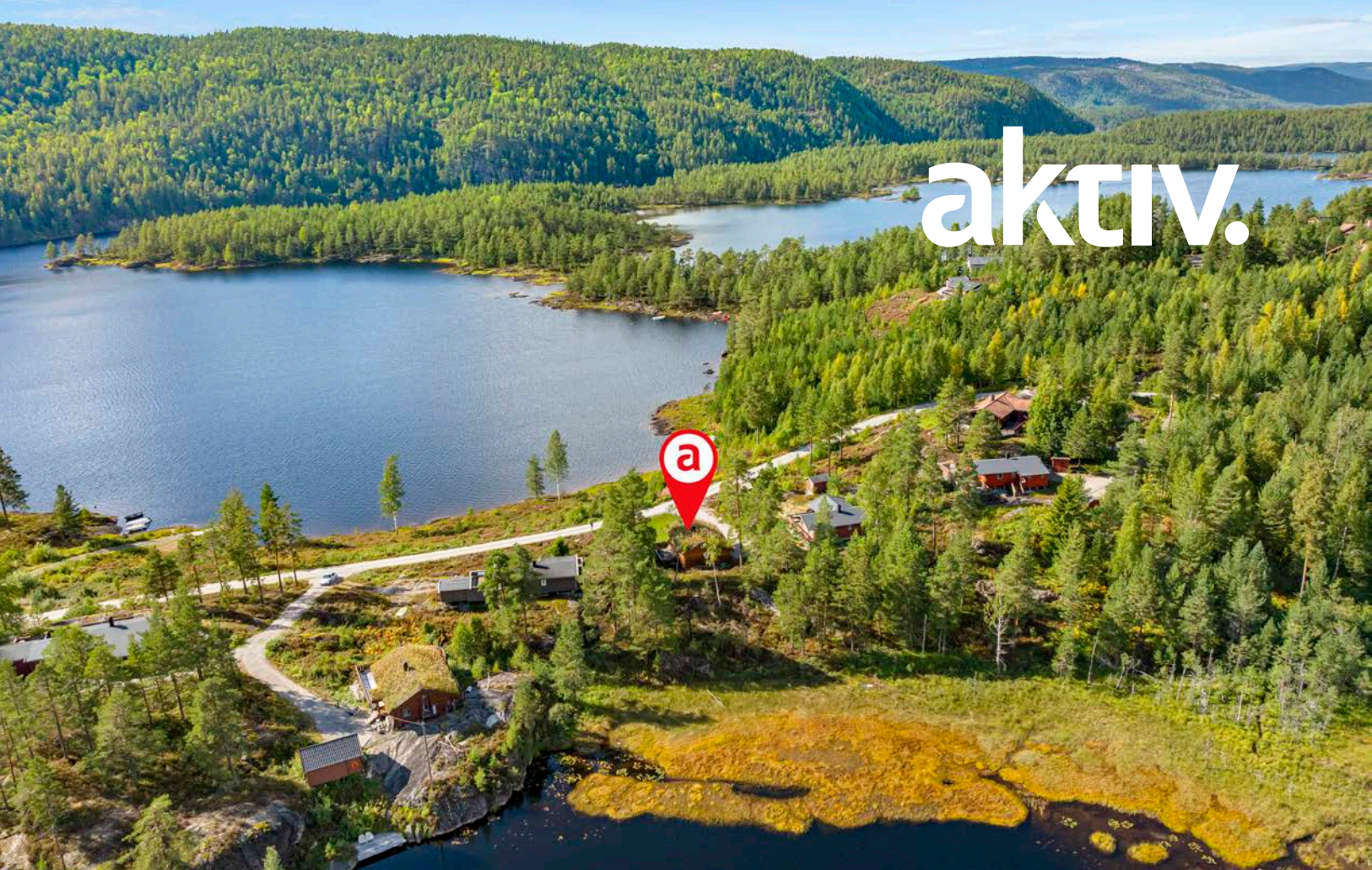


An aerial photograph showing a large, calm lake surrounded by dense green forests. In the foreground, a small cluster of buildings, including a prominent one with a thatched roof, is situated on a rocky outcrop. A red location pin with a white letter 'a' is placed on a path leading towards the buildings. The word 'aktiv.' is written in large, white, sans-serif font in the upper right corner.

aktiv.

A ground-level photograph of a wooden cabin with a thatched roof, nestled in a lush green forest. The cabin has a balcony and is surrounded by tall pine trees. A gravel path leads to the cabin. In the background, another larger building is partially visible.

Kilane 59, 4832 MYKLAND

**Koselig hytte på solrik og
naturskjønn tomt - Idyllisk utsikt
over Kolstraumfjorden**



Eiendomsmegler

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 290 000,-
Omkostn.: Kr 33 600,-
Total ink omk.: Kr 1 323 600,-
Selger: John Øyvind Heske
Mary Orlin Lee Heske

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 50/50 kvm
Tomtstr.: 1106.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1409250173

Koselig hytte på solrik og naturskjønn tomt - Idyllisk utsikt over Kolstraumfjorden

Velkommen til denne sjarmerende hytta med flott utsikt over Kolstraumfjorden. Her får du en klassisk norsk hytte med torvtak, lune materialvalg og nydelig utsikt over vann og skog. Det er enkel standard uten innlagt strøm og vann. Her er det strøm gjennom solceller og gass til komfyr. Om ønskelig kan det enkelt legges inn strøm da strømlinjen går like bak hytta. Det er kort vei til bade- og fiskemuligheter med sandstrand og svaberg. Det er felles båtplass og en grønn Pioneer 12 følger med salget. Flotte tur- og skiløyper like i nærheten. Hytta selges med innbo og kan overtas raskt. Det er vei helt frem via bomvei, med god biloppstillingsplass på egen tomt. Det er ca. 20 min til Mykland med dagligvarebutikk. Kilane ligger ca. 30 minutters kjøretur fra Evje sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	59
Nabolagsprofil	65
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Vindfang, mellomgang, WC, stue, kjøkken, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal: 50m².

