

Gamle Telemarksvegen 4

innhold

04

Velkommen til Gamle Telemarksvegen 4

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

30

Plantegning

33

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gamle Telemarksvegen 4

En frittliggende enebolig med landlig og naturskjønn beliggenhet i Åmli kommune.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1918, med tilbygg/ombygging utført i 1986–87 og 2005. På eiendommen står også en frittliggende redskapsbod oppført i 2005.

Eiendommen har en romslig tomt på hele 5,9 mål, med store opparbeidede hage- og plenarealer. Her får du gode muligheter til å nyte rolige omgivelser og flotte naturområder.

Boligen har behov for oppgradering og modernisering av enkelte rom, blant annet har badet behov for renovering. Dette gir mulighet til å sette sitt eget preg på boligen og tilpasse den etter egne ønsker og behov.

Samtidig er beliggenheten praktisk, med kun ca. 1 km til Åmli sentrum og kort vei til Åmli skule, dagligvarebutikk, Nidelva og fine friområder.

Gamle Telemarksvegen 4

Prisantydning	1 490 000
Omkostninger	38 600
Totalpris	1 528 600

Bruksareal	70,0 m ²
BRA-I	56,0 m ²
BRA-E	14,0 m ²
TBA	24,0 m ²
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	5 907 m ²
Byggeår	1918



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

**&MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

1. etasje: Gang, bad, kjøkken, soverom, stue og spisestue.
Adkomst til terrasse fra spiserstue. Overbygd terrasse ved
inngangsdør.
Loftsetasje: Innredet loft.

BRA 70,0 m²

BRA-I 56,0 m²

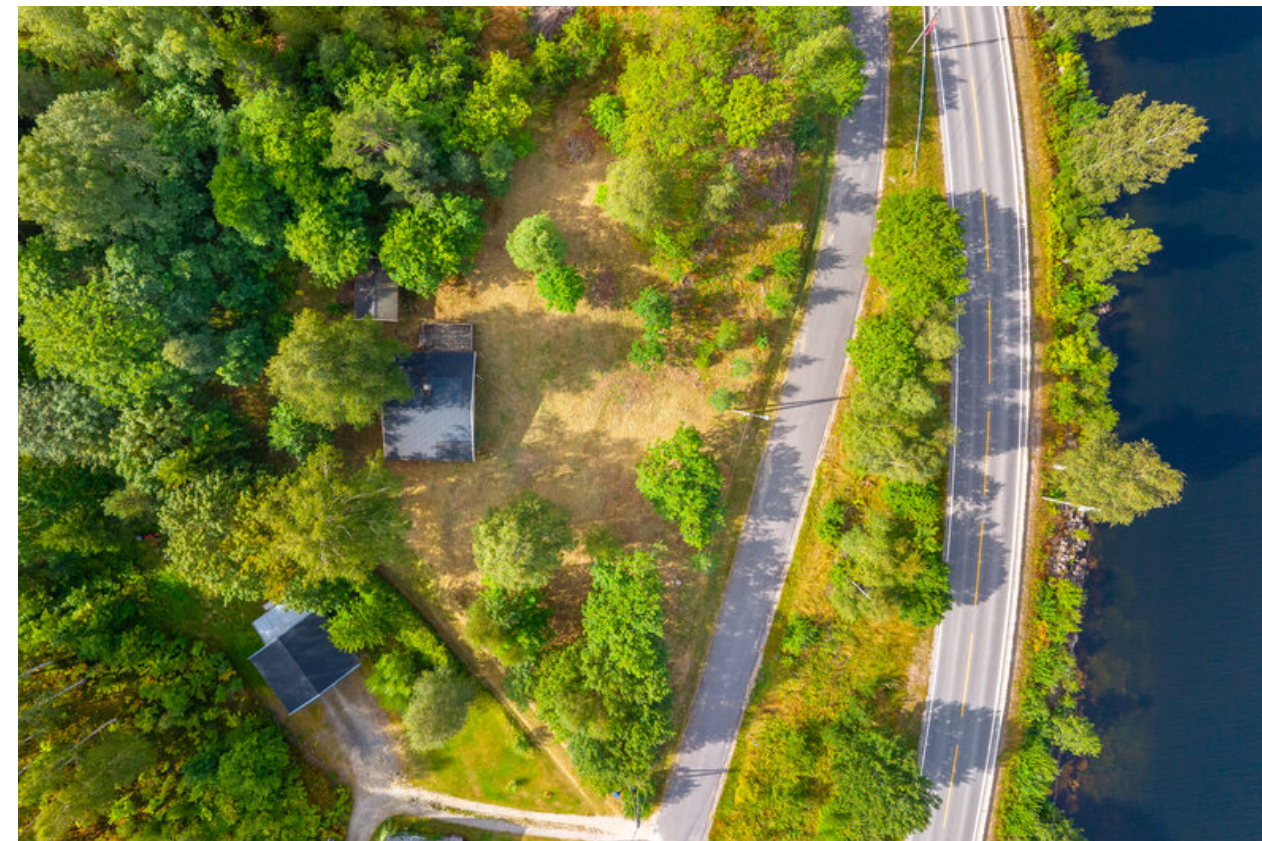
BRA-E 14,0 m²

TBA 24,0 m²





Velkommen til Gamle Telemarksvegen 4! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Oversiktsbilde av eiendommen.



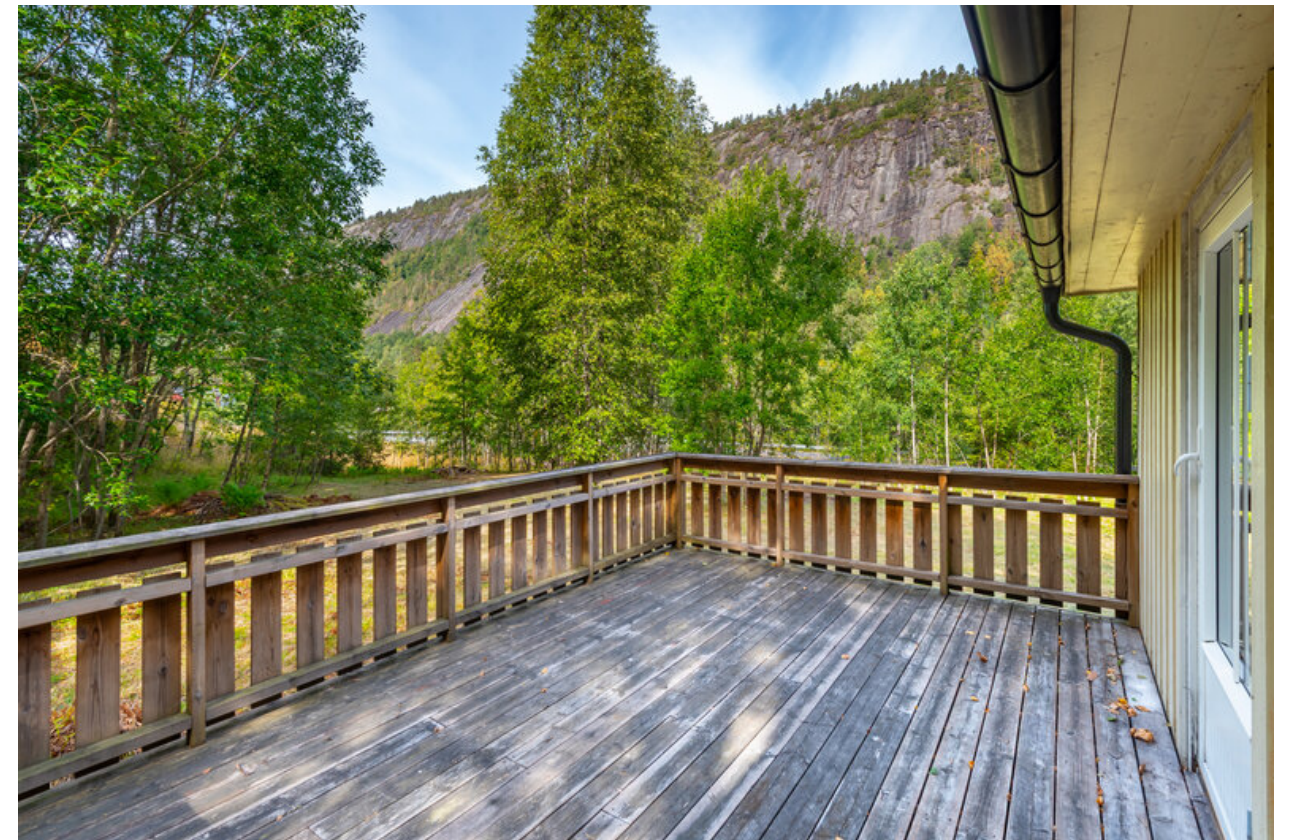
Oversikts bilde av boligen og nærliggende eiendom.



Store plenarealer foran og rundt boligen.



Frittstående uthus/bod.



Terrasse med gode møbleringsmuligheter.



Adkomst til stue fra terrasse.



Gode plenarealer med plass for lek og aktivitet.



Gode plenarealer med plass for lek og aktivitet.



Overbygget terrasse med gode møbleringsmuligheter.





Vedkommen inn - adkomst til underetasjen og trapp opp til loftsetasjen.



Stue med gode møbleringsmuligheter.



Peisovn i stue som gir god varme på kalde dager.





God plass til spisebord i spisestuen med utgang til terrasse.





God plass til spisebord på kjøkken.



Soverom 1.



Dusjkabinett.



Bad med gulvstående toalett, utslagsvask, varmtvannsbereider, opplegg for vaskemaskin og vegghengt servanttinnredning med spill med overlys.



Innredet loft.



Innredet loftsrom - her brukt som soverom.



Oversiktsbilde av boligen og nærliggende område.



