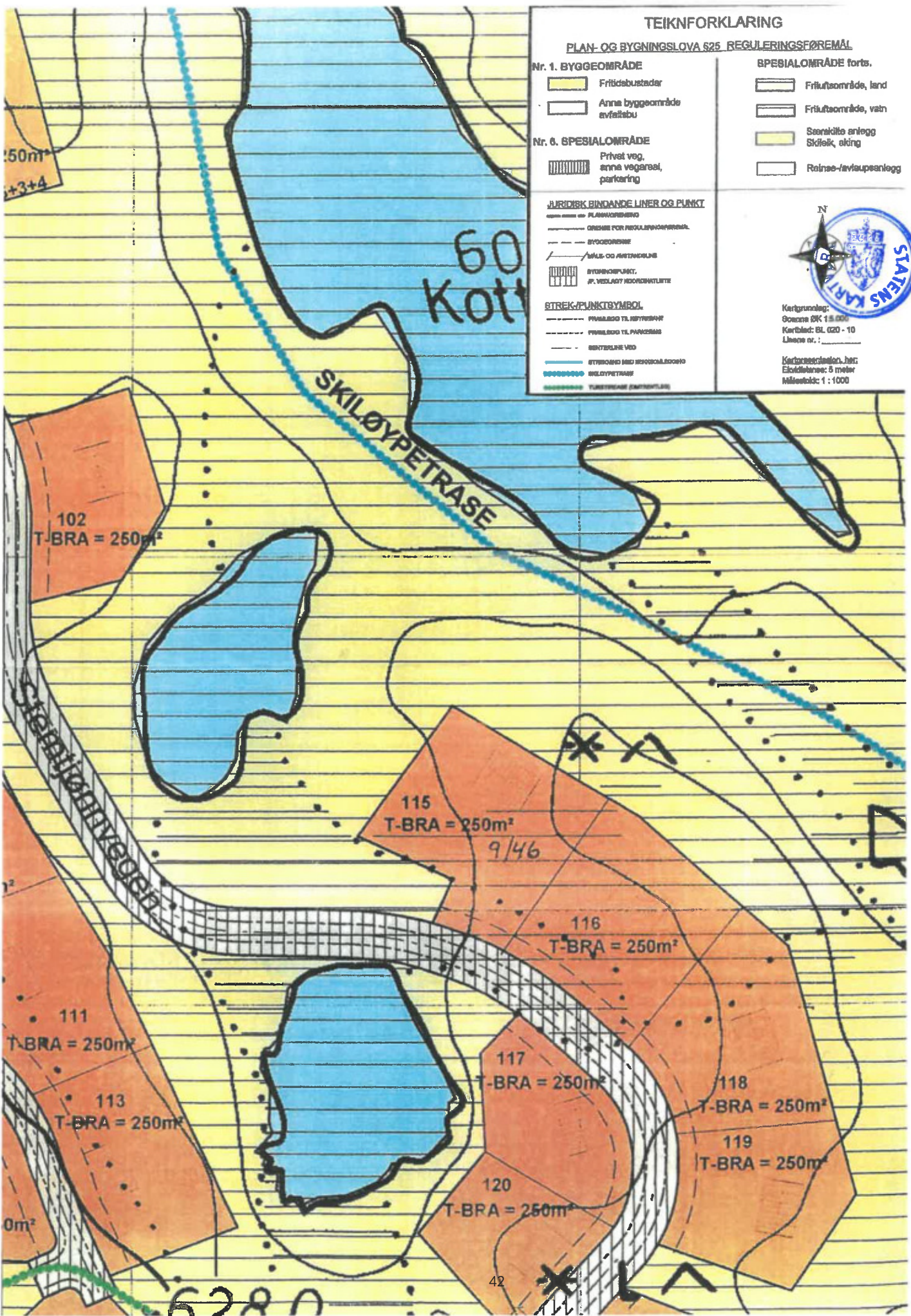
### STREK/PUNKTSYMBOL

-  PRIVILEGJ TIL BEBYGGING
-  PRIVILEGJ TIL PARKERING
-  BENTREKKE VED
-  STREK/OMRÅDE MED SPESIALOMRÅDE
-  SKILØYPETRASE
-  TILSTØTANDE PARTIKKEL



Kartgrunnlag:  
Grunnplan ØSK 1:5.000  
Kartblad: BL 020 - 10  
Løsnings nr.:

Kartprosjektantens høg.  
Elevhøgden: 5 meter  
Målestokk: 1 : 1000



## Reguleringsføresegner

Utbyggingsplan, del av Felt 2 "Grånhommen sør", del av Felt 4 "Rjupereirheia nord", og del av Felt 5 "Lindeheia nord", Hillestadheia Hyttegrend, Tovdal, gnr. 9, bnr. 1 i Åmli kommune

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

### Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)

1. Det skal føreligge godkjende tekniske planer for vatn og avlaup, samt utsleppsløve, før bygging på den einskilde tomta tek til.
2. Før det vert gjeve løyve til utbygging på tomtene skal det være opparbeidd område for og etablert avfalsinnsamling.
3. Før det vert gjeve brukstillating på første hyttetomt, skal vassforsyninga vere godkjend.

### Fellesføresegner

1. I samband med veganlegg er det stilt følgjande krav til frisikt (*Det var ikkje høveleg å syne dette med liner og tekst på plankartet*):
  - Kryss (vegar med 15 hytteiningar eller meir) 10 x 50 meter.
  - Avkøyningar (vegar med 5 – 14 hytteiningar) 4 x 50 meter.
  - Tilkomstar (1-4 hytteiningar) 4 x 30 meter.

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

### 1.1. Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomta skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillast med inntil 1 meter høgdeforskjell, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Alle bygningar skal tak torvtak, tretak eller tak med ein mørkt og matt farge. Vidare, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal treverket handsamast med/påførast middels til mørke jordfargar. Det er ikkje tillete med skarpe, heilt kvite eller blanke fargar på fritidsbusetnad.
- f) Hovudbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvene.