P- rom: 50m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1106.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og opparbeidet

Beliggenhet

Eiendommen har en flott plassering i naturskjønne omgivelser, med kort avstand til vannet. Fra terrassen og stuen kan du nyte panorama-utsikt over innsjøen og de omkringliggende skogkledde åsene. Området byr på gode solforhold, rolige omgivelser og flotte turmuligheter hele året. Sommerstid er vannet ypperlig til bading, padling og fisking, mens vinteren åpner for ski- og friluftssopplevelser i nærområdet.

Adkomst

Fra Arendal følger du E18 vestover mot Kristiansand og tar av ved Blakstadheia/Froland. Følg fylkesvei 42 gjennom Froland mot Evje. Etter ca. 25 km kommer du til Mykland. Ta av fra fv. 42 inn på Kilaneveien, og følg veien til du kommer til eiendommen. Boligen har adresse Kilane 59 og vil være merket med visningsskilt.

Bebyggelsen

Hyttefelt

Barnehage/Skole/Fritid

Fritid/sport:

- Mykland, Aktivitetshall, ballspill, fotball.

Ski:

- Vorehei: Skiløype på ca. 5 km starter litt ovenfor Mykland kirke. Løypa kjøres opp med snøscooter og går frem og tilbake i samme trasé.

froland.kommune.no

- Lysløype ved Mykland skole: Det er en lysløype ved skolen i Mykland, som brukes når forholdene tillater det.

Offentlig kommunikasjon

Fly:

- Kristiansand Kjevik 1 t 1 min med bil

Tog:

- Vågsdalen, Linje 175 4.6 km

Buss:

Mjøland 12 min med bil. Linje 175 7.8 km.

Joker Mykland 17 min

Post i butikk, PostNord 14 km

Nærbutikken Engesland 20 min

Søndagsåpent 17.6 km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Hytta har ikke innlagt vann. Den er ikke tilkoblet strømnettet, som ligger rett bak, da vi bruker solcellepanel og gass. Tomten ble kjøpt i 2002 og hytta ble bygget i 2003.

Innhold

Vindfang, mellomgang, WC, stue, kjøkken, 3 soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Terrengforhold

Terrengget er flatt rundt hytta, mangler fall ut i fra pilarer.

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan bli vannansamling under hytta.

Anbefalt tiltak:

Lage fall ut i fra hytta.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Vann og avløp er i plast. Vann er ikke innlagt. Spillvann går i grunnen

- Drenering og fuktsikring

Noe vannansamling under hytten ved hjørne nord-øst, er relatert til utvendig drenering, bør utbedres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Dårlig drenering.

Konsekvens: Fuktig grunn.

- Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen type koblet, har vanlig elde mht. alder. Beslag mangler i bunnen av ytterdører.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Kan renne inn vann under dører.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende beslag.

- Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

- Teknisk anlegg, VVS-anlegg:

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ingen utlufting av hytta innvendig.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av ventiler.

Konsekvens: Liten luftutskiftning

Forhold som har fått TG3:

-Toalett (ikke våtrom): Ventilasjon

Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

- Kjøkken:

Avtrekk

Kjøkkenventilator er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Matos i hytta.

Anbefalt tiltak:

Montere kjøkkenventilator.

Estimert kostnad:

15 000,-

Takstmannens konklusjon:

Hytte beliggende på en solrik tomt.

Utvendig har hytta vanlig elde mht. alder. Her må dreneringen utbedres pga.

vannansamling under hytta ved

hjørne nord-øst.

Innvendig er det vanlig bruksslitasje, her må WC utluftes bedre.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Innbo og løsøre

Hytta selges med innbo og det medfølger også en båt av typen Pioner12 (grønn) i handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Solcelle, vedovn og gass.

Om ønskelig kan man enkelt koble seg på strømmettet, da stolpe og linje ligger like bak hytta.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 290 000

Kommunale avgifter

Kr 4 487

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter: kr. 355,-

Eiendomsskatt: kr. 1 240,-

Renovasjon: 2 892,-

Totalt: kr. 4 487 i året.

Eiendomsskatt

Kr 1 240

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 335 248

Formuesverdi primær år

2023

Årlig velavgift

Kr 8 000

Velforening

Kilane Hyttelag,

Brøyting og vedlikehold av vei sommer og brøyting. Vinterbrøyting inn til hyttene må betales privat.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 33 i Froland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4214/72/33:

09.09.2025 - Dokumentnr: 1068228 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

13.05.2002 - Dokumentnr: 3785 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4214 Gnr:72 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 244573 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0919 Gnr:72 Bnr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Ikke innlagt vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

33 600 (Omkostninger totalt)

49 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 323 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 339 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 342 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag på kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 800 Garantipremie/inneståelse
- 18 750 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørsvederlag
- 4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 355 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger per stk kr. 1 200,-. (3 første visninger er gratis)
- 2 000 Drone
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 91 789