Beliggenhet

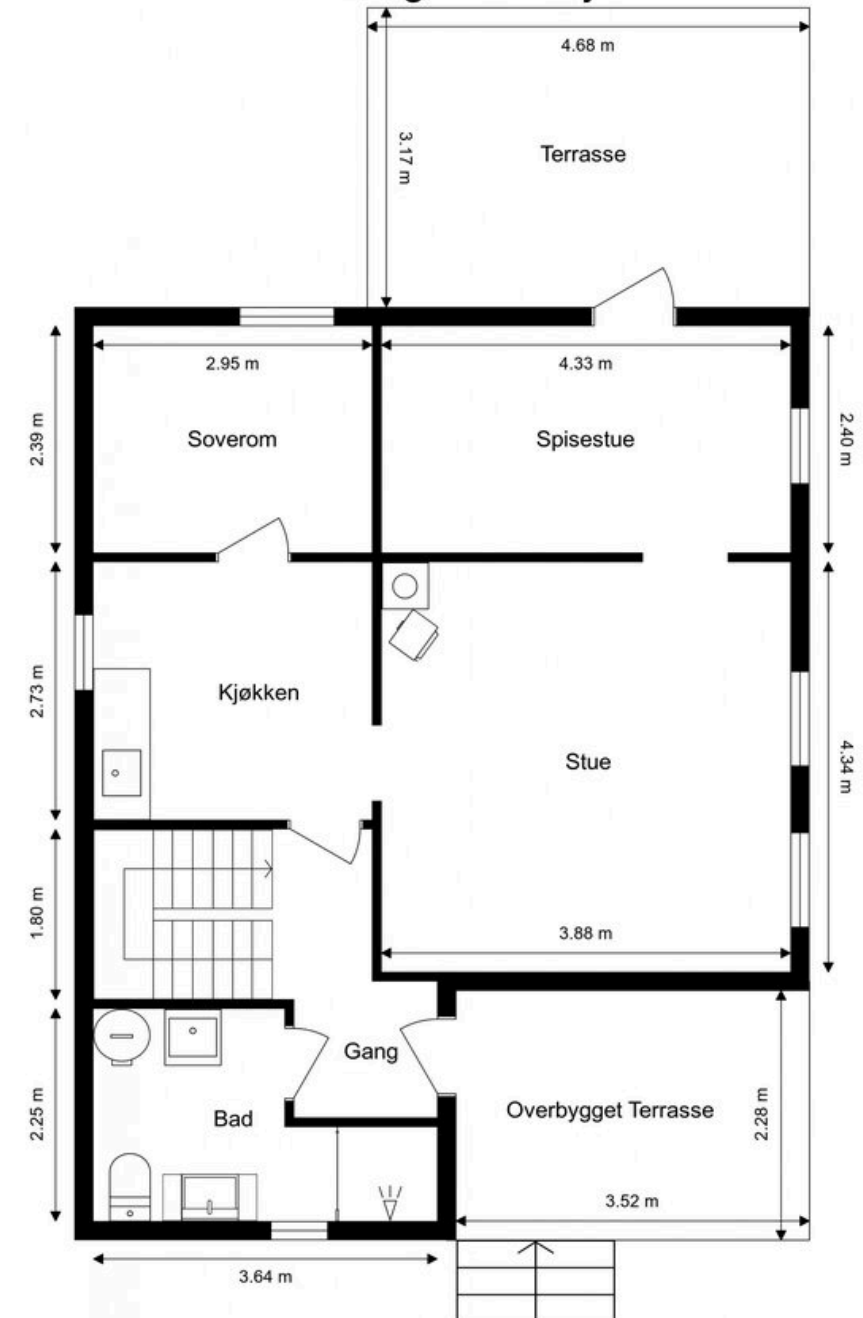
Eiendommen ligger sentralt på Gamle Telemarksvegen i Åmli sentrum, med gangavstand (fem minutter) til skole, barnehage, butikker, idrettshall, kunstgressbane, og kommune administrasjonsbygg.

Solrik plass med flott utsikt til Nidelva , Åmfossbru og sentrum. Boligen ligger nært plassert til tur løyper, toppturer, og skiløyper (vinterstid).

60 km inn i landet fra Arendal. 90 km fra Kristiansand. Reisetid Arendal 50-60 minutter og Kristiansand en reisetid på 75 minutter. Boligen ligger 45 km fra Tvedestrand by. Det er bare en reisetid på 45 minutter til Gautefall alpinsenter.

Plantegning

Gamle Telemarksvegen 4, 4865 ÅMLI Enebolig - 1.etasje

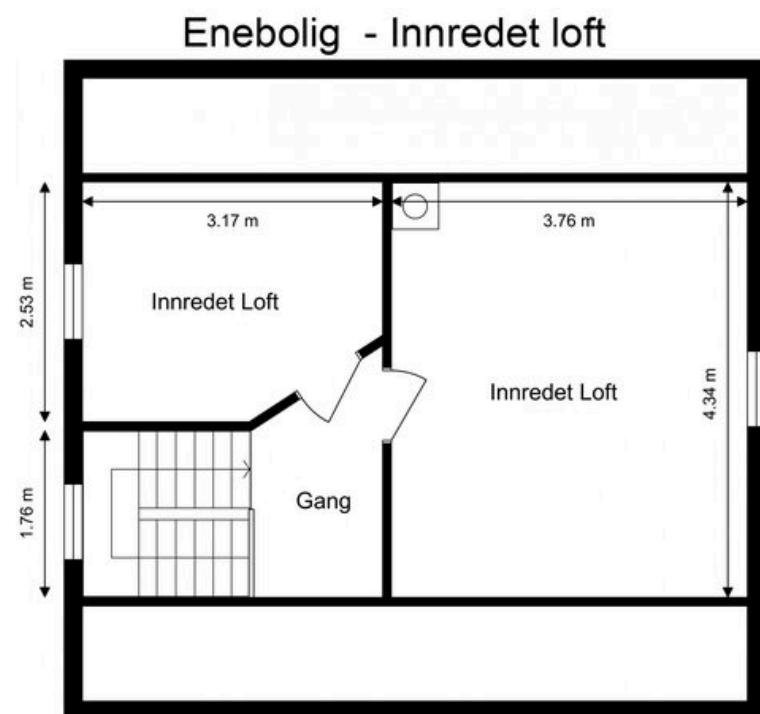


Ordernr. 15083469

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Gamle Telemarksvegen 4, 4865 ÅMLI



Ordernr. 15083469



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 70,0 m²

- BRA-i: 56,0 m²
- BRA-e: 14,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Boligen er opprinnelig oppført i 1918 og er senere tilbygget/ombygget i 1986–87 og 2005. Eiendommen har en stor, eiet naturtomt på ca. 5 907 m² med biloppstillingsplass og frittstående redskapsbod på 14 m².

Boligen har 56 m² BRA-i og inneholder gang, bad, kjøkken, soverom, stue og spisestue i 1. etasje. Fra spisestuen er det utgang til terrasse, samt en overbygd terrasse ved inngangspartiet. Loftet er innredet, men har lav takhøyde og er derfor ikke måleverdig som bruksareal.

Boligen er oppført med trekonstruksjoner, stående trekledning, saltak tekket med metallplater og krypkjeller. Oppvarming skjer med panelovner og ildsted i stuen.

Boligen er løpende vedlikeholdt, men det er ikke gjennomført større oppgraderinger de senere årene. Varmekilde på bad og lås på ytterdør ble skiftet i 2025. Påbygg med spisestue/soverom ble oppført ca. 2005, mens utebod med tilhørende platting ble oppført ca. 2010.

Det foreligger enkelte vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Badet er vurdert til TG3, og det må påregnes renovering. Det er også gitt TG2 på blant annet yttertak, grunnmur, drenering, krypkjeller samt utvendige vann- og avløpsledninger. Det vises for øvrig til tilstandsrapport og egenerklæring for nærmere opplysninger.

Internett
Fiber
Det er etablert en fordelingsboks for fiber ved søppeldunkene. Eventuell tilkobling til fibernettet må avklares med aktuell leverandør og bekostes av kjøper.

Adkomst
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.
Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Biloppstillingsplass på naturtomt.

Diverse
Selges møblert. Selges slik den fremstår på visning.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Våtrom
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Beskriv feilen og omfanget Vann fryst inne på bad, fikset av rørlegger vinteren 2025.
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2 Årstall 2025
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Vann fryst, fikset av rørlegger vinteren 2025.
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? VB Aaland
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Kjeller
8 Er det utført arbeid med drenering? Ja
8.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
8.1.2 Årstall 2005
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Det ligger røyr under bakken på jordet som leder vann bort fra huset. Usikker på hvem eller når det ble gjort.
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Usikker
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Et par mus og maur på siden mot utebod. Og sett maur inne. Satt ut feller og gift.

Planer og godkjenninger
24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja
24.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
24.1.2 Årstall 2005
24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Bygd på ekstra soverom og spisestue. Usikker på hvem og når, men ca 20 år siden.
24.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Vet ikke
24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 17 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 3 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Inspeksjonsmulighet: Det var ikke tilkomstmulighet til krypkjelleren på befaringsdagen på grunn av lav høyde. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre

- sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har ukjent eksakt alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har ukjent eksakt alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
 - Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Kjøkken:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløpsrør: Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Andre rom - 1.etasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.

Loft - innredet:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som tilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Andre byggverk:

- Innvendige forhold: Det var ikke tilkomstmulighet til krypkjelleren på befaringsdagen (ikke etablert luke). Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Taktekingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt

funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeid i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det registreres enkelte moderate tegn til riss/sprekker i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering:

- Fuktsikring av grunnmur: Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
- Utvendige avløpsledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Våtrom:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyning av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er

skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 48 prosent, ved 18 celsius med duggpunkt på 7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING] Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Kjøkken:

- Ventilator: Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av kjøkkenventilator.

Andre byggverk:

- Fundament, grunnmur og gulv mot grunn: Grunnmur av lettklinkerblokker er ikke overflatebehandlet/pusset. Konsekvens er at konstruksjonen er eksponert med risiko for fuktproblemer. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres overflatebehandling. Følgende

sjablongmessig prisanslag gjelder for pussing av overflater.

Byggemåte

Bolig oppført i 1918. Grunnmur av betong med sparestein. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller og tilfarergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Frittstående redskapsbod oppført i 2010. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller og tilfarergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Vinduer med karmer av tre. Entrédør med karmer av tre.

Tomt

Denne tomten er eiet. 5907,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det ble i 2001 søkt om oppføring av uthus/bu samt et mindre påbygg på boligen. Tiltakene ble innvilget og godkjent av kommunen, men det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene. Søknad og kommunens svar på tiltakene er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og ildsted plassert i stue. Energikarakter: G - Rød Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

37 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

1 548 500,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 9 397,- for 2026.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Knif Trygghet Forsikring AS med politenr. AS-80.

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan,

og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade. Eiendommen er vist som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Stoppekran (vann) ute er på jordet, ca 2 meter fra inngangsparti.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Selges møblert. Selges slik den fremstår på visning. Selger tar med én seng fra 2. etasje.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter nærmere avtale, og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Ønsket overtakelsesdato bes oppgitt i budet. Det vil ikke bli utført nedvask av boligen før overtakelse.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og

Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Silje Liane Hestås og Kjell Vidar Liane.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gamle Telemarksvegen 4. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 39, bnr. 35 i Åmli.

Vårt oppdragsnummer er 40260239.

Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 4,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 109 000,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 19 950,00

Visning 3 500,00

Utlegg er summert til kr. 23 450,-. Estimater vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 132 450,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av

opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Enebolig

Gamle Telemarksvegen 4
4865 ÅMLI
Gnr./Bnr.: 39/35
Åmli kommune

Rapportdato: 05.08.2026
Befaringsdato: 05.08.2026
Referansenummer: 15083469

Areal

Enebolig
Bruksareal: 56 m² (BRA-i: 56 m²)
Redskapsbod
Bruksareal: 14 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 70 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

- TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)**

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.
- TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)**

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
- TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)**

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.
- TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)**

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.
- TG IU Ikke undersøkt**

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.
- HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.08.2026
Referansenummer	15083469
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0239
Hjemmelshaver/selger	Silje Liane Hestås
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	05.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Gamle Telemarksvegen 4
Postnummer/sted	4865 ÅMLI
Kommune	4217 - Åmli
Gnr./Bnr.:	39/35
Tomt	Eiet tomt: 5907 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1918	1986-87 og 2005.	
Redskapsbod	2005		

Tomtebeskrivelse
Enebolig.
Naturtomt med biloppstillingsplass

Byggemåte
Bolig oppført i 1918. Grunnmur av betong med sparestein. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller og tilfarergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre.

Frittstående redskapsbod oppført i 2005. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller og tilfarergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Vinduer med karmen av tre. Entrédør med karmen av tre.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og ildsted plassert i stue.