- g) Det er tillate å byggje takoppløft og kvist dersom dette vert gjort i Sørøstvendt - nordvestvendt retning, reikna med klokka. Kvist og takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflata på den sida kvisten står. Kvist og takoppløft skal ha lik mønehøgde, og kvist lik takvinkel, som hovuddelen av hytta, medan gesimshøgda ikkje gjeld kvist og takoppløft.
- h) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta. Dersom det er sakleg grunnlag for å gjeve dispensasjon (ved fare for menneske eller dyr, samt for å halde husdyr på beite vekke frå delar av tomta) skal gjerdet i si heilskap oppførast i tre, unnateke skigard, påførast middels eller mørk jordfarge. Det er ikkje tillete med flettverksgjerder, hønsenetting, (stål-) taug eller liknande materialar.
- i) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- j) Ved påkøyring til tilkomstveg frå tomt, skal det vere 4 x 30 meter fri sikt til kvar side.

## **1.2. Fritidsbustader/hytter, Felt Grånhommen Sør**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
  - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
  - 2) Maksimalt ein bueining og to sekundærbygg pr. tomt.
  - 3) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 220 m<sup>2</sup> pr. tomt.
  - 4) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 213, 215, 219, 221 og 223, der maksimal mønehøgde er 6 meter.
  - 5) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 213, 215, 219, 221 og 223, der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
  - 6) På tomtene 201, 207, 208, 212, 216, 225 og 226 kan maksimalt 75% av tillete bruksareal (T-BRA) i hovudbygg byggjast på ei flate/høgde.
  - 7) På tomt 215 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
  - 8) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
  - 9) Takvinkel: 20 - 34°.
  - 10) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

## **1.3. Fritidsbustader/hytter, Felt Lindeheia Nord**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
  - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
  - 2) Maksimalt to bueiningar i ein samanhengande bygningskropp, og 3 sekundærbygg pr. tomt.
  - 3) Tomt skal delast langsmed vertikalskilje mellom leilegheiter.
  - 4) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 350 m<sup>2</sup>, unntatt tomt 311-313 der maksimalt T-BRA = 220 m<sup>2</sup>.

- 5) Maksimal mønehøgde: 9,0 meter, unntatt tomtene 311-313 der maksimal mønehøgde er 7 meter, og tomtene 319, 331 og 332 der maksimal mønehøgde er 6 meter.
- 6) Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter, unntatt tomtene 311-313 der maksimal gesimshøgde er 5,5 meter, og tomtene 319, 331 og 332 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
- 7) På tomtene 303-305, 308, 316, 320 og 326 kan maksimalt 75% av tillete bruksareal (T-BRA) i hovudbygg byggjast på ei flate/høgde.
- 8) På tomtene 319, 331 og 332 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
- 9) Tomt 324 skal planerast i høgde 651 m.o.h.
- 10) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
- 11) Takvinkel 20 - 34°.
- 12) Minimum 3 biloppstillingsplassar pr. tomt.

#### **1.4. Fritidsbustader/hytter, Felt Rjupereirheia Nord**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
  - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
  - 2) Maksimalt ein bueining og 2 sekundærbygg pr. tomt.
  - 3) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 250 m<sup>2</sup> pr. tomt.
  - 4) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 112 og 114 der maksimal mønehøgde er 6 meter.
  - 5) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 112 og 114 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
  - 6) På tomtene 112 og 114 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
  - 7) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
  - 8) Takvinkel: 20 - 34°.
  - 9) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

#### **1.5. Anna byggeområde, Avfallsbu**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av tomta:
  - 1) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 200 m<sup>2</sup>.
  - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
  - 3) Maksimal gesimshøgde: 3,0 meter.
  - 4) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,50 meter.
  - 5) Takvinkel: 24 - 28°.

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

#### **6.1. Turveg, skiløype**

- a) Trase for skiløype kan rydjast og planerast med breidde inntil 5 meter. Planerte områder skal lappast med eit naturtilpassa materiale, t.d. bark eller torvdekke (stadeigen).

- b) Turveg kan opparbeidast med breidde inntil 1,5 meter, og med eit dekkje som gagnar føremålet (grus, bark eller grasarmering).

## **6.2. Friluftsområde på land og i vatn**

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.
- b) Bekkane langs Nystølstean og fram mot Stemtjørn, kan leggjast om og senkast, samt opparbeidast med kulpar, på ein måte som gagnar friluftslivet og omsynet til å leide vatnet effektivt ut av området.
- c) I og langs Kottjønn kan det setjast i verk tiltak som gagnar friluftslivet, td. opparbeidast uteopphaldsplass med benkar og bord, tilrettelegast for vassbaserte aktivitetar, samt rullestolbrukarar.
- d) I friluftsområdet kan det byggjast bruer/klopper på inntil 5 meter breidde for skiløype, og ryddast, opparbeidast og merkast turstigar med inntil 1,5 meter breidde. Opparbeidd del av Tursti skal ha grusdekke, sås til eller lappast med stadeigne materialar (torv, steinheller, treverk/kløyvde trestokkar).

## **6.3. Frisiktsone**

- a) Det er ikkje tillete med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivået på tilstøytande veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

## **6.4. Anna spesialområde, skileik og akebakke**

- a) Området skal nyttast til skileik- og akebakke. Det er tillete å føre opp tekniske anlegg og bygg knytt til heis-/transportband.
- b) Planering av terreng, som gagnar føremålet, er tillate. Terrengomarbeidde områder skal såast til.

## **6.5. Område for Reinse-/Avlaupsanlegg**

- a) Innanfor område kan det byggjast reinse-/avlaupsanlegg med tilhøyrande anlegg og bygningar.