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Håkon Olsen

Eiendomsmegler

hakon.olsen@aktiv.no

Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Olsen

Eiendomsmegler

hakon.olsen@aktiv.no

Tlf: 941 70 220

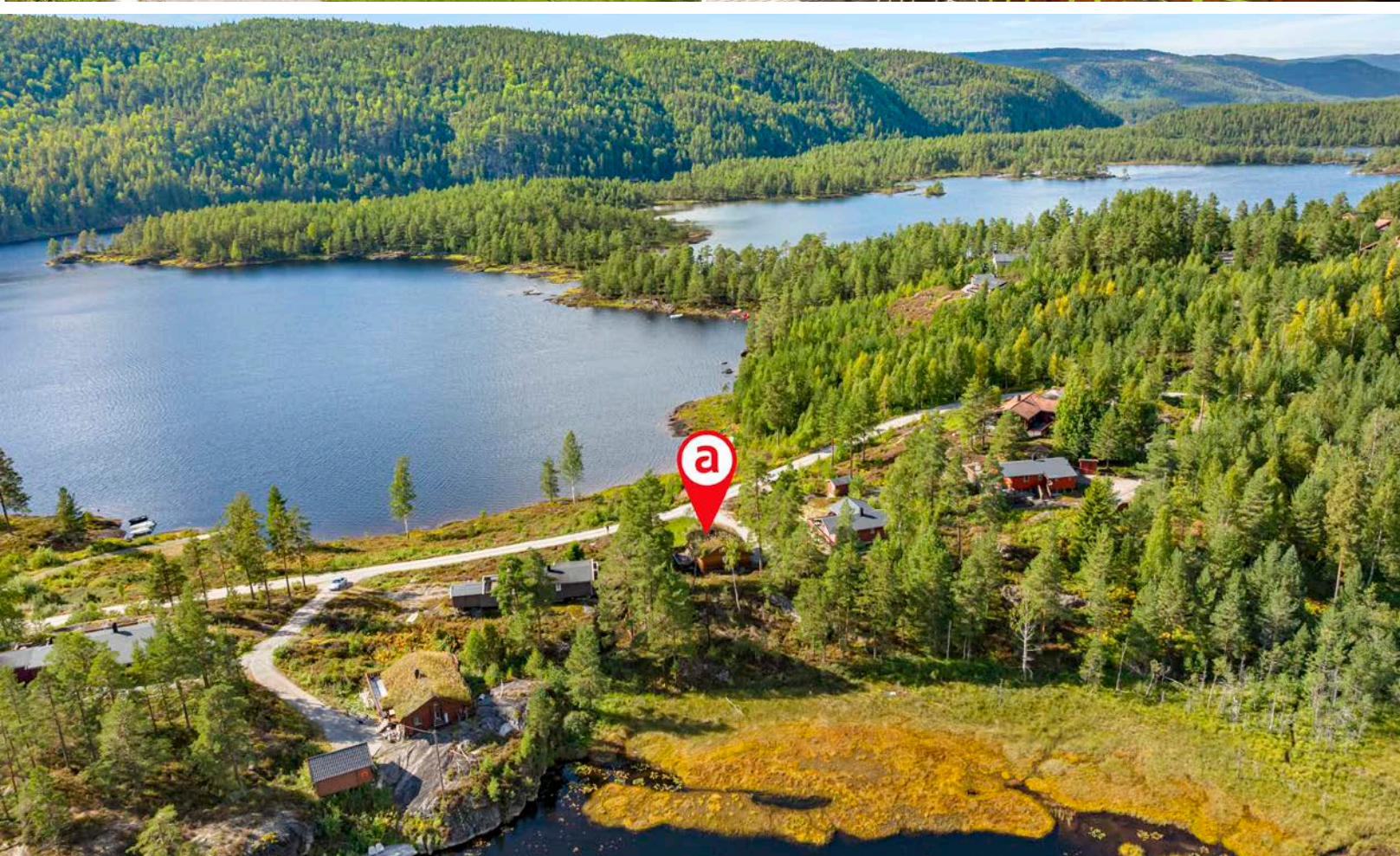
Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

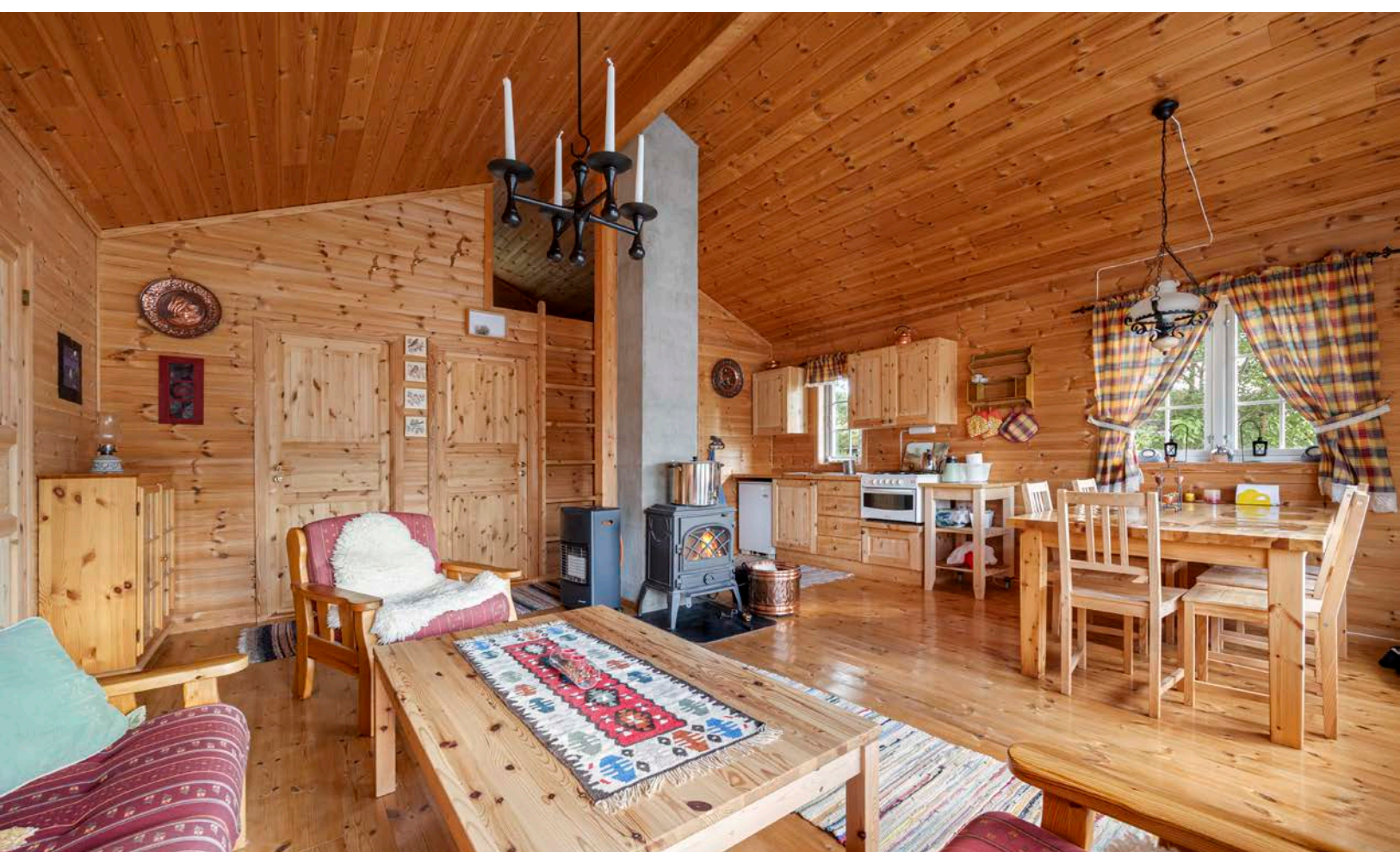
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