Boligen inneholder
1. etasje: Gang, bad, kjøkken, soverom, stue og spisestue. Adkomst til terrasse fra spirstue. Overbygd terrasse ved inngangsdør.
Loftsetasje: Innredet loft.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Ventilator	10	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom - 1.etasje		Ventilasjon	10	
Loft - innredet		Ventilasjon	11	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Inspeksjonsmulighet	12	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	12	
		Gnagersikring	12	
		Helhetsvurdering	13	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	13	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	14	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	14	
		Utvendige avløpsledninger	14	
Andre byggverk		Innvendige forhold	14	
		Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	14	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper	
Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	56			56	24
	Gang, bad, kjøkken, soverom, stue og spisestue.				Terrasser 15+9m2.
SUM	56			56	24
Total bruksareal: 56 m²					

Redskapsbod	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje		14		14	
SUM		14		14	
Total bruksareal: 14 m²					

Kommentar til arealmålingen

Arealet på innredet loft måles til 32 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

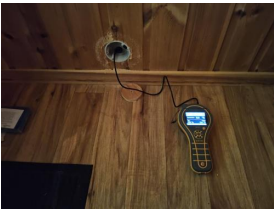
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapet på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt utslagsvask med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert på vegg.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannnett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.
		Vannnett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.
		Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
		Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Oppsummert	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.	
	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 48 prosent, ved 18 celsius med duggpunkt på 7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.	
	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.	
	Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000	



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - .

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Belysning over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, kjøleskap og mikrobølgeovn. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Panelbord på vegger. Panelbord i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innredning		
 TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.	
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.	
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.	
 TG 3	Ventilator	Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering avkjøkkenventilator. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000	

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra ukjent eksakt årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Varmtvannsbereder på 40L (fra 1986) plassert på bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:		
	Innvendig stoppekran		
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har ukjent eksakt alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.	
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har ukjent eksakt alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.	
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.	
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.	

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med gulvbelegg. Panelbord på vegger. Panelbord i himling. Heltre innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Loft - innredet

Loftet er innredet med knevegger mot kaldt loft. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Panelbord på vegger. Panelbord i himling. Heltre innerdører.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører
	TG 2	Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra ukjent eksakt årstall. Peisovn med glassdør i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
	TG 1	Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
	HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: -Deler av trappen har ingen håndløpere. -Deler av trappen har ikke håndløper på begge sider. -Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Tilfarergulv av tre over krypkjeller. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1.etasje
	TG 1	1.etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i bjelkelag. Steinmasser i grunn. Grunnmur av betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.

	TG 2	Inspeksjonsmulighet Det var ikke tilkomstmulighet til krypkjelleren på befaringsdagen på grunn av lav høyde. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.
---	------	--



Inspeksjonsmulighet - Krypekjeller

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner
	TG 2	Lufting av ytterkledning Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2015). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 1986).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
---	------	--

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent eksakt årstall. Pusset pipe. Fotbeslag i bly. Renner og nedløp i metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Terrasse / platting

Utgang fra spisestue til terrasse på 15 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,81 meter. Overbygget terrasse ved inngangsdør på 9 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,76 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: -Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong med sparestein og lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss/sprekker i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.
--	-----------------------	--

Drenering

Dreneringen er fra ca2000 (i følge huseier). Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann	
 TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Andre byggverk

Frittstående redskapsbod oppført i 2005. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller og tilfarergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Vinduer med karmen av tre. Entrédør med karmen av tre.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Vinduer, dører og porter	
 TG 2	Innvendige forhold	Det var ikke tilkomstmulighet til krypkjelleren på befaringsdagen (ikke etablert luke). Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.
 TG 3	Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	Grunnmur av lettklinkerblokker er ikke overflatebehandlet/pusset. Konsekvens er at konstruksjonen er eksponert med risiko for fuktproblemer. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres overflatebehandling. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for pussing av overflater. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent eksakt årstall.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på innredet loft.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringsstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett: Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert

gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensesanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensesanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Toril Høen

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988



Egenerklæring

Gamle Telemarksvegen 4, 4865 ÅMLI

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gamle Telemarksvegen 4

Gamle Telemarksvegen 4

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-S0

Informasjon om selger

Selger

Hestås, Silje Liane

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.

Side 1

62

Våtrom

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann fryst inne på bad, fikset av rørlegger vinteren 2025.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann fryst, fikset av rørlegger vinteren 2025.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

VB Aaland

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja

☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

63



8.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
8.1.2	Årstall 2005
8.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Faglært ☐ Ufaglært
8.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Det ligger royr under bakken på jordet som leder vann bort fra huset. Usikker på hvem eller når det ble gjort.
8.1.5	Hvilket firma utførte jobben? Usikker
8.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? ☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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



- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Et par mus og noe maur på siden mot utebod. Også sett maur inne. Satt ut feller og gift.
- 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
- 24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 24.1.2 **Årstall**
2005
- 24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært



24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bygd på ekstra soverom og spisesstue. Usikker på hvem og når, men ca 20 år siden.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ikke

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjanse 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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 59661389



enova

Energiattest

Adresse Gamle Telemarksvegen 4, 4865 ÅMLI	
Dato for energimerking 20.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-336073
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167718817
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 35
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A **B** **C** **D** **E** **F** **G**

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1918	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