## **VEDLEGG:**

- *KOORDINATLISTE DATERT 02.03.2006 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNANFOR GRUNNMUR PÅ HOVUDBYGNING.*

Vegårshei den 02.03.2006  
For Plankontoret Hallvard Homme AS

*Erling I. Th. Aas*  
**Erling I. Th. Aas**  
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

## SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	07.01.05
Handsama første gong i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 0xx/06,	XX.XX.06
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	xx.xx.06 – xx.xx.06
Handsama andre gong og godkjend i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 0xx/06,	xx.xx.06

Åmli den .....

.....

Ordfører

.....

Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

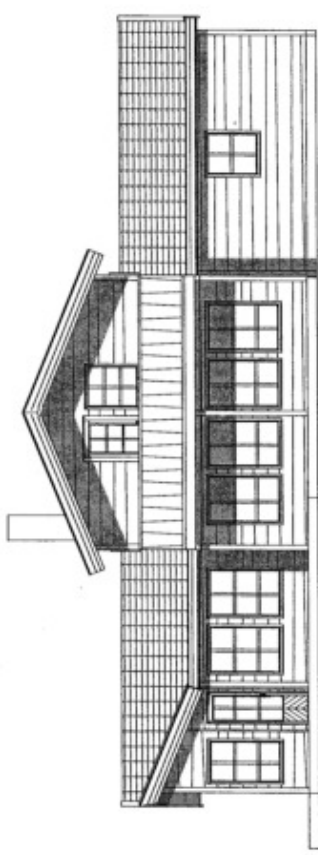
---

---

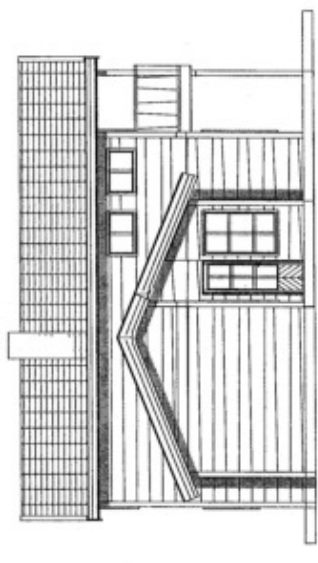
---



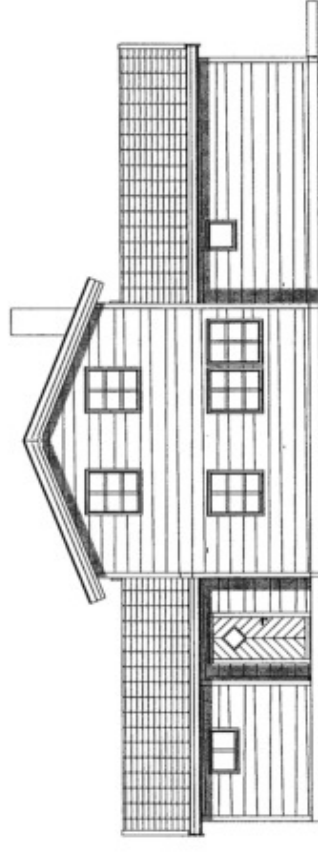
Vedlegg E-1



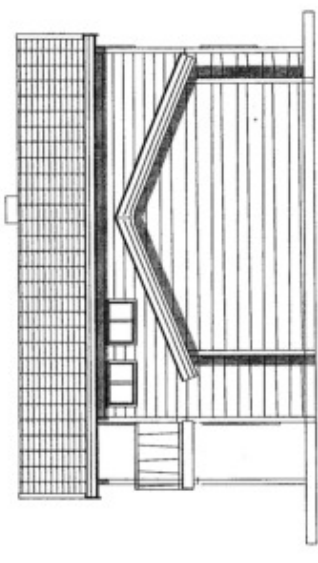
FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: NØRØ




FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SØD

AVSLUTT KOMMUNE  
 Dato: 18.6.07 07/536.1  
 Vedlegg 6



**SOLHYTTEN**  
TEGN. MA IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES I.F.L.G. ANSØRERKLOVEN

**SOLHYTTEN AS**

BUDNINGSBREV 1: BOKS 335 - 4067 STAVANGER - TLF 91 81 04 80 - FAX 91 57 02 11

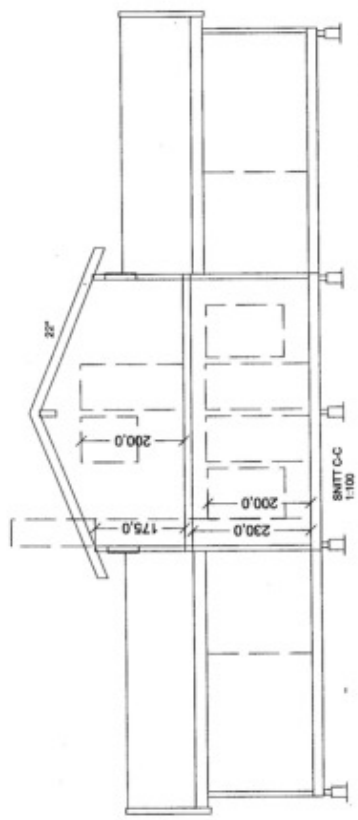
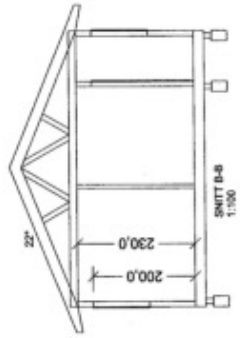
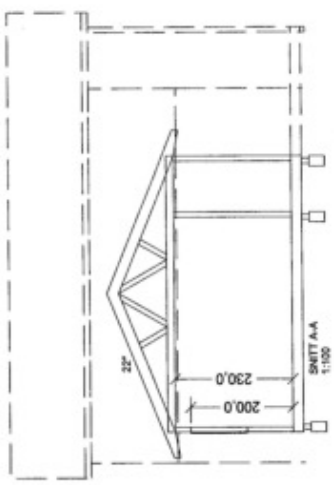
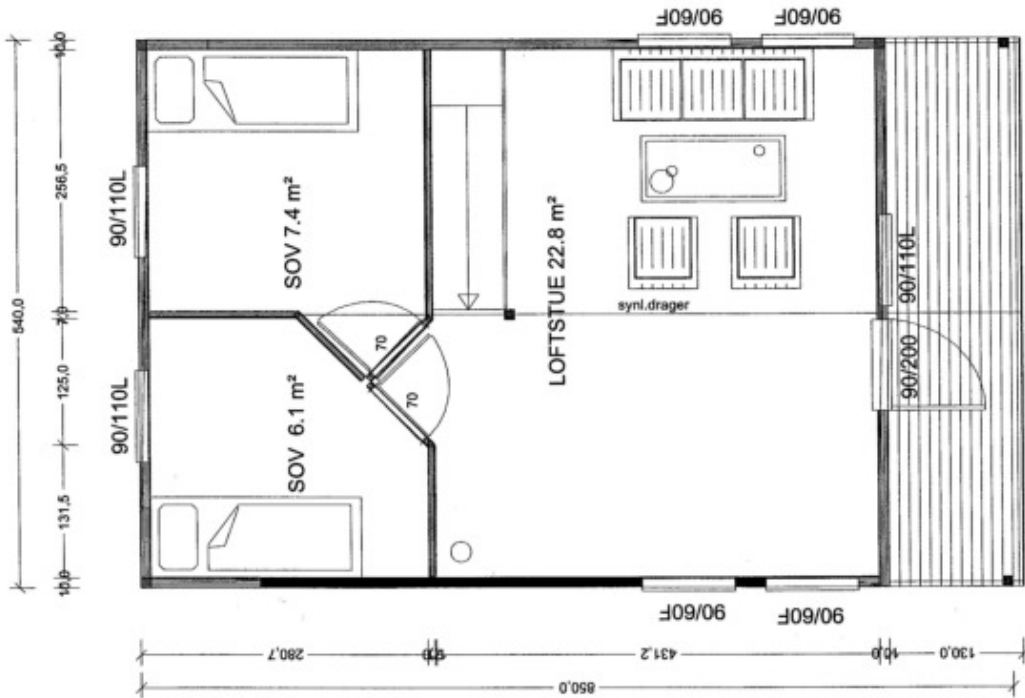
HYTTETYPPE: **SOLTOPP + TILPASSET** MALESTØRKE: **TEGN.NR: 4659**

TEGN: **FASADER** DATO: **010804** SIGN: **SE**

BYGGHERRE: **PREBEN ANDERSEN** REV. DATO: **200107** SIGN: **EH**

BYGGEPÅSIS: **HILLESTADHEIA** REV. DATO: **200207** SIGN: **JJ**

Wdskjegg 2-3



AMBLIKOMPLANE  
 Dato: 18.6.07  
 Skrevet: 07/536-1  
 Vdskjegg 6



# SOLHYTTEN AS

BUDOVAREN 1 - BOKS 330 - 407 STAVANGER - TLF 51 81 04 80 - FAKS 51 81 02 11	
HYTTETYPPE: SOLTOPP + TILPASSET LOFT OG SNITT	MALESTØKK: TEGNING 4659
TEGN: PREBEN ANDERSEN	DATE: 010605
BYGGHERR: HILLESTADHEIA	REV.DATO: 200107
BYGGEPÅSS:	REV. NR: 01
	REV. NR: 02
	REV. NR: 03
	REV. NR: 04
	REV. NR: 05
	REV. NR: 06
	REV. NR: 07
	REV. NR: 08
	REV. NR: 09
	REV. NR: 10
	REV. NR: 11
	REV. NR: 12
	REV. NR: 13
	REV. NR: 14
	REV. NR: 15
	REV. NR: 16
	REV. NR: 17
	REV. NR: 18
	REV. NR: 19
	REV. NR: 20
	REV. NR: 21
	REV. NR: 22
	REV. NR: 23
	REV. NR: 24
	REV. NR: 25
	REV. NR: 26
	REV. NR: 27
	REV. NR: 28
	REV. NR: 29
	REV. NR: 30
	REV. NR: 31
	REV. NR: 32
	REV. NR: 33
	REV. NR: 34
	REV. NR: 35
	REV. NR: 36
	REV. NR: 37
	REV. NR: 38
	REV. NR: 39
	REV. NR: 40
	REV. NR: 41
	REV. NR: 42
	REV. NR: 43
	REV. NR: 44
	REV. NR: 45
	REV. NR: 46
	REV. NR: 47
	REV. NR: 48
	REV. NR: 49
	REV. NR: 50
	REV. NR: 51
	REV. NR: 52
	REV. NR: 53
	REV. NR: 54
	REV. NR: 55
	REV. NR: 56
	REV. NR: 57
	REV. NR: 58
	REV. NR: 59
	REV. NR: 60
	REV. NR: 61
	REV. NR: 62
	REV. NR: 63
	REV. NR: 64
	REV. NR: 65
	REV. NR: 66
	REV. NR: 67
	REV. NR: 68
	REV. NR: 69
	REV. NR: 70
	REV. NR: 71
	REV. NR: 72
	REV. NR: 73
	REV. NR: 74
	REV. NR: 75
	REV. NR: 76
	REV. NR: 77
	REV. NR: 78
	REV. NR: 79
	REV. NR: 80
	REV. NR: 81
	REV. NR: 82
	REV. NR: 83
	REV. NR: 84
	REV. NR: 85
	REV. NR: 86
	REV. NR: 87
	REV. NR: 88
	REV. NR: 89
	REV. NR: 90
	REV. NR: 91
	REV. NR: 92
	REV. NR: 93
	REV. NR: 94
	REV. NR: 95
	REV. NR: 96
	REV. NR: 97
	REV. NR: 98
	REV. NR: 99
	REV. NR: 100