13.10.2025



















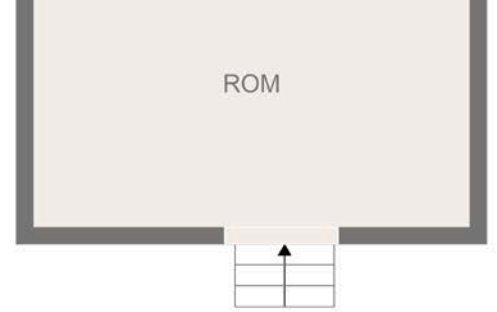








1. ETASJE

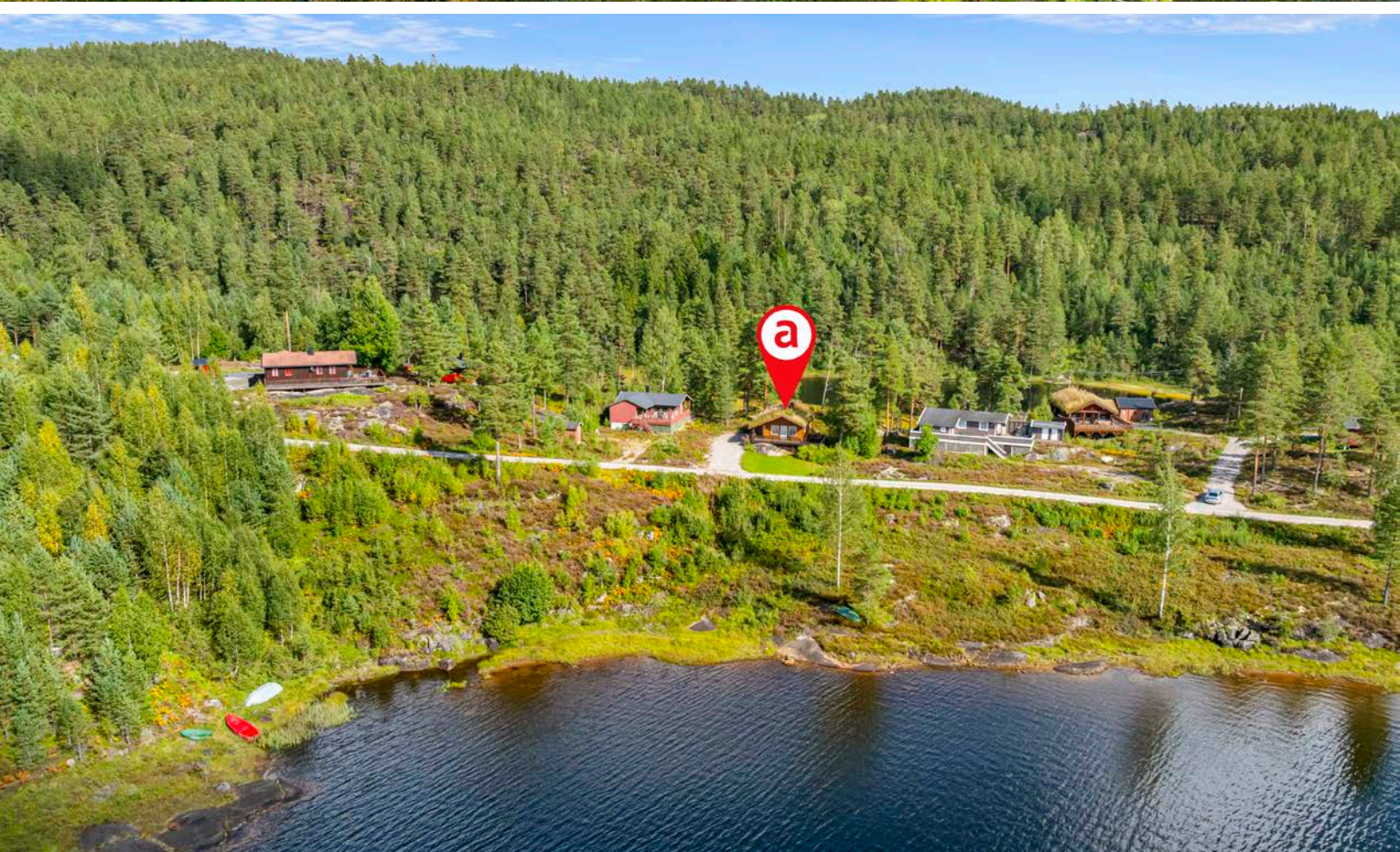


2. ETASJE

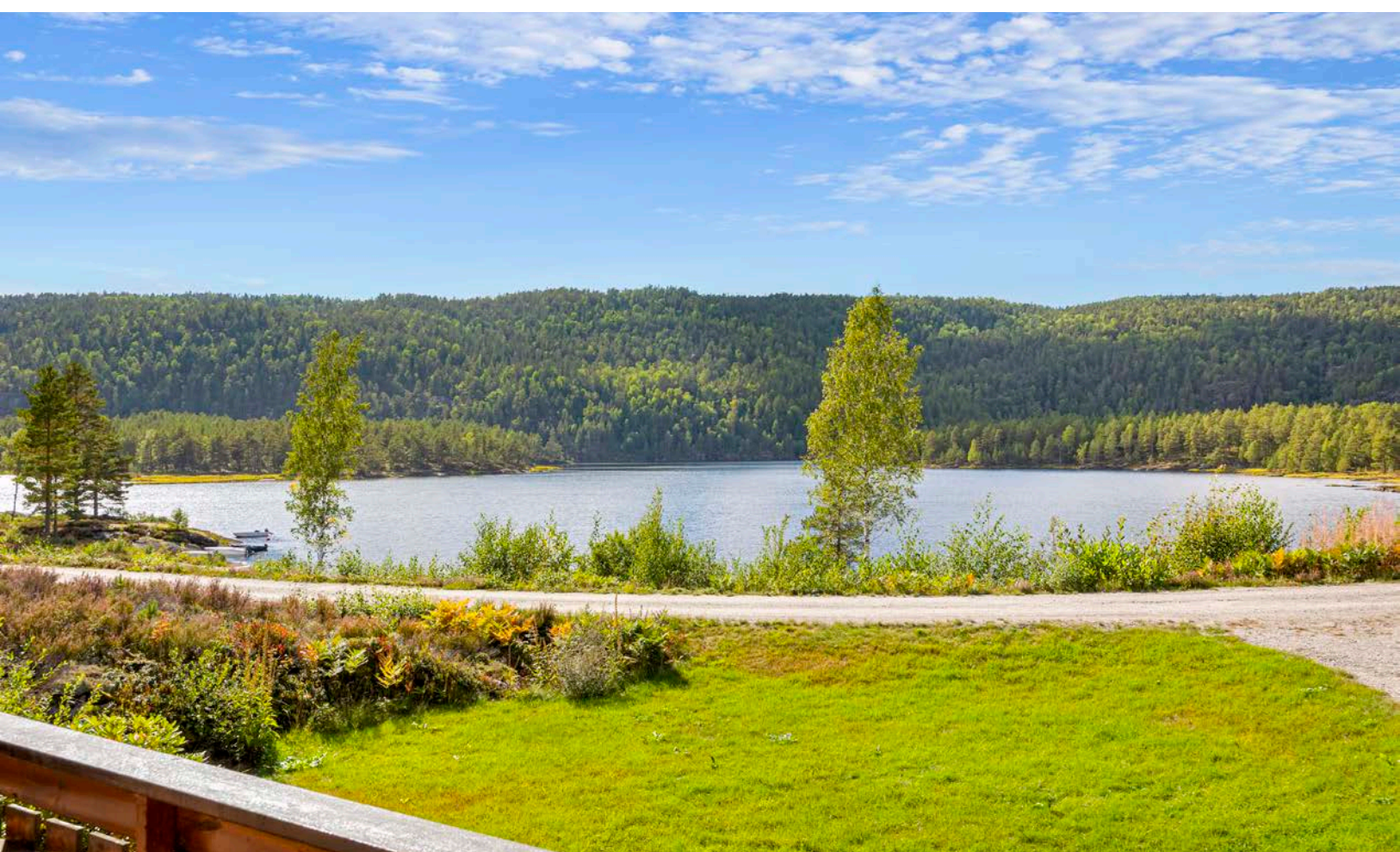




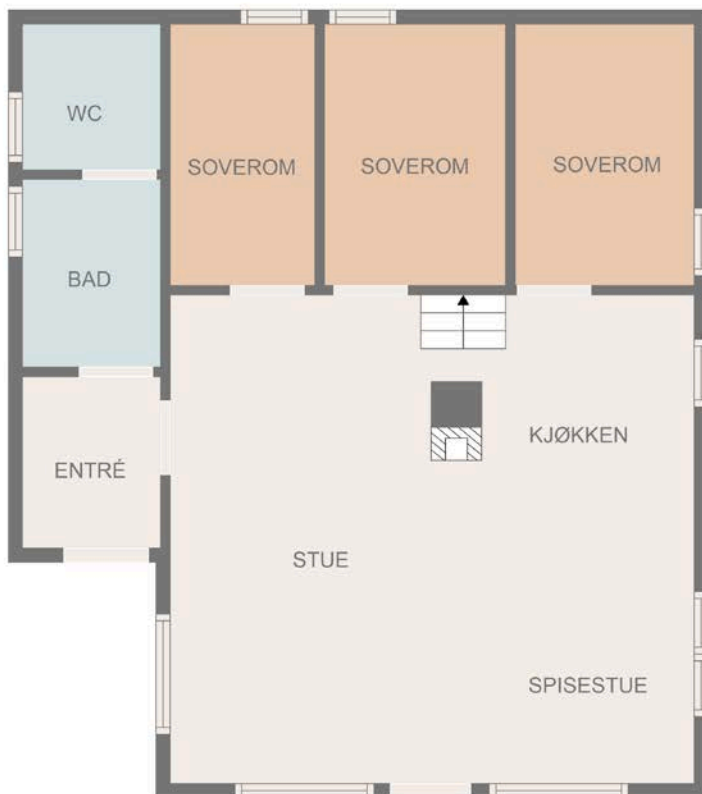




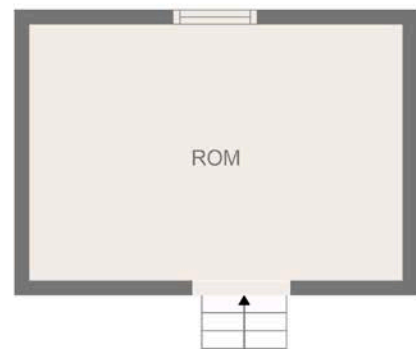








1. ETASJE



2. ETASJE



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Kilane 59

4832 Mykland

Gnr: 72 Bnr: 33



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 946761

Opprettet: 03.09.2025

Utskrift: 13.09.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

TG 1
15 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

**Toalett (ikke våtrom)**

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

TG 2
5 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuksikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
2 stk**Toalett (ikke våtrom)**

Ventilasjon

15 000,-

Kjøkken

Avtrekk

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3**30 000,-****TG IU**
4 stk**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Kilane 59

4832 Mykland

Gnr.: 72 Bnr.: 33

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.09.2025

Utskrift: 13.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Hytte beliggende på en solrik tomt.

Utvendig har hytta vanlig elde mht. alder. Her må dreneringen utbedres pga. vannansamling under hytta ved hjørne nord-øst.

Innvendig er det vanlig bruksslitasje, her må WC utluftes bedre.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: John Øyvind Heske

Rekvirert dato: 27.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 03.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kilane 59, 4832 Mykland

Kommunnr: 4214

Kommune: Froland

Gnr Bnr

72 33

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): John Øyvind Heske
Mary Orlin Lee Heske



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	09.09.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 106,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og opparbeidet.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår
2003



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	50	41
Sum BRA:		50

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, mellomgang, WC, stue, kjøkken, 3 soverom.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal: 50m2.
P- rom: 50m2.