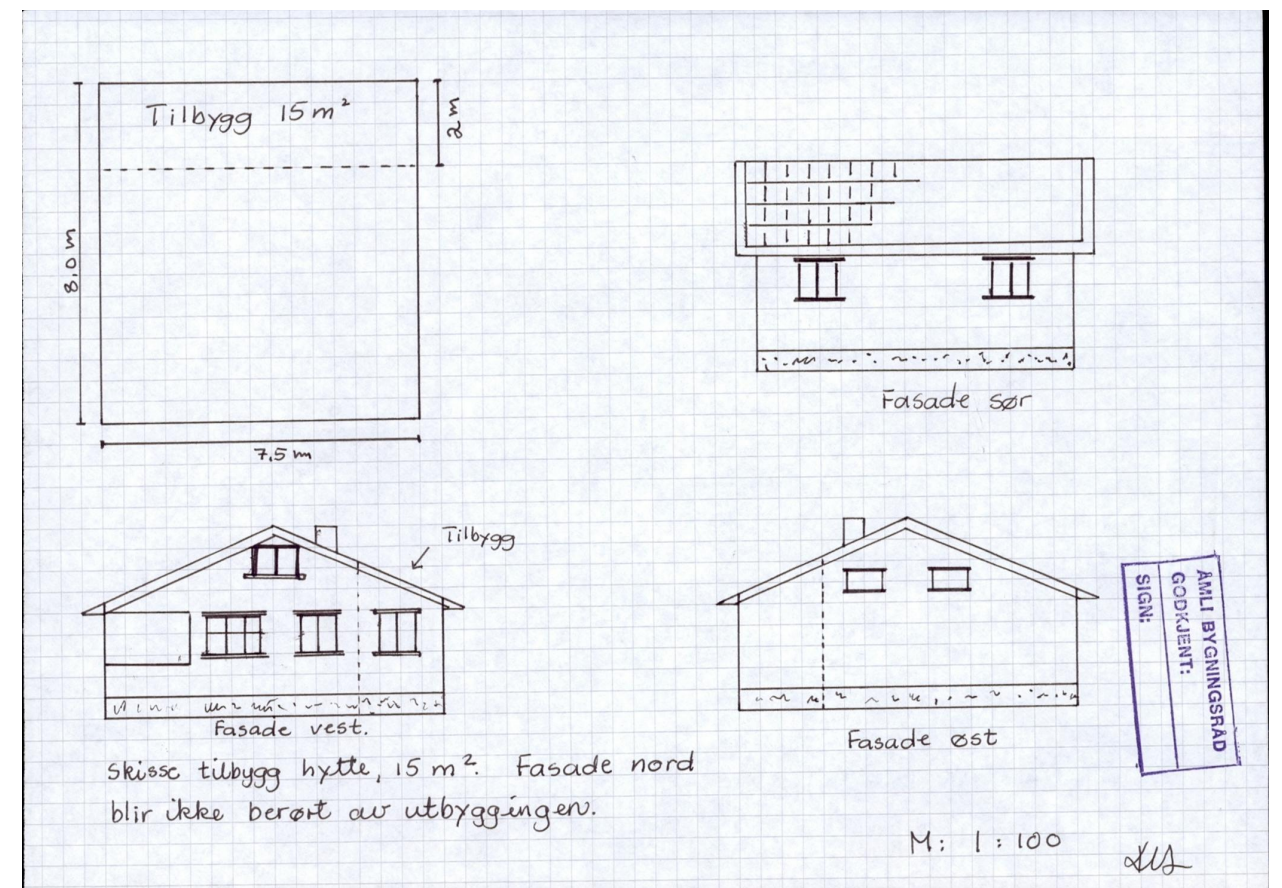
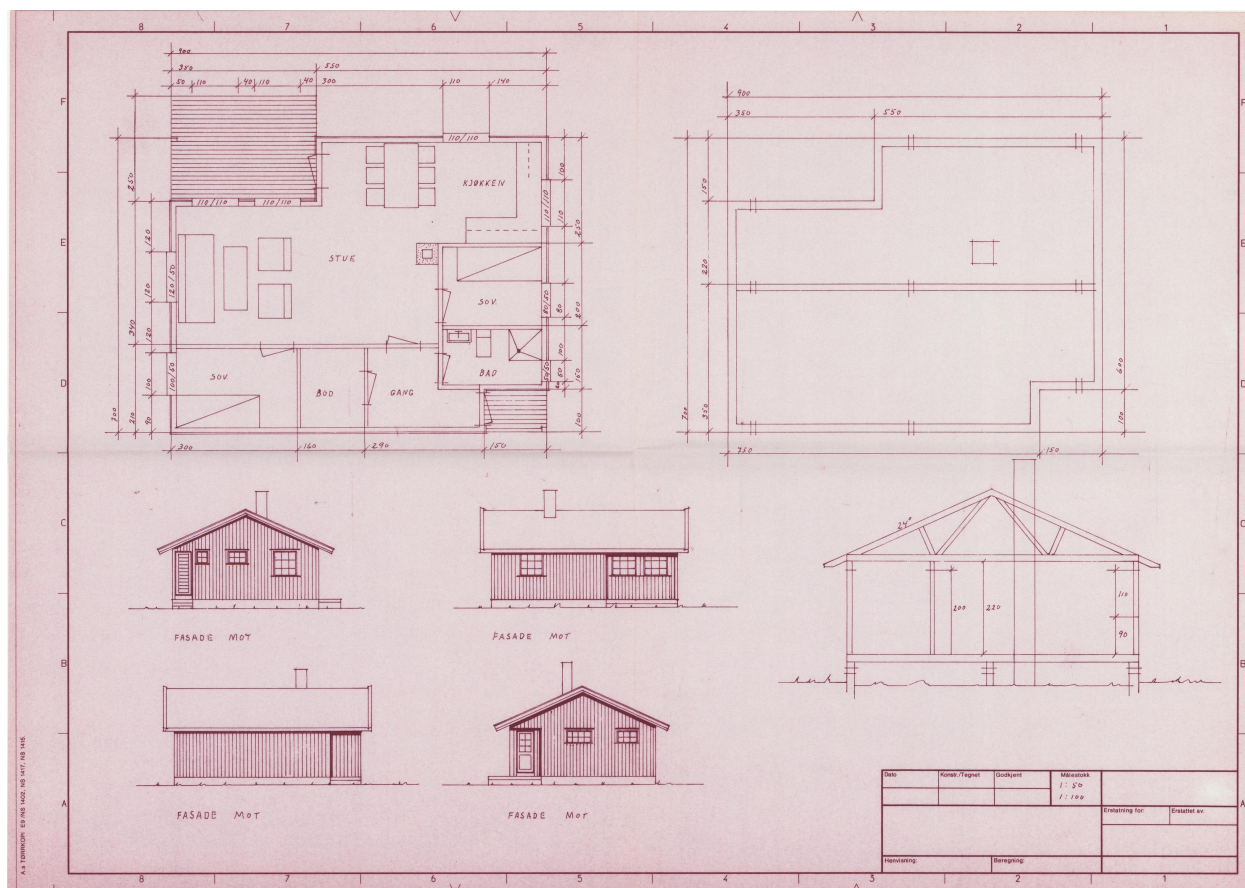
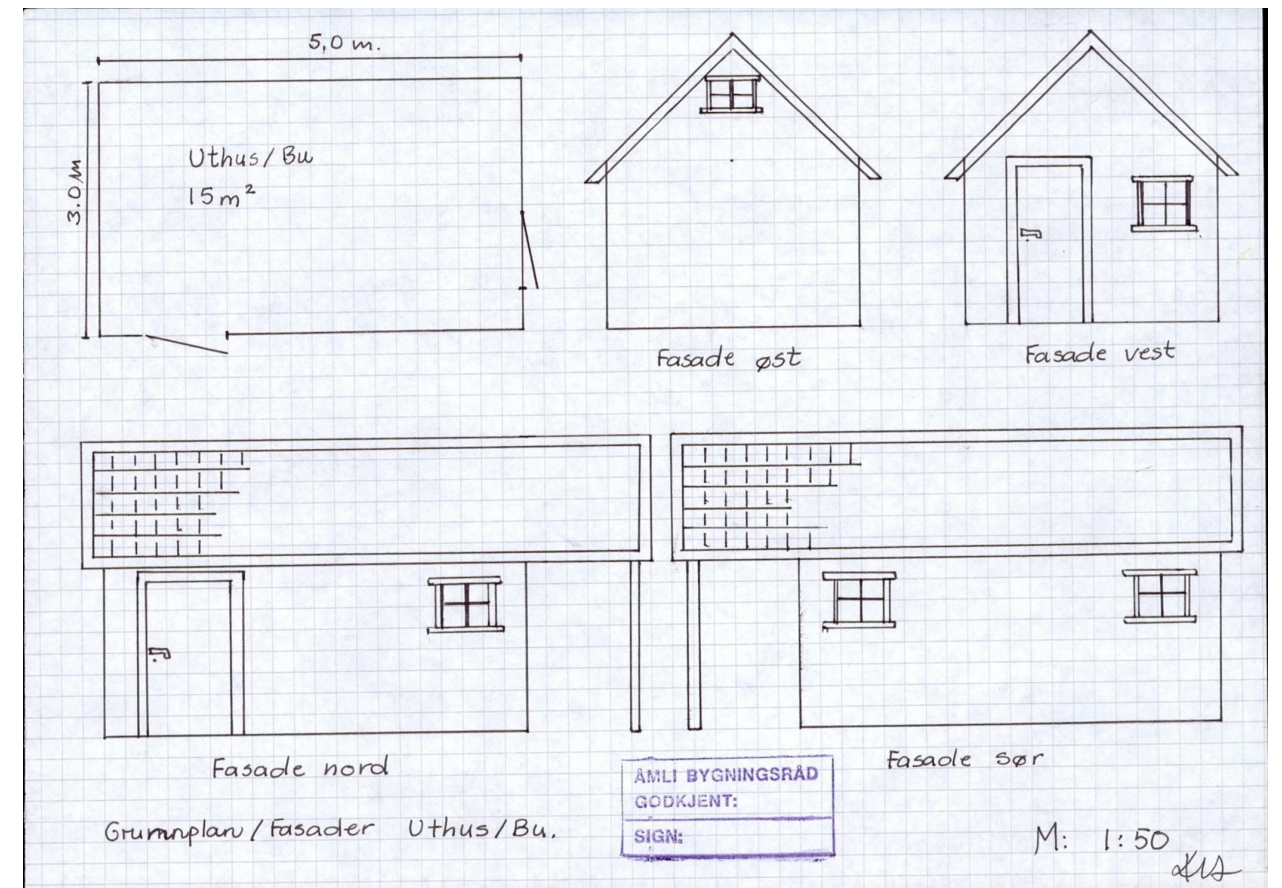
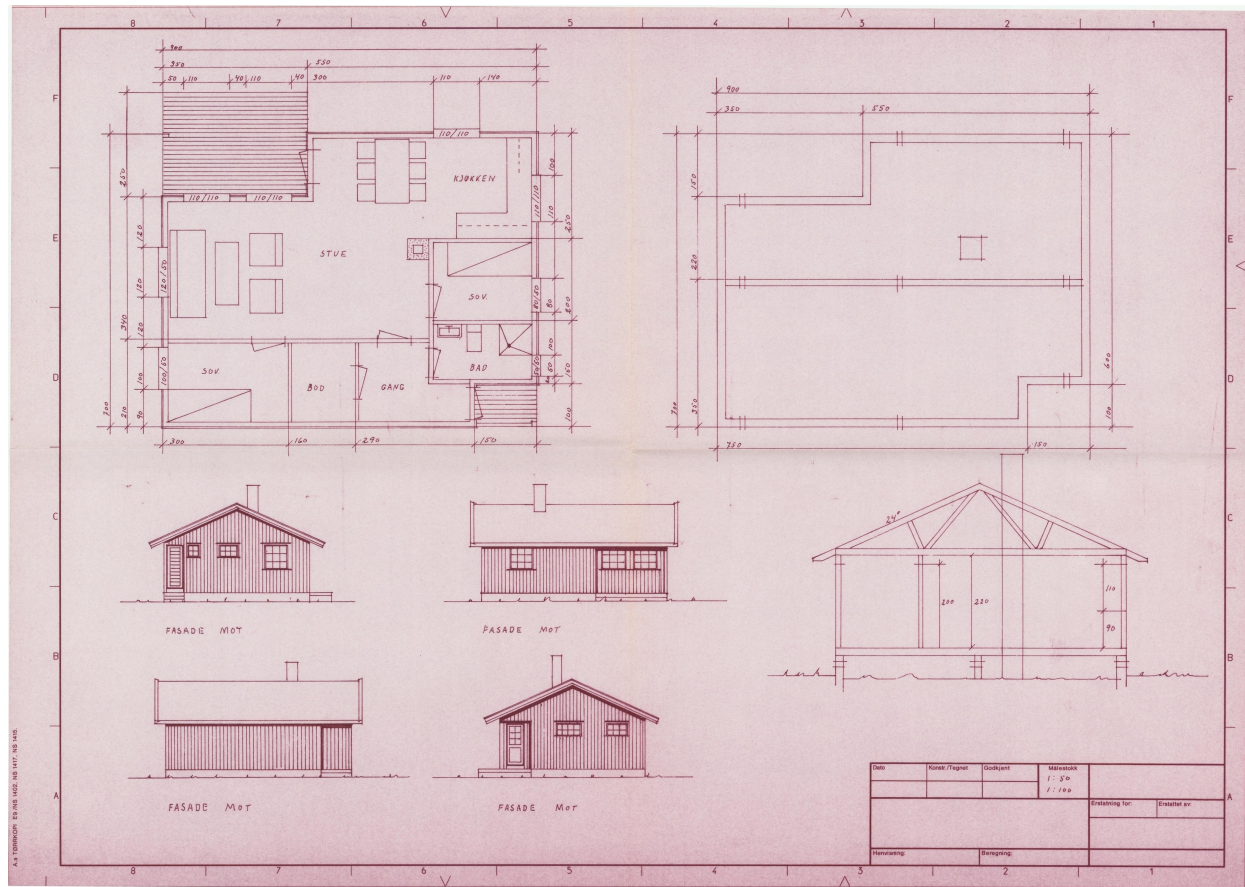
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) venter ulikt.