SOLHYTTEN

TEGN MÅ KOE ETTERLØSNES ELLER URETTSMESSIG BRUKTES I F.L.G. ANDERSKLOVEN





Kommune 0 Auli	<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
----------------------	---

Ansvarleg søkjar (namn, adresse) Solhytten Pb 335 4067 STAVANGER	Tiltakshavar (namn, adresse) Marianne og Peren Andersen Mølleveien 65 4617 Kv. Sand
---	--


Ferdigattest er gitt for				
Elgedom/adresse	Gnr	Bnr	Festernr	Seksjonsnr
Hillestadveia	9	46	(tomt 115)	

Spesifikasjon
Kva slag bygg/tiltak
Hytte

Vedtatt gjort av	Vedtatt dato	Saksnr
PM-uid	26/6-07	07/536

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
17/2-09	DHTaxerud

Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.  Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksending krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).  Godkjenning gitt etter framlevert kontroll dokument for dei ulike fagområda.
-----------	---

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/underskrift
0 Auli	17/2-09	 AULI KOMMUNE Havn og kommunalevesenavdelinga

Kopi sendt til		
Funksjon	Namn	Adresse
Tiltaksleder		
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

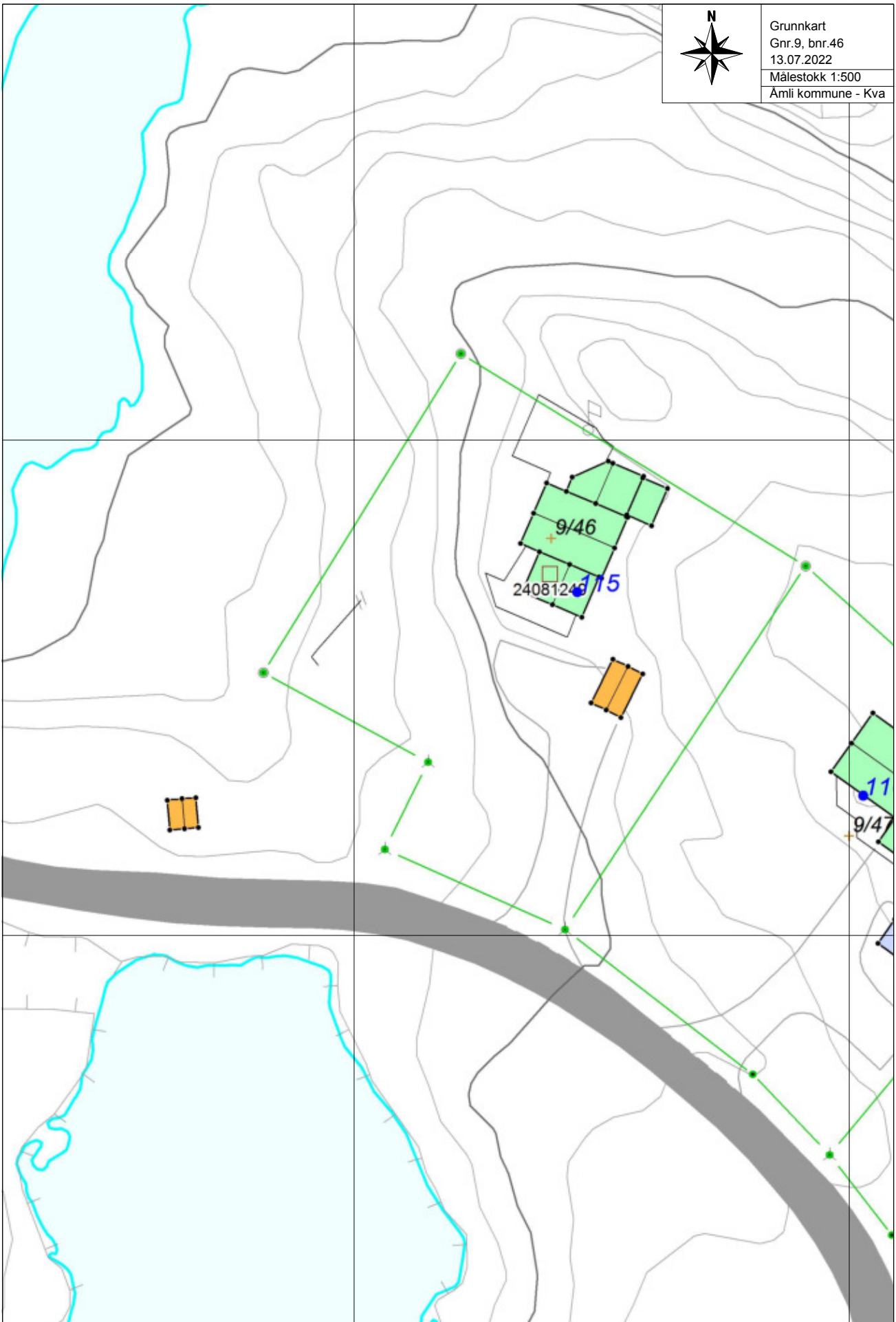


X 6519944  
Y 453214

Y 453304  
X 6519944



Grunnkart  
Gnr.9, bnr.46  
13.07.2022  
Målestokk 1:500  
Amli kommune - Kva



X 6519811  
Y 453214

Y 453304  
X 6519811



✓ 1071

Kommune	<b>Åmli</b> Administrasjonsbygget 4865 Åmli 864965962
---------	--

<b>MÅLEBREV</b>	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering
	J.nr. 35/07
	Målebrev nr. 19/09
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr. Mf.15/07 • Tinglyst 16.10.2007	