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2**Terrengforhold**

Terrenget er flatt rundt hytta, mangler fall ut i fra pilarer.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan bli vannansamling under hytta.

Anbefalt tiltak:

Lage fall ut i fra hytta.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast.

Vann er ikke innlagt.

Spillvann går i grunnen.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1**Byggegrunn**

Byggegrunn består av fjell.

Grunnmur

Grunnmur består av pilarer i betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2**Drenering og fuktsikring**

Noe vannansamling under hytten ved hjørne nord-øst, er relatert til utvendig drenering, bør utbedres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Dårlig drenering.

Konsekvens: Fuktig grunn.

Kilane 59

4832 Mykland

Gnr.: 72 Bnr.: 33

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 03.09.2025
Utskrift: 13.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Anbefalt tiltak:

Lage fall ut i fra hytta.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledning er av type liggende flaskeskåret kledning, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Sidebelistning til vindu og ytterdør burde gått opp mot vassheller.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen type koblet, har vanlig elde mht. alder. Beslag mangler i bunnen av ytterdører.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Kan renne inn vann under dører.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende beslag.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasser virker ok. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Kilane 59

4832 Mykland

Gnr.: 72 Bnr.: 33

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 03.09.2025
Utskrift: 13.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med torv, undertak består av bord og knotteplast. Lar seg kun delvis inspisere.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål og plast, har vanlig elde mht. alder. Fallforhold er ikke sjekket.

TG IU

Beslag

Beslag over tak lar seg ikke inspisere.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

Kilane 59

4832 Mykland

Gnr.: 72 Bnr.: 33

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 03.09.2025
Utskrift: 13.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Estimert kostnad:
15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 3

Avtrekk
Kjøkkenventilator er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Matos i hytta.

Anbefalt tiltak:
Montere kjøkkenventilator.

Estimert kostnad:
15 000,-

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kilane 59

4832 Mykland

Gnr.: 72 Bnr.: 33

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 03.09.2025
Utskrift: 13.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ingen utlufting av hytta innvendig.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av ventiler.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Kilane 59

4832 Mykland

Gnr.: 72 Bnr.: 33

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.09.2025

Utskrift: 13.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Anbefalt tiltak:

Montere ventiler.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Solcelleanlegg montert, ikke funksjonstestet.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Kilane 59
4832 Mykland
Gnr.: 72 Bnr.: 33

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 03.09.2025
Utskrift: 13.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Signatur

Signatur

Rykene - 13.09.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mary Orlin Lee Heske

John Øyvind Heske

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2003
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kilane 59

4832 Mykland

4214-72/33/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

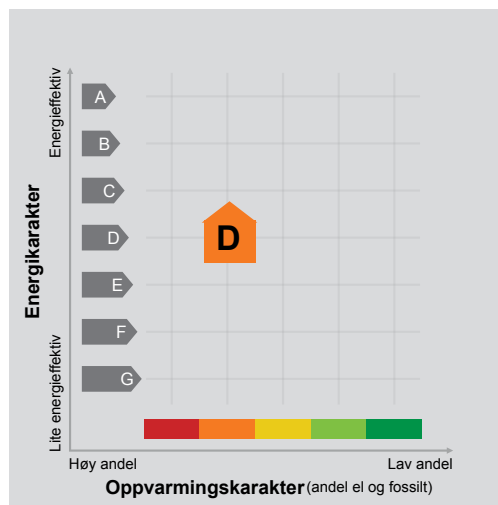
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Kilane 59
Postnummer	4832
Sted	MYKLAND
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16773441
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168373
Dato	15.09.2025



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

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

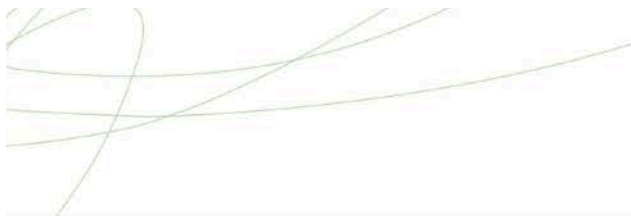
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2003
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 50
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Sol
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

Nabolagsprofil

Kilane 59

Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 1 min 🚗
🚗 Vågsdalen Linje 175	10 min 🚗 4.6 km
🚗 Mjøland Linje 175	12 min 🚗 7.8 km

Avstand til byer

Arendal	1 t 4 min 🚗
Kristiansand	1 t 10 min 🚗
Stavanger	3 t 36 min 🚗
Oslo	3 t 39 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