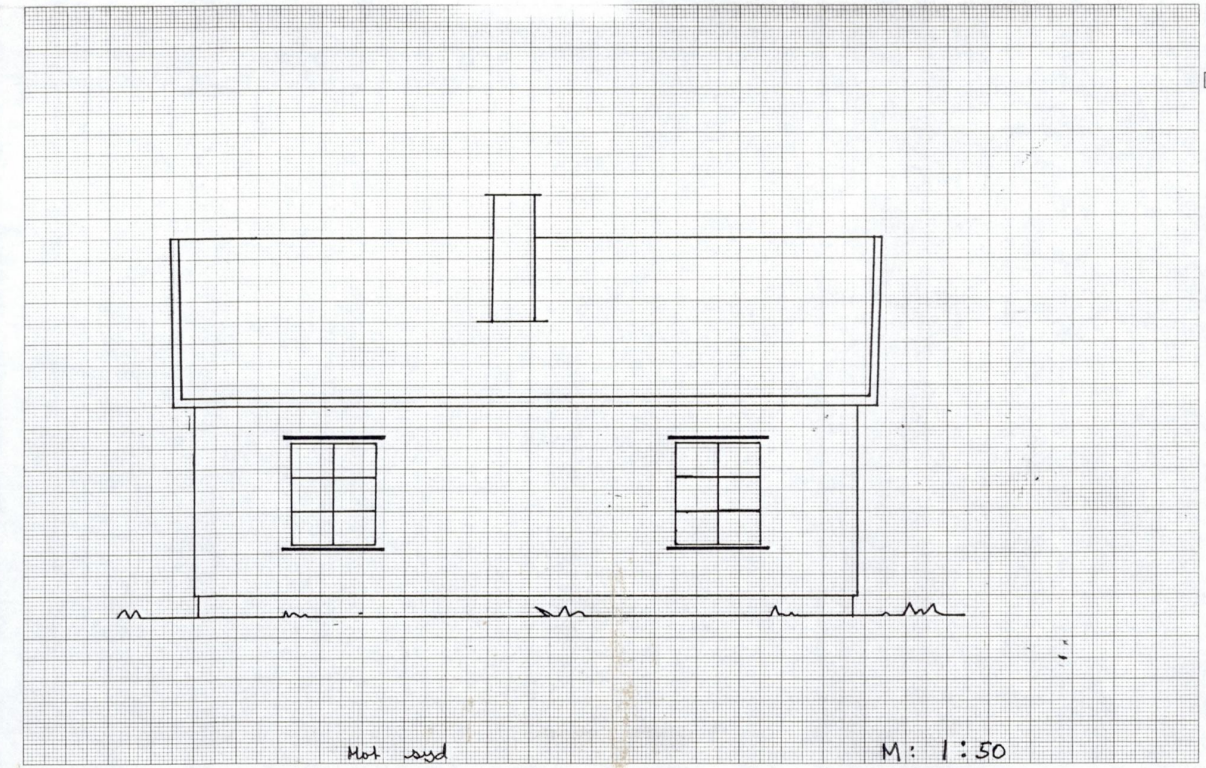
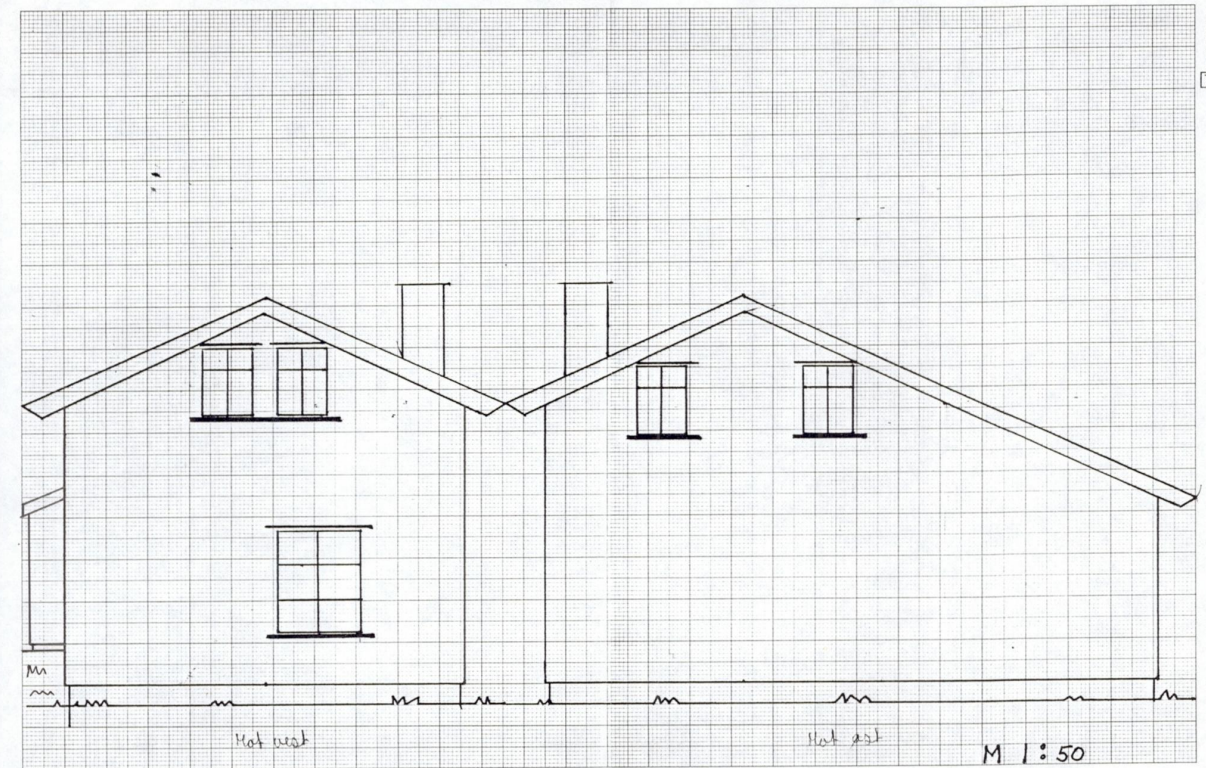
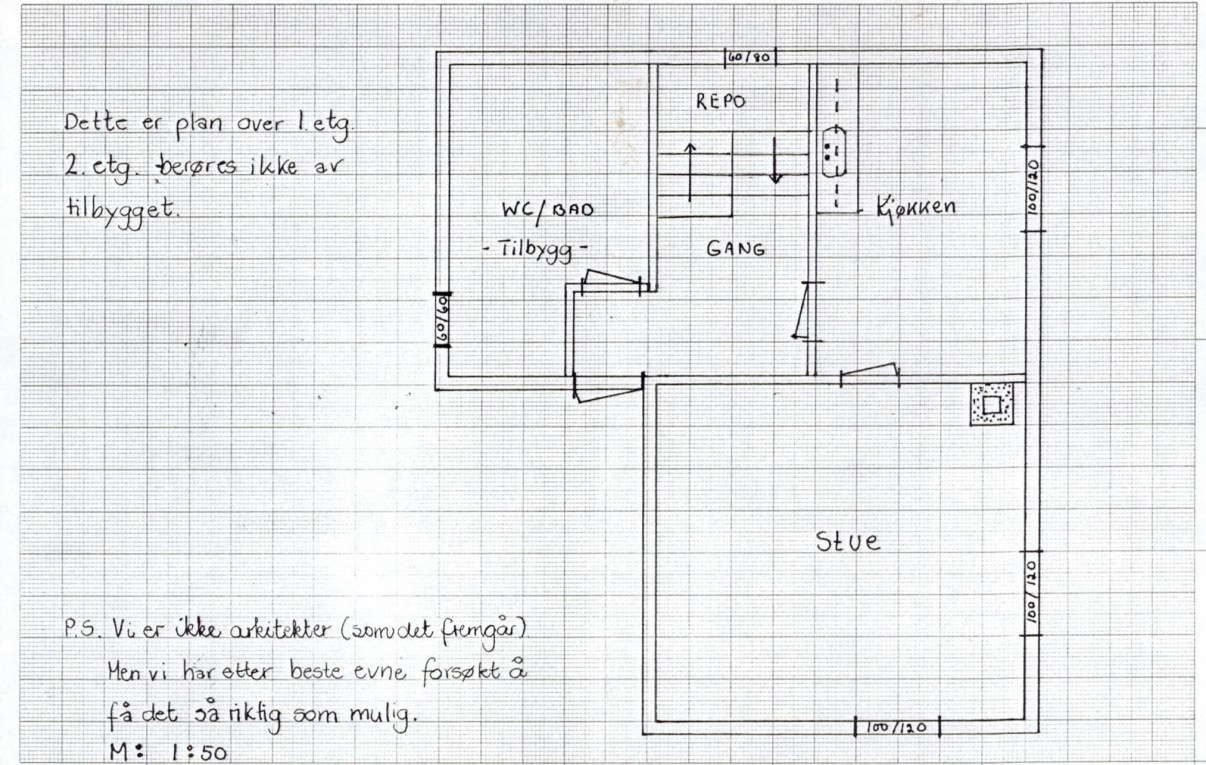
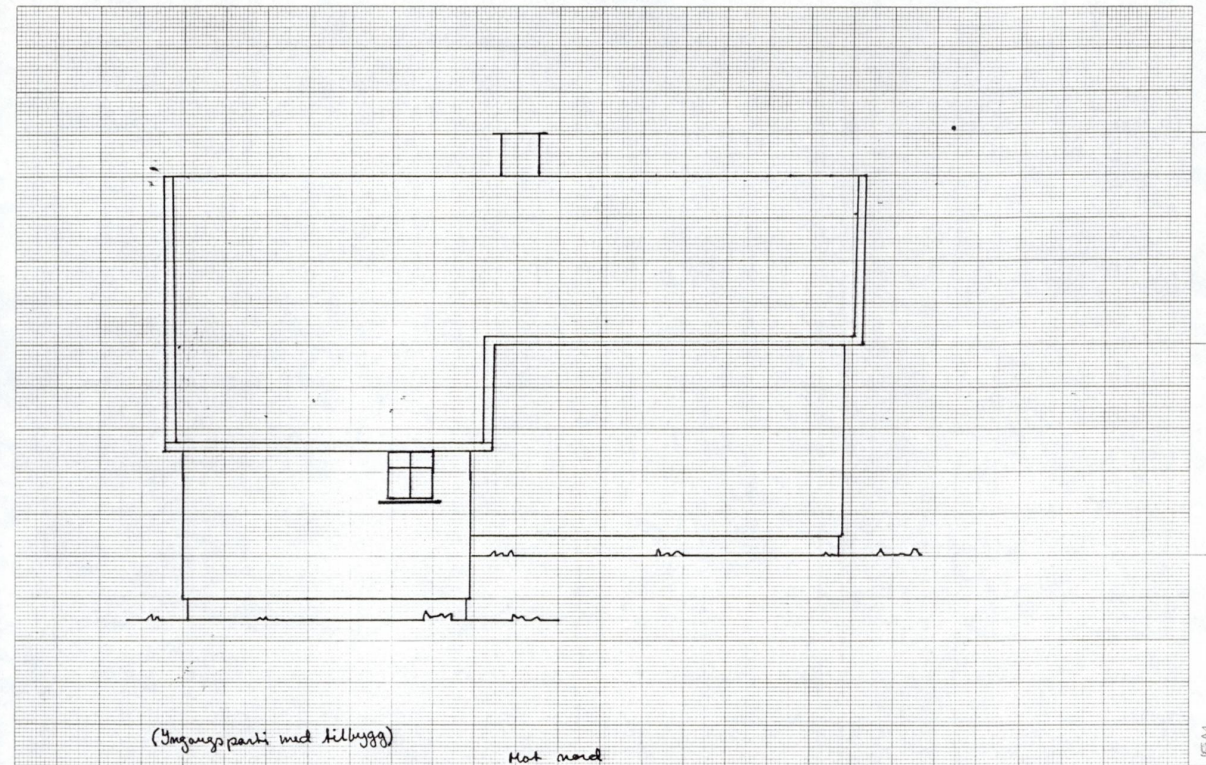
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
657,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 711,43 kWh/m²	Totalt levert pr. år 39 840 kWh
--	---





Melding om tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a, jfr forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)		Stempel 	
Til kommune: (Fyll ut og lever 2 eksemplar av søknaden med vedlegg, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) Åmli			

Meldinga gjeld				
Eigedom/ byggjested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
	Adresse			
Type tiltak SAK § 2	Driftsbygning i landbruket (jfr pbl § 81, jfr SAK § 20 nr 1)			
	Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jfr pbl § 85, jfr SAK § 23)			
☒ Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jfr pbl § 86 a, jfr SAK § 20 nr 1)				
Spesifiser kort type tiltak 1. Uthus/bu. 2. Lite tilbygg				

Forehandskonferanse	
Forehandskonferanse er halden	☐ Ja ☐ Nei
Dersom ja – legg ved referat	
Vedlegg nr A –	

Opplysningar til meldinga Utgreiing om korleis tiltaket oppfyller byggjesaksføresegnene, planføresegnene og planvedtaka etter plan- og bygningslova innanfor dei oppgitte områda.	
Estetisk utforming/situasjonsplan	
1. Utforming/ tilpassing pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er det teke omsyn til dei estetiske krava i pbl, ev til kommunale retningslinjer, rettleiing og/eller føresegnar til arealplanar? ☐ Ja ☐ Nei
Den estetiske utforminga og tilhøvet til omgjevnadene skal visast med perspektivteikningar, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje	
Vedlegg nr D –	
2. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplanen, med målsett innteikning av plassering i plan og høgd og ev i høve til eksisterande bygg, eigedomsgrenser og vegar
Vedlegg nr C –	

Arealdisponering	
3. Planstatus	☐ Areal del av kommuneplanen
	☐ Reguleringsplan
	☐ Utbyggingsplan
Formål i reg.plan/utbyggingsplan/areal del av kommuneplan – kort omtale	
Godkjend utnyttingsgrad	
4. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei
Tomteareal	
5. Utbygginga og storleiken	Eldre busetnad
	Ny busetnad
	Sum
Kor mange etasjar (TEK § 4-1)?	
Bruttoareal (NS 3940)	
m ² 15 m² + 15 m ²	
Utrekna utnyttingsgrad etter tiltaket	
Vis utrekninga av utnyttingsgraden	