**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	9	46	
Bruksnavn/adresse Tomt nr.115			
Areal	1666		m <sup>2</sup>

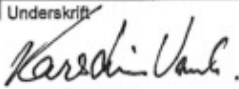

**Delingsloven § 4-2 første ledd**

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

Dato for forretningen	15.10.2008
Rekvirent	Gunnar Hillestad Gnr.9, bnr.32
Bestyrer	Karstein Vaule
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av Hillestadheia, gnr.9, bnr.32.  Deling i samsvar med reguleringsplan datert.13.06.2006

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Åmli	02.02.2009	 Karstein Vaule	 ÅMLI KOMMUNE

**GAB**

Registreringsstempel
<b>MATRIKKELFØRT</b>
01 FEB 2009
ÅMLI KOMMUNE

**Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)**

Dagbokstempel
---------------

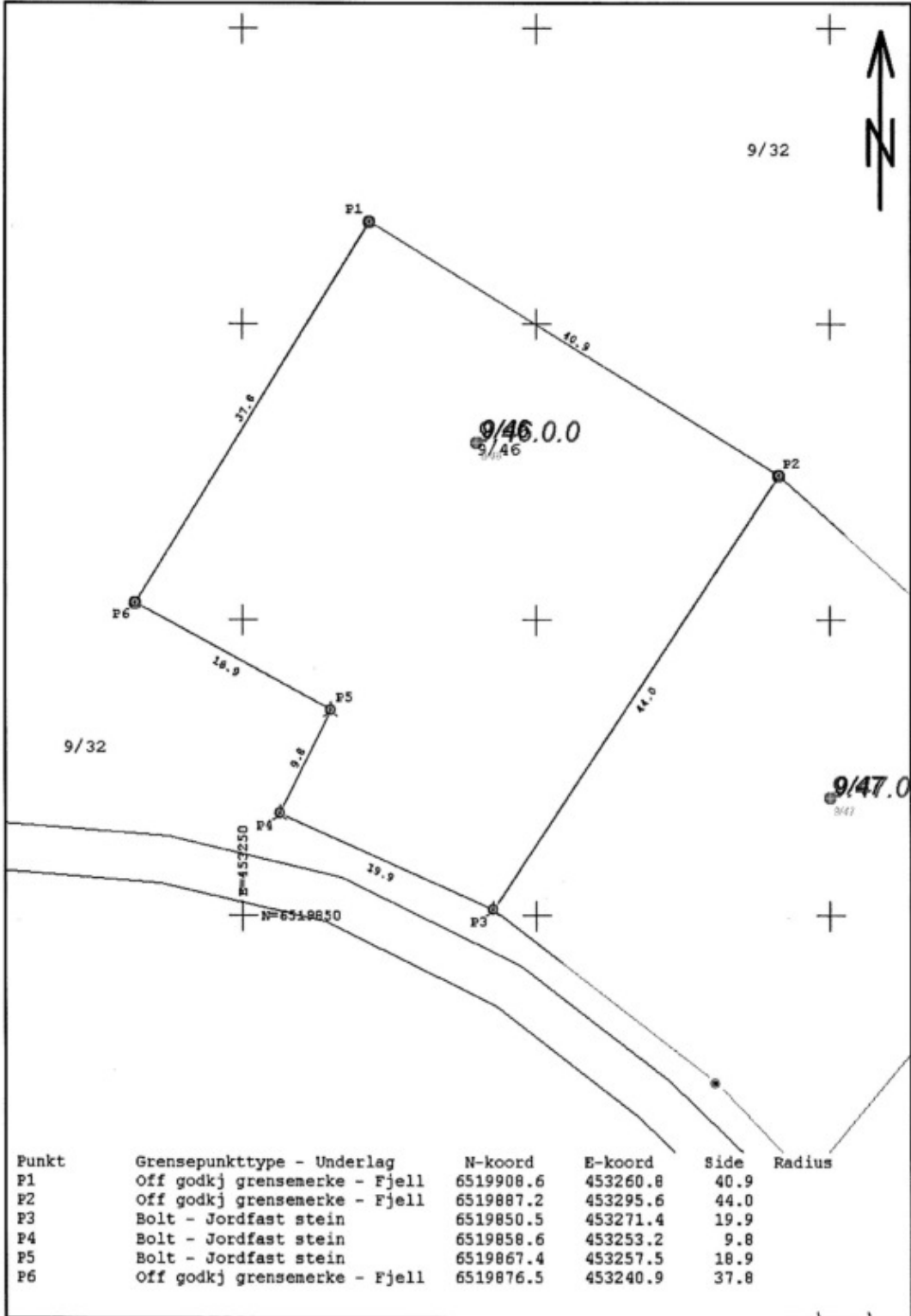
**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

Gnr 9	Bnr 46	Festenr
Representasjonspunkt X 6519890 Y 453270		
Kartblad 32-05-492-108-52-10	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 1666	m <sup>2</sup>

### MÅLEBREVKART

Jnr 35/07
Målebrev nummer 19/09



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
P1	Off godkj grensemerke - Fjell	6519908.6	453260.8	40.9	
P2	Off godkj grensemerke - Fjell	6519887.2	453295.6	44.0	
P3	Bolt - Jordfast stein	6519850.5	453271.4	19.9	
P4	Bolt - Jordfast stein	6519858.6	453253.2	9.8	
P5	Bolt - Jordfast stein	6519867.4	453257.5	18.9	
P6	Off godkj grensemerke - Fjell	6519876.5	453240.9	37.8	



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4217 - ÅMLI

Gårdsnummer: 9

Bruksnummer: 46

Utskriftsdato / klokkeslett: 13.07.2022 kl. 13:03

Produsert av: Karstein Vaule

Attestert av: Åmli kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (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](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: Tomt nr.115  
Etableringsdato: 16.10.2007  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrønner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 9 / 46 1 666 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040782	HELISING CAROLINE C	NORODDVEIEN 59	4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6519890	453270		1 666 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