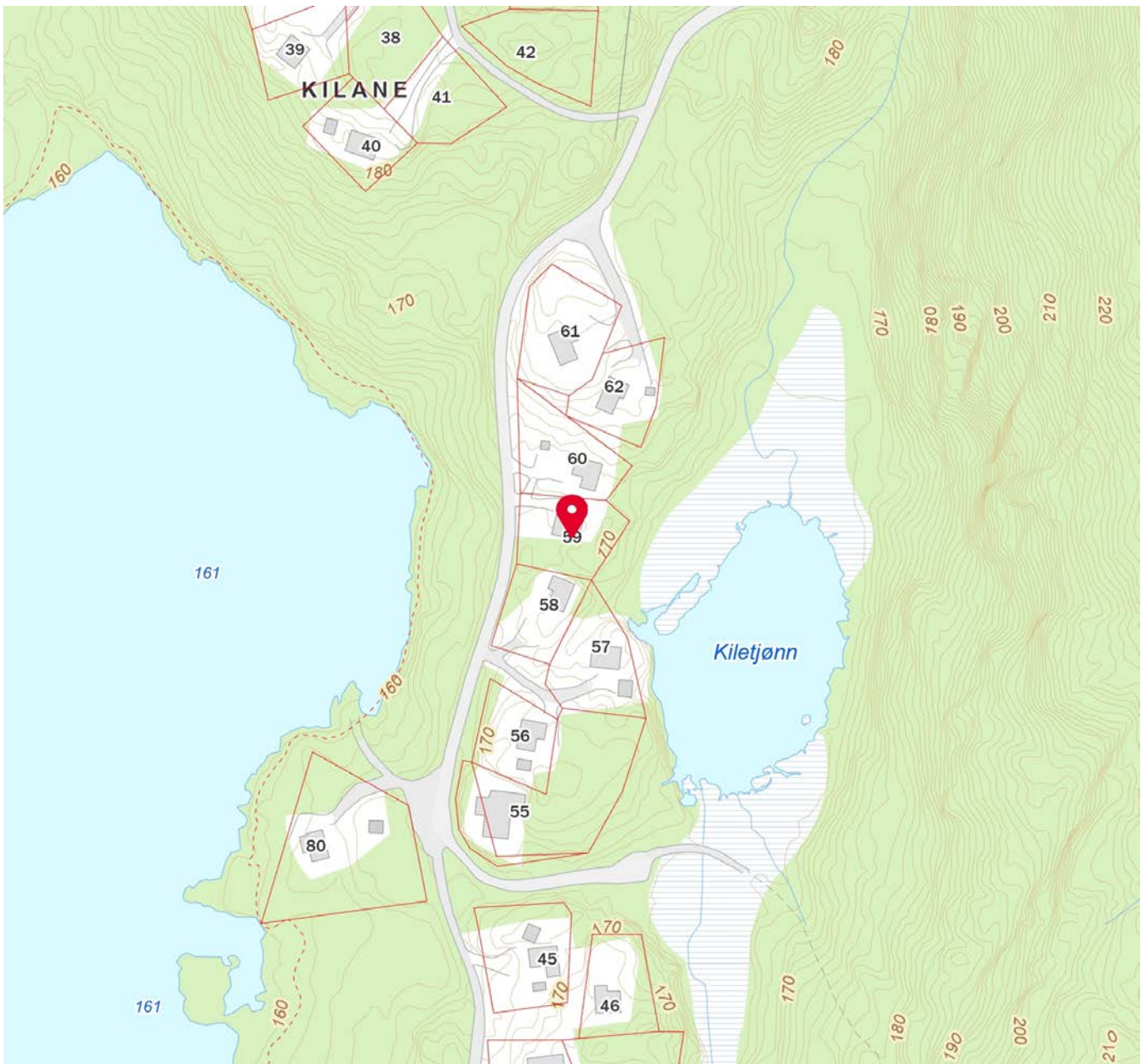
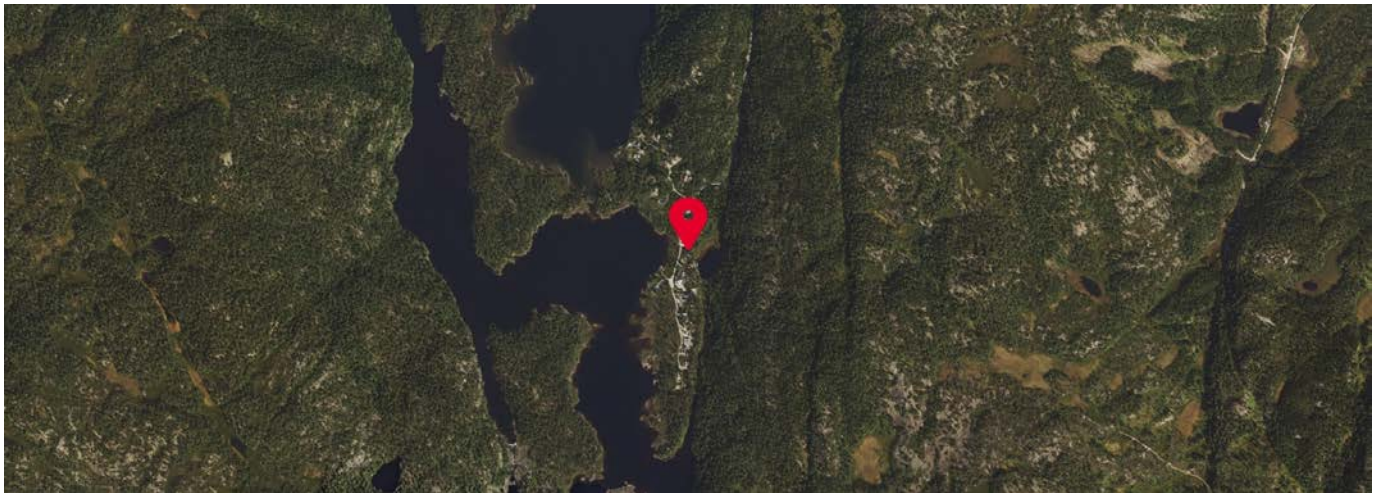
🚗 Joker Mykland	17 min 🚗
-----------------	----------

Sport

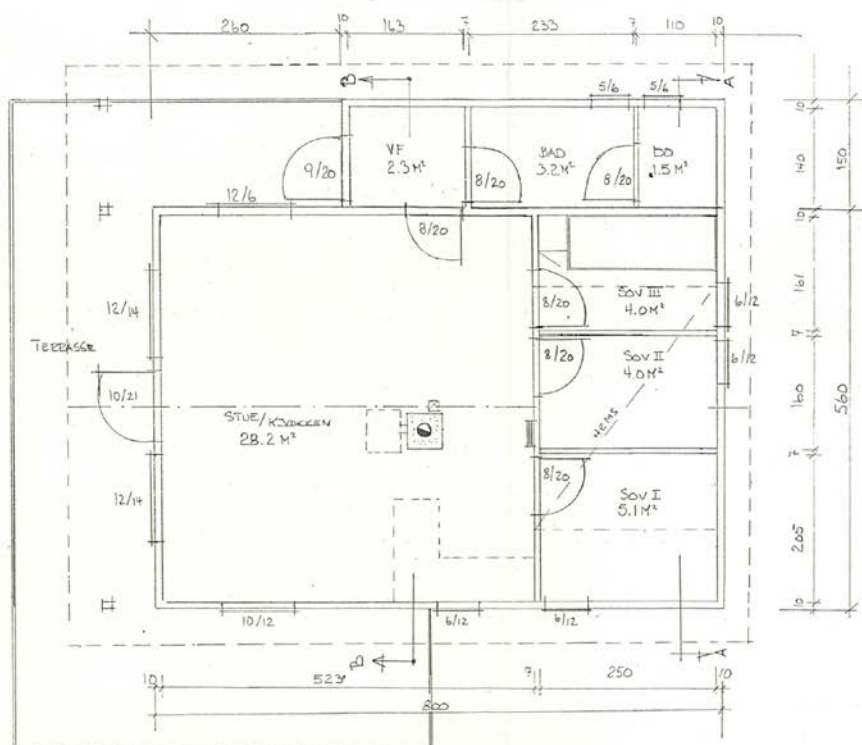
⚽ Mykland Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	17 min 🚗 13.6 km
⚽ Mykland Streetbasketballbane Ballspill	17 min 🚗 14.1 km