© NBR nr 5153 Nr 705153-N Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

2			
Arealdisponering (framh.)			
6. Avstand	Minste avstand frå den planlagde bygningen til:	Nabogrense 3 m	Vegmidte
	Går det høgsent kraftlinje/kabel i, over eller i nærleiken av tomta?		☐ Ja ☒ Nei
	Går det priv./off. vass- og avløpsleidning i eller i nærleiken av tomta?		☐ Ja ☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/leidningar i, over eller i nærleiken av tomta, må tiltaket det her blir meldt om, vere avklart med det/dei offentlege organet/organa eller rettshavar(ane) det gjeld		Vedlegg nr H –

Tilknytting til offentlig veg og leidningsnett			
7. Tilgjenge veglova pbl §§ 66, 67	Tomta har tilgjenge til denne/desse vegen/vegane som er opparbeidde og opne for allmenn ferdsel:		Endrar tiltaket avkøyringstilhøva?
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkøyringsløyve gitt av vegsjefen?	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er avkøyringsløyve gitt av kommunen?	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Privat veg	Er det sikra vegrett ved tinglyst fråsegn?	☐ Ja ☐ Nei
8. Vass- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytt	Ligg det føre rett til å føre vatn over annan manns grunn ved tinglyst fråsegn?	☐ Ja ☐ Nei
	☐ - offentlig vassverk	☐ - privat vassverk	Kort omtale
	☐ - anna privat vassforsyning, innlagt vatn		
	☐ - anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn		
9. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentleg avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Blir det installert vassklosett? Ligg det føre løyve om utsepp?
			☐ Ja ☐ Nei
	Ligg det føre rett til avløpsanlegg over annan manns grunn ved tinglyst fråsegn?		☐ Ja ☐ Nei
10. Overvatn	Takvatn/overvatn skal først til:		
☐ Avløpssystem		☐ Terreng	

Statistikk			
Type tiltak	☒ Nybygg	☐ Endring	☐ Anna, kort omtale
	☒ Påbygg/tilbygg	☐ Riving	
Fundamen- tering	☒ Grunnmur	☒ Pålar	☐ Anna, kort omtale
	☐ Bankett/sole		
Materiale i berekonstr. (utgjør minst 25 % av konstr.)		Materiale i yttervegg (minst 25 % av konstr.) (høgst 3 kryss)	
– vertikale konstruksjonar (høgst 3 kryss)		– horisontale konstruksjonar (høgst 3 kryss)	
☒ Tre	☐ Lettbetong	☒ Tre	☐ Lettbetong
☐ Betong	☐ Metall	☐ Betong	☐ Metall
☐ Tegl	☐ Anna	☐ Tegl	☐ Anna
Oppvarming (høgst 1 kryss)		Oppvarming (høgst 1 kryss)	
☐ Ved		☐ Oljefyr	
☐ Oljefyr eldstad		☐ El.	
☐ Oljefyr anl./el.		☐ Oljefyr anl./ved	
☐ Oljefyr eldstad/el.		☐ Oljefyr eldstad/ved	
☐ El./ved		☐ Anna	

Vedlegg		
Oppstilling av vedlegg	Gruppe	Nr frå – til
Utgreiingar	A	–
Nabovarsling	B	–
Kart, situasjonsplan	C	–
Teikningar, plan, snitt og fasadar	D	–
Kommentarar frå off. organ	H	–
Andre vedlegg	I	–

Underskrift og stadfesting		
Tiltakshavar		
Tiltakshavar pliktar å gjennomføre tiltaket etter plan- og bygningslova og teknisk forskrift (TEK)		
Namn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
Sissel S. Liane	370-31142	
Adresse	Postnr, poststad	
Nils Hjelmtrøysvei 2	4810 Eydehavn	
☒ Einskildperson	☐ Selskap/lag/sameige	☐ Off. verksemd
Dato	Underskrift	Med blokkbokstavar
9/8 01	Sissel S. Liane	Sissel S. Liane

**Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven**
(vedlegg til søknad/melding)

Til kommune

Åmli,
4850 Åmli.

Tiltak på eiendommen:			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
39	35		
Eiendommens adresse			
Granli			
Eier/fester			
Sissel hiane			

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

- ☐ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.
- ☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.
- ☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93	☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg	☐ Oppdeling/sammenføring av bruksenheter, bolig mv
	☐ Varige konstruksjoner og anlegg	☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
	☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg	☐ Vesentlig terrenginngrep
	☐ Bruksendring	☐ Anlegg av veg/p-plass
	☐ Riving	☐ Andre tiltak
	☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner	Spesifiser kort tiltakets art
		1. Uthus / bu
		2. Tilbygg hytte/fritidseiendom

Planlagt bruk/formål	☐ Boligbygning	☒ Fritidsbolig
	☐ Boliggarasje	☐ Driftsbygning i landbruket
	☐ Bygn. med arb.plasser	☐ Annet

Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Monehøyde	Bebyggd areal m ²	Ca. 15 m ² på hvert tiltak
-------------------------	-------------	-----------	------------------------------	---------------------------------------

☐ Søknad om bruksendring – pbl § 93, 1. ledd c)

Fra: Til:

☐ Søknad om dispensasjon – pbl § 7 og/eller § 88

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste	☐ Søknad om delingstillatelse – pbl § 93, 1. ledd h)	☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) – pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til – beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor: – adresse Åmli

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted Dato Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)

Eydehavn 9/8 01 Sissel S. hiane.

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og: 1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert. 2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
39	35		
Adresse Granli			
Nabo-/gjenboer eiendom		Nabo-/gjenboer eiendom eiers/festers navn	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
39	7/32		
Adresse		Adresse	
		4865 Åmli	
Eiers/festers navn		Annfred Vorland	
Poststedets reg.nr		02304 NO	
1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt	
Dato		Sign	
Jeg samtykker i tiltaket			
Nabo-/gjenboer eiendom		Nabo-/gjenboer eiendom eiers/festers navn	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
39	89		
Adresse		Adresse	
		Åmli kommune, Administrasjonsbygget,	
Eiers/festers navn		4865 Åmli	
Poststedets reg.nr		02318 NO	
1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt	
Dato		Sign	
Jeg samtykker i tiltaket			
Nabo-/gjenboer eiendom		Nabo-/gjenboer eiendom eiers/festers navn	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Adresse		Adresse	
Eiers/festers navn			
Poststedets reg.nr			
1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt	
Dato		Sign	
Jeg samtykker i tiltaket			
Nabo-/gjenboer eiendom		Nabo-/gjenboer eiendom eiers/festers navn	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Adresse		Adresse	
Eiers/festers navn			
Poststedets reg.nr			
1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt	
Dato		Sign	
Jeg samtykker i tiltaket			
Nabo-/gjenboer eiendom		Nabo-/gjenboer eiendom eiers/festers navn	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Adresse		Adresse	
Eiers/festers navn			
Poststedets reg.nr			
1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt	
Dato		Sign	
Jeg samtykker i tiltaket			
Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.			
Samlet antall sendinger: 2 Sign			



Eydehavn 9/8 01.

Til Åmli kommune,
teknisk etat, bygg.

ÅMLI KOMMUNE			
Mottatt:	Ummatt off. het.:		
Arkiv Kode P	Matt 39/35		
Arkiv Kode S	L42		
Saksnr.: 01/887	Dok.nr.: 1	Ref.utval.:	Saksbeh.: LGA

På vår eiendom i Åmli kommune ønsker vi å utføre følgende byggearbeid:

1. Nytt uthus / bu, riving av den gamle.
Plasseringen blir omtrent lik til den gamle, se kart.

2. Tilbygg til hytte, ca. 15 m².

Vi vil forlenge taket så avstanden fra mønet blir lik på begge sider.

Tilbygget vil inneholde en forlengelse av stua.

Vi søker om begge tiltakene på samme skjema og håper dette er i orden for kommunen.

Før ordens skyld sendes nabovarsel til kommunen separat.

Med hilsen
Sissel og Kjell V. Liane,
Nils Hjelmtrøtsvei 2,
4810 Eydehavn.

Trykt på selvkopierende papir

Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven

Tiltak på eiendommen:			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
39	35		
Eiendommens adresse			
Granli			
Eier/fester			
Sissel Liane			

Til	Åmli kommune, 4850 Åmli
-----	----------------------------

som eier/fester av:			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
39	89		
Bruksnavn/adresse			
Åmli komm. 4850 Åmli			

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

- ☐ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.
- ☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.
- ☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93	☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg	☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
	☐ Varige konstruksjoner og anlegg	☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
Planlagt bruk/formål	☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg	☐ Vesentlig terrenginngrep
	☐ Bruksendring	☐ Anlegg av veg/p-plass
	☐ Riving	☐ Andre tiltak
	☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner	
Størrelse ny bebyggelse	Spesifiser kort tiltakets art	
	1. Uthus / bu 2. Tilbygg fritidseiendom	
Beskriv	Beskriv	
Gesimshøyde		
Monehøyde		
Bebygd areal m ²		
Ca. 15 m ² på hvert tiltak		

☐ Søknad om bruksendring – pbl § 93, 1. ledd c)	Fra:	Til:
☐ Søknad om dispensasjon – pbl § 7 og/eller § 88	Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra	

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste	☐ Søknad om delingstillatelse – pbl § 93, 1. ledd h)	☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) – pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til – beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor:	– adresse	Åmli
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.		
Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)
Eydehavn	9/8 01	Sissel S. Liane.

Sissel og Kjell V. Liane

Nils Hjelmtveitsvei 2
4810 EYDEHAVN

År/Saksnr.- dok.nr.: Saksbehandlar, direkte telefon, e-post:
01/00887 - 2 Lars Ø. Gangsei, 37 18 52 42,

Arkivkode:
39/35 L42

Dato:
23.08.01

SVAR PÅ: MELDING OM TILTAK - UTHUS/BU OG LITE TILBYGG, GNR.39, BNR.35

Vi syner til motteken melding om ny bod samt tilbygg på dykkar eigedom gnr.39, bnr.35.

Både tiltaka er etter Plan og bygningslova § 86a å rekne som mindre tiltak på fritidseigedom. Bygningsstyresmaktene skal i slike tilfelle berre sjå til at tiltaka er i lovlege og i tråd med vedtekne planar.

Boden skal erstatte eksisterande, og med ein storleik på 15 m² tvilsomt om han i det heile er meldepliktig. Tilbygget til hytta er lovleg, og vil gje bygget som sådant eit løft. – Både tiltaka er i samsvar med gjeldande kommuneplan og retningslinjer gjevne av Driftsutvalet kva gjeld fritidsbustader i Lillemo.

Ettersom korkje varsla naboar eller bygningsstyresmaktene har merknader til bod eller tilbygg, kan arbeidet setjast i gong utan nærare godkjenning. Det er tiltakshaver sin plikt å sjå til at bygningslov og forskrift vert følgt, og at byggearbeidet vert rett og fagmessig utført.