### Forretning

### Forretningstype

### Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

### Status

### Tinglysing

### Matrikkelføring

### Signatur

### Dato

Omnummerering v/kommuneendring	Tinglyst	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering			Omnummerert til:	4217 - 9/46		
			Omnummerert fra:	0929 - 9/46		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

16.10.2007

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0929 - 9/32	-1 400
Mottaker	0929 - 9/46	1 400

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Forretning over eksisterende matrikkelenhet  
Kartforretning

22.01.2009  
07/941

0929vak 22.01.2009

Rolle  
Avgiver  
Mottaker

Matrikkelenhet  
0929 - 9/32  
0929 - 9/46

Arealendring  
-1 666  
1 666

**Adresser**

**Adressetype**      **Adressenavn**      **Adressekode**      **Adressnr**      **Øst**  
**Adresstilleggsnavn**      **Kildekode**      **Koord.syst.**      **Nord**

Vegadresse  
Hillestadheia  
1086  
EUREF89 UTM Sone 32  
6519885  
453273

**Kretser**  
Grunnkrets      0113 TOVDAL  
Stemmekrets:      3 DØLEMO  
Kirkesokn:      05080404 Åmli  
Postnr.område:      4869 DØLEMO  
Tettsted:

**Atkomstpunkt**  
Nei

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 24 081 249

**Øpen:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6519886      Øst: 453270

Bygningsendingskode:

Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol  
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Ferdiggattest

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

**Datoer**

Bebygd areal: 94      Ant. boliger: 0  
Bruksareal bolig: 0      Ant. etasjer: 2  
Bruksareal annet: 113      Vannforsyning: Tilkn. privat  
Bruksareal totalt: 113      vannverk  
Bruttoareal bolig: 0      Avløp: Privat kloakk  
Bruttoareal annet: 0      Har heis: Nei  
Bruttoareal totalt: 0      Ferdiggattest: 17.02.2009  
Alternativt areal: 0  
Alternativt areal 2: 0

Rammetilfatelse: 25.06.2007  
lgangsettingsfatelse: 25.06.2007  
Tatt i bruk:  
Midlertidig brukstillatelse:

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	37	37	0	0	0	0	0
H01	0	0	76	76	0	0	0	0	0