Dagligvare

Joker Mykland Post i butikk, PostNord	17 min 🚗 14 km
Nærbutikken Engesland Søndagsåpent	20 min 🚗 17.6 km

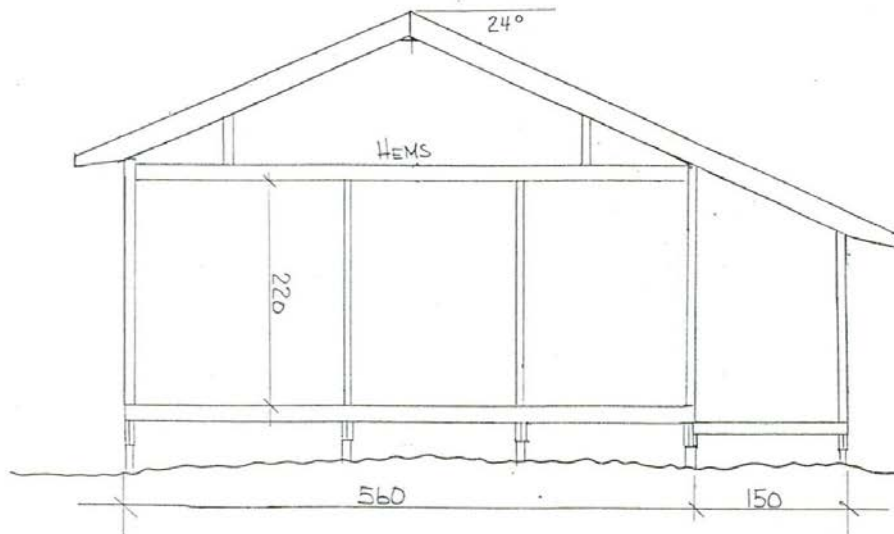


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



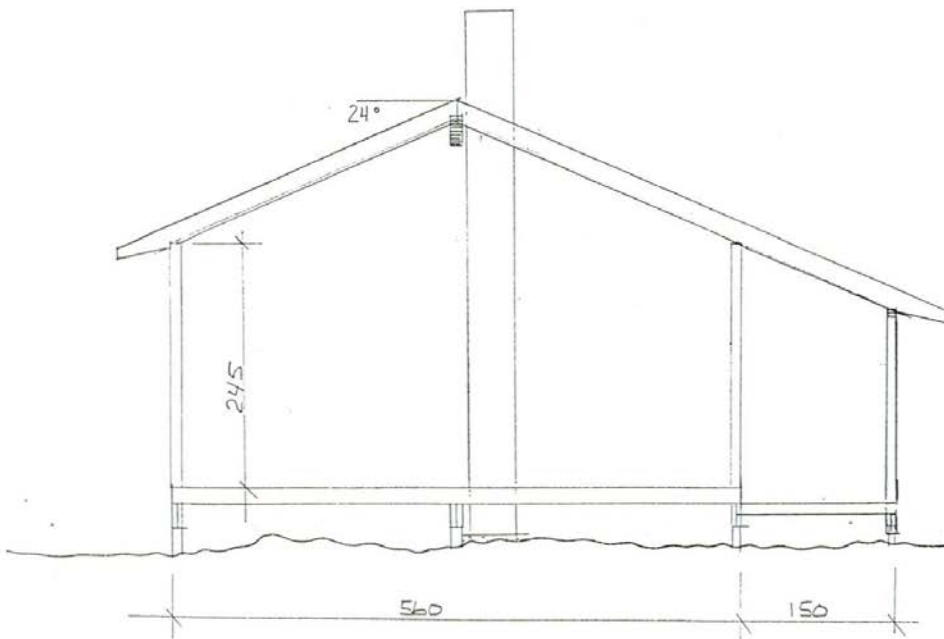
FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren
26/6-02

JOHN ØVIND HESKE			
HYTTE - KILODDAN - FROLAND			
BNA: VÅRSTUE, DØR TIL BAD, VF			
RIV. S:			
HOVEDPLAN		KW-2866 AHS	
		VALHALL	
		4737 HØNNES	
MÅL: 1:50	TEG.NR.:	GNE / BNR	REV.
DATO: 24.05.02	001	72 / 33	A / 2/3
TEGN: SH			



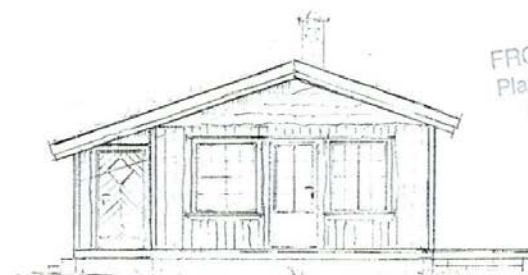
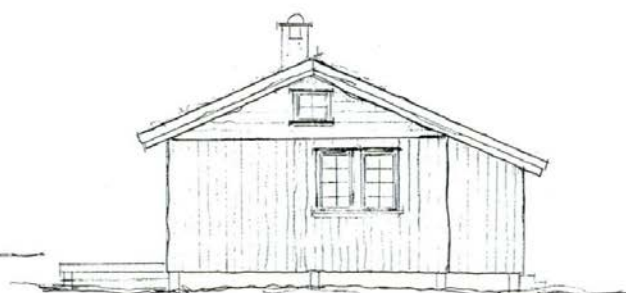