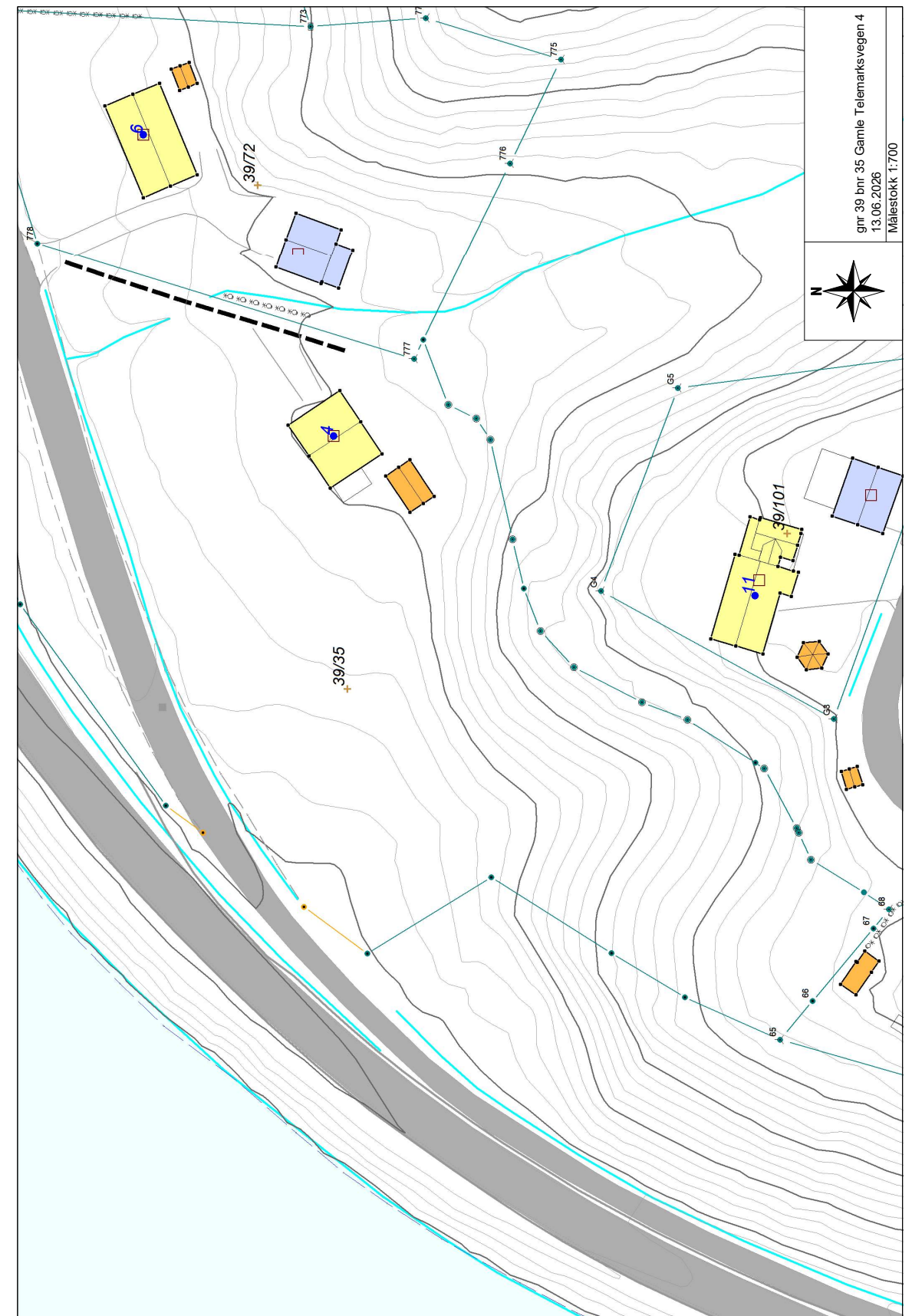
Lukke til med opprusting av eigdommen!

Med helsing

Lars Ø. Gangsei
avdelingsingeniør

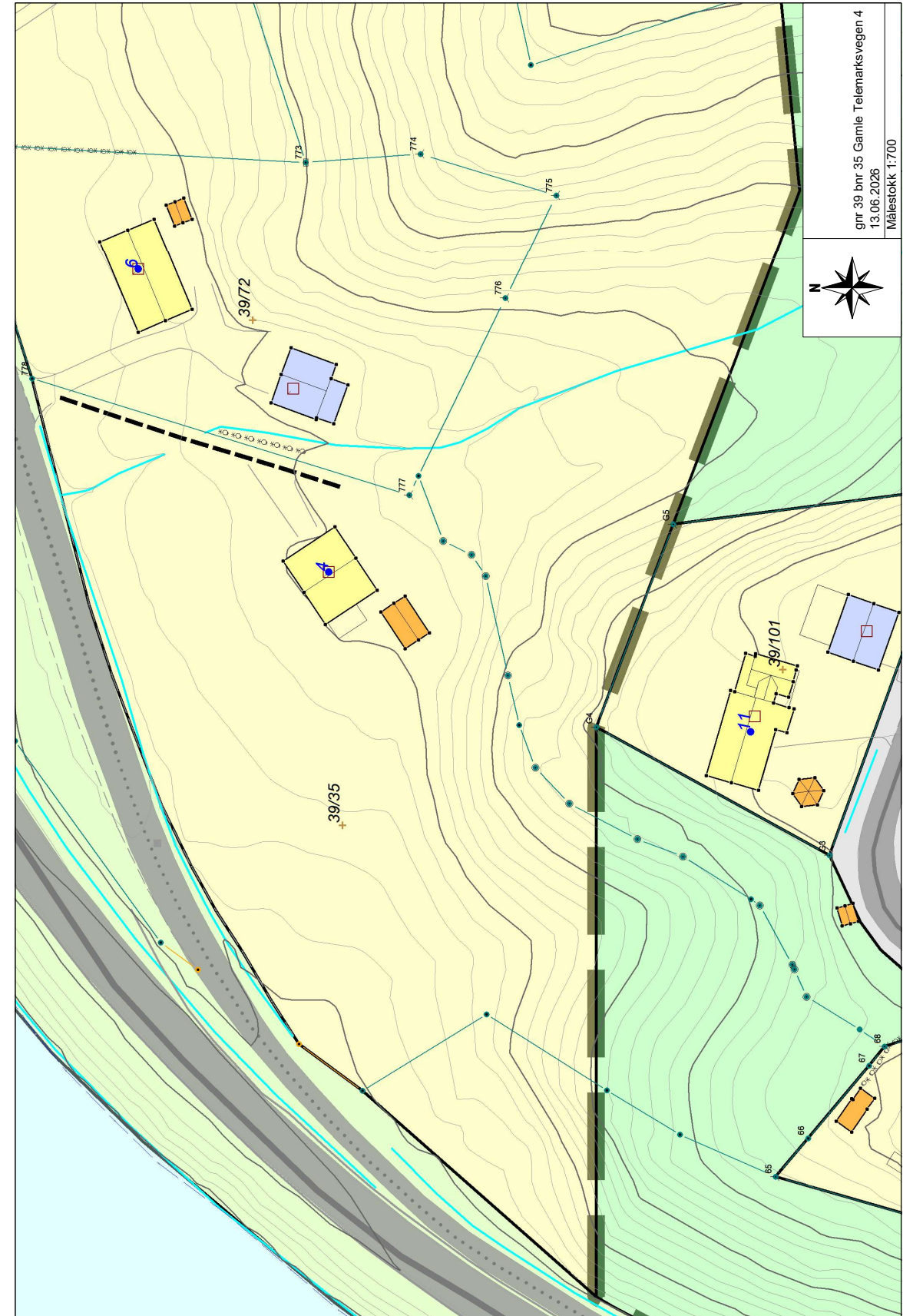
Vedlegg:

- 1 Rekning for kontroll av meldinga - giro
- 2 Stempla, godkjende teikningar





Ledninger vann og avløp (blå / svart)
 Eiendom gnr/bnr. 39/35, Gamle Telemarksveien 4



F§ 3. Rekkefølgjekrav**F§ 3.1 Rekkefølgjekrav for å sikre teknisk infrastruktur med meir før området takast i bruk (pbl § 11-9 nr. 4)**

Innanfor område sett av til bustadformål skal tekniske anlegg og viktige samfunnstenester som vass- og energiforsyning, avlaup, vegnett, her under også veganlegg for gåande og syklande, skuletilbod, barnehagar m.v. være sikra før midlertidig bruksløyve kan gis.

F§ 3.2 Krav til tekniske løysingar for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammeløyve for større bygg i reguleringsplan. Veg, vatn- og avlaupsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonerast og byggast i samsvar med normer fastsett av Åmli kommune.

F§ 3.3 Krav til opparbeiding av uteareal

Uteareal til leik, rekreasjon og idrett skal opparbeidast i samsvar med godkjent utomhusplan før det blir gitt byggeløyve for nye bu-einingar eller andre tiltak i reguleringsplan.

F§ 4. Forhold som skal avklarast i detaljplan for nye bustadområde**F§ 4.1 Bustadområde Lillemo (B1) og utbetring av veg til skuleområdet**

Ved detaljregulering av bustadområde på Lillemo skal ny tilkomst/utbetring av vegen til skuleområdet reguleraast samstundes.

Det takast omsyn til eksisterande lysløype og det spesielle ravinelandskapet.

Kart over mulig flom- og jordskred viser at et par mindre områder kan være utsatt, dette må tas hensyn til i detaljplanlegginga av feltet.

F§ 4.2 Bustadområde Sagtjønna (B2)

Det skal takast særleg omsyn til stiar og turvegar i og nær området.

F§ 4.3 Bustadområde Engenes

Ved regulering må forholde rundt trafikktryggleik, nærleik til Engenes næringsområde og jordvern vurderast.

F§ 4.4 Bustadområde Århuskleiva Øvre II (B4)

Det skal takast særleg omsyn til turveg i og nær området.

F§ 5. Bruksendring (pbl § 11-9 nr.5, jf. § 31-6)

Det må være gitt særskilt løyve frå kommunen om bruksendring for å slå saman bustader eller dele opp til fleire bu-einingar.

Omgjering av bustad til fritidsbustad i sentrum vil ikkje være tillate.

F§ 6. Bygge- og anleggsforbod langs vassdrag (pbl § 11-11 nr. 3 og 5)

I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekkar/tjørner og vatn målt i horisontalplan ved gjennomsnittleg vasstand er tiltak som kan øydelegge eller gjere ringare natur- kulturhistoriske eller landskapsverdiar ikkje tillate.

Forbodet gjeld også oppføring av ny landbruksbebyggelse der det er alternativ lokalisering på eigedomen.

Forbodet gjeld ikkje i regulerte område. Ved utarbeiding av ny reguleringsplan skal omsynet til verneverdiar som omtalt over, vurderast konkret og i størst mogleg grad ivaretakast i planen.

F§ 7. Omsynssone flaum (H320_1 – H320_2)

Innanfor omsynssone flaum er det ikkje tillate med oppføring av ny eller vesentlig utviding av eksisterande bygg utan at tryggleiken er sikra slik byggteknisk forskrift (TEK 10) tilseier. Areal som ligg innanfor flaumsona er berekna på grunnlag av 200-års flaumsona + 20% tillegg for klimaforverring langs Nidelva, jfr flaumsonekart.

F§ 8. Omsynssone skred (H310_1 – H310_2)

Innanfor område vist som omsynssone skred jf. pbl 11-8a skal det ikkje godkjennast tiltak før det ligg føre konkret vurdering av skredfare.

F§ 9. Omsynssone støy, “raud sone” (H210)

Innanfor område vist som omsynssone støy, “raud sone” er det ikkje tillate å etablere nye bustader eller andre støyømfindtlige tiltak.