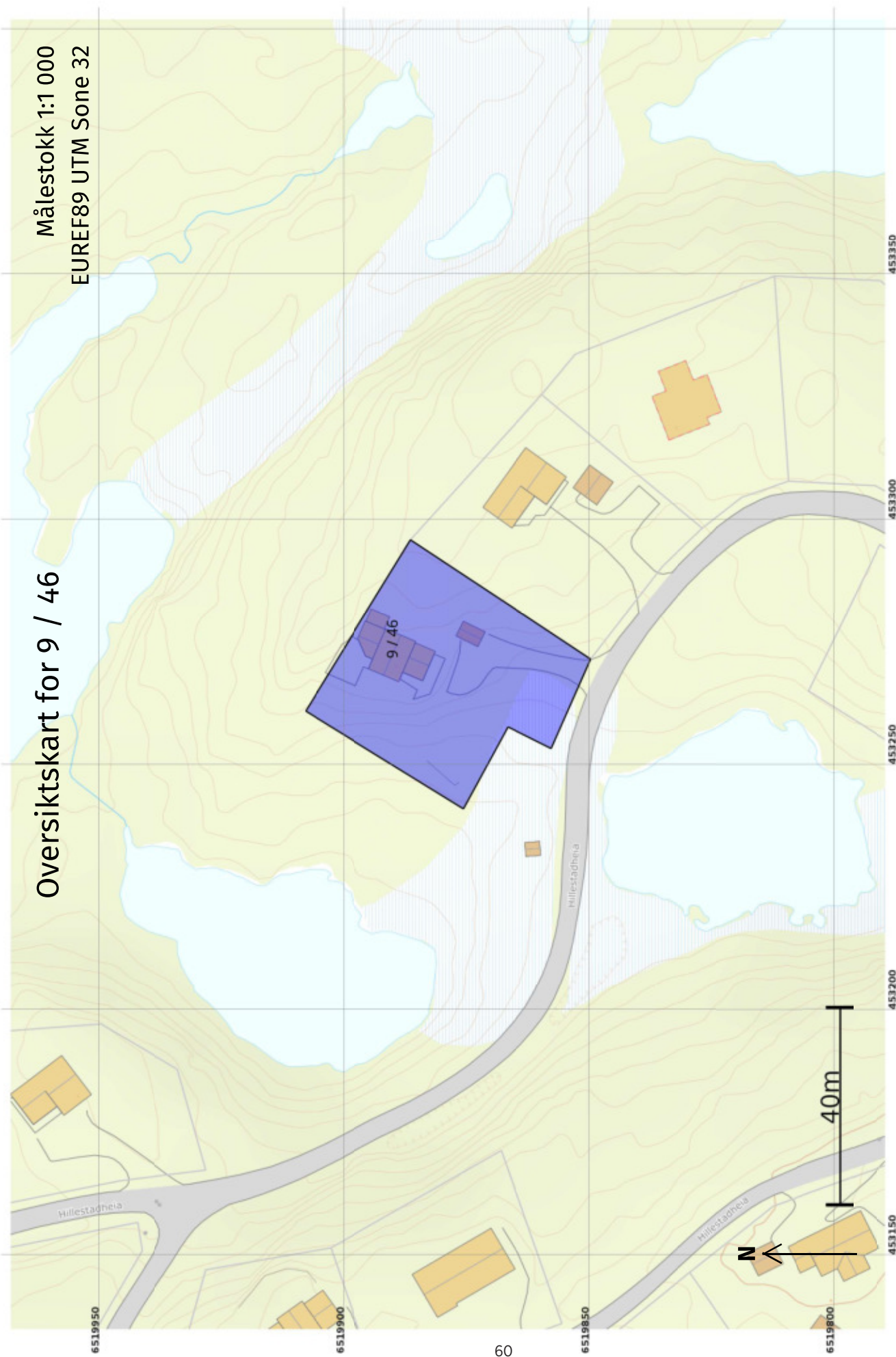
**Bruksenheter**

Adresse	1086 Hillestadheia 115	Bruksenhetsnummer	H0101	Bruksenhetstype	Fritidsbolig	Bruksareal	113	Ant. rom	5	Kjøkkentilgang	Kjøkken	Bad	2	WC	2	Matrikkelenhet	9/46
<b>Kontaktpersoner</b>																	
Rolle	Tiltakshaver	Føds.dato/org.nr	PREBEN ANDERSEN	Navn		Bruksenhet		Adresse	Møllervannsvn.65								
									4617 KRISTIANSAND S								



# Oversiktskart for 9 / 46

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



6519920

6519900

6519880

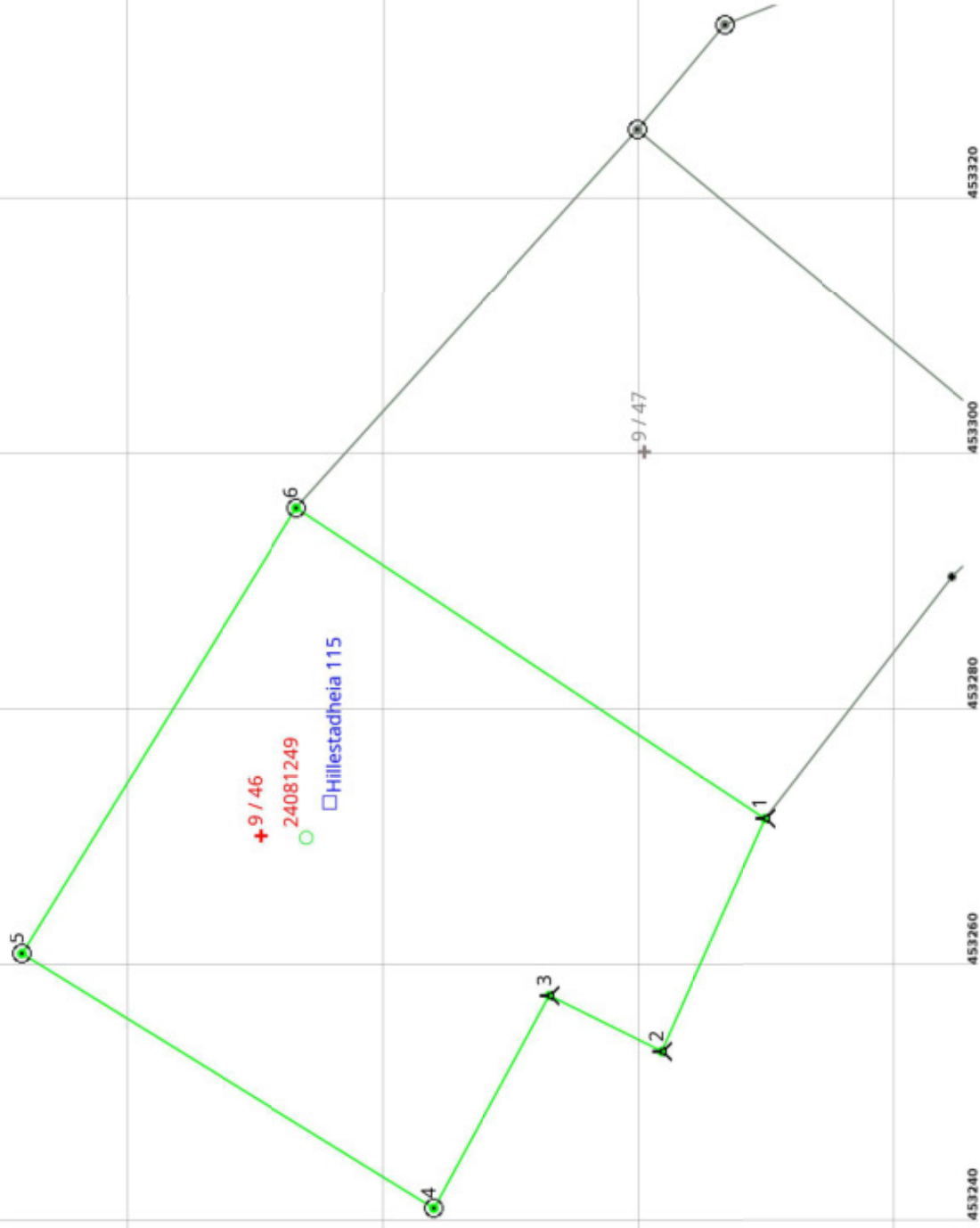
61

6519860

6519840

# Teig 1 (Hovedteig) 9 / 46

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32



453220

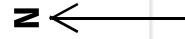
453240

453260

453280

453300

453320



## Areal og koordinater

Areal: 1 666

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6519890

Øst: 453270

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6519850,53	453271,35	Jordfast stein Bolt 19,91		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6519858,63	453253,16	Jordfast stein Bolt 9,82		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6519867,42	453257,53	Jordfast stein Bolt 18,92		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6519876,47	453240,92	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 37,83		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6519908,65	453260,81	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 40,89		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6519887,20	453295,62	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 43,97		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

62

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Hillestadheia 115, 4869 DØLEMO

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**

**JAN TERJE HALVORSEN** | Eiendomsmegler | **928 06 323**

**janterje.halvorsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL** | Ljosheimvegen 1 | 99 56 40