F§ 10. Omsynssone støy, “gul sone” (H220)

Innanfor område vist som omsynssone støy “gul sone” kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreduserande tiltak, og dersom tiltaka elles er i samsvar med arealbruksformålet.

Retningslinjer (R§ 1 – R§ 4)**R§ 1. Omsynssone kulturmiljø og kulturlandskap (H570_1 – H570_3)**

Innanfor områda med omsynssone kulturmiljø og kulturlandskap skal kulturhistoriske element (automatisk freda kulturminne, bygningar, vegar, murar og særmerkt vegetasjon) og landskapsformer ivaretakast.

Den middelalderske kyrkjetomta nær prestegarden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Bevaringsverdige bygningar kan utbetrast, moderniserast og byggast om. Vilåret er at bygningens eksteriør med omsyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir oppretthaldt eller tilbakeført. Kommunen kan stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk ved slike arbeider. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpassa bygningens, eigedomens og kulturmiljøets særpreg og tradisjon.

Saker om søknadspiktige tiltak skal sendast antikvariske myndigheter til uttale før sluttbehandling.

R§ 2. Omsynssone naturmiljø (H560_1 – H560_2)

Innanfor omsynssone naturmiljø skal områdets særeige naturmiljø ivaretakast. For område H560_1 gjeld det naturverdiar knytt til våtmarksområdet ved Engenestjønna, særleg omsynet til fugl. For område H560_2 gjeld det naturverdiar knytt til rasmarkområdet opp mot Timmeråsen, særleg botaniske førekomstar.

Før det kan setjast verk tiltak i desse områda skal saka sendast regionale miljømyndigheiter til uttale.

R§ 3. Omsynssone landbruk (H510_1 – H510_10)

Innanfor omsynssone landbruk skal dyrka jord bare nyttast slik at jordbruksarealets produksjonsegenskapar blir ivaretatt.

Ny landbruksbebyggelse skal ikkje plasserast innanfor omsynssona så langt alternativ lokalisering er mogleg.

R§ 4. Funksjonsdeling av handel

For å styrke Åmli sentrum som ein attraktiv møteplass og unngå auka avhengigheit av bil skal etableringar av nye verksemdar med detaljhandel prioriterast i sentrum. På Engenes skal etablering av nye handelsverksemdar med plasskrevjande varer prioriterast.

Gamle Telemarksvegen 4

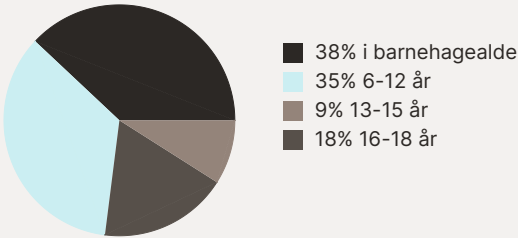
Offentlig transport

Skulekleiva	3 min
Linje 131	0.3 km
Nelaug stasjon	22 min
Linje F5, R50	24.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 14 min

Skoler

Åmli skule (1-10 kl.)	7 min
197 elever, 17 klasser	0.6 km
Tvedestrand videregående skole	44 min
460 elever, 38 klasser	45.8 km
Sam Eydes videregående skole	55 min
951 elever	64.3 km

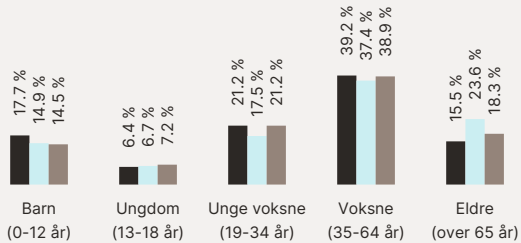
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Åmli 1	284	179
Kommune: Åmli	1 801	1 106
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

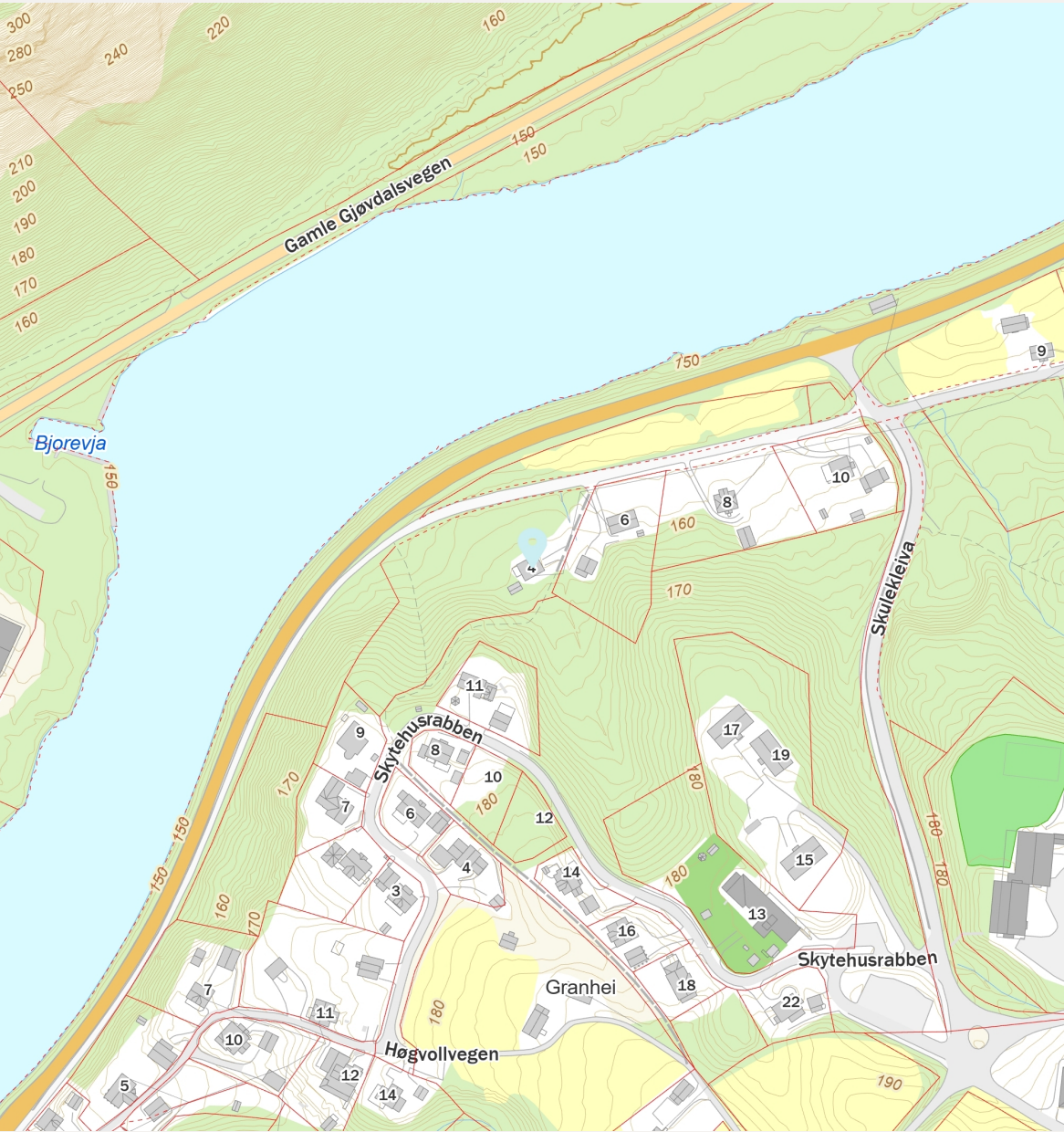
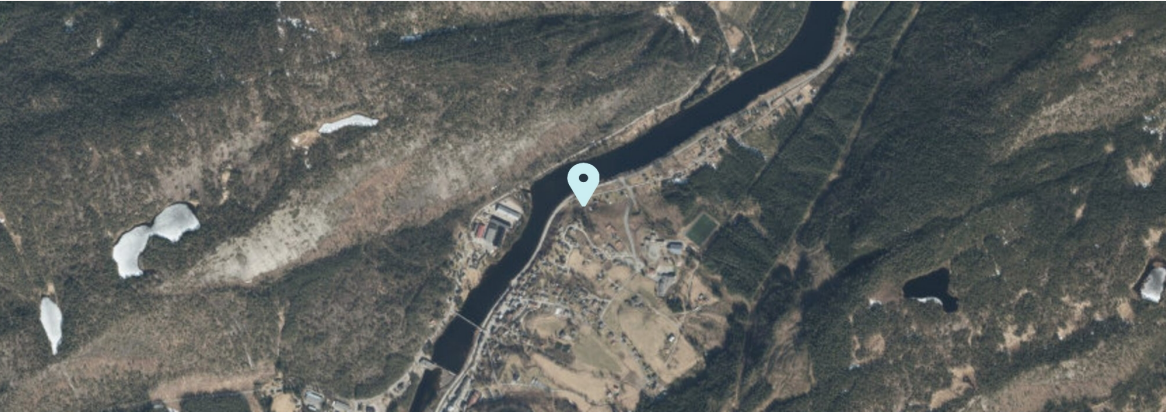
Beverborga barnehage (1-5 år)	7 min
27 barn	0.6 km
Klokkargarden barnehage (2-5 år)	10 min
23 barn	0.9 km

Dagligvare

Joker Åmli	7 min
Coop Prix Åmli	12 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km

Sport

Åmli skole	8 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.6 km
Åmlihallen	9 min
Aktivitetshall	0.7 km
Åmli fysioterapi og trening	11 min



Gamle Telemarksvegen 4

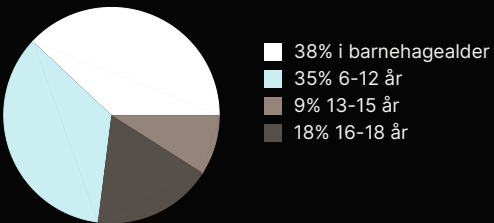
Offentlig transport

Skulekleiva Linje 131	3 min	0.3 km
Nelaug stasjon Linje F5, R50	22 min	24.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 14 min	

Skoler

Åmli skule (1-10 kl.) 197 elever, 17 klasser	7 min	0.6 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	44 min	45.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	55 min	64.3 km

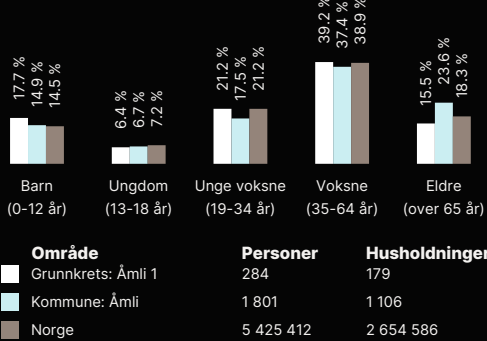
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Beverborga barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min	0.6 km
Klokkargarden barnehage (2-5 år) 23 barn	10 min	0.9 km

Dagligvare

Joker Åmli	7 min	
Coop Prix Åmli Post i butikk, PostNord	12 min	1.1 km

Sport

Åmli skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min	0.6 km
Åmlihallen Aktivitetshall	9 min	0.7 km
Åmli fysioterapi og trening	11 min	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilhengere av &MEGLERHUSET PARTNERS har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260239

Adresse: Gamle Telemarksvegen 4, 4865 ÅMLI

Betegnelse: GNR 39, BNR 35 i Åmli kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 20.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET
PARTNERS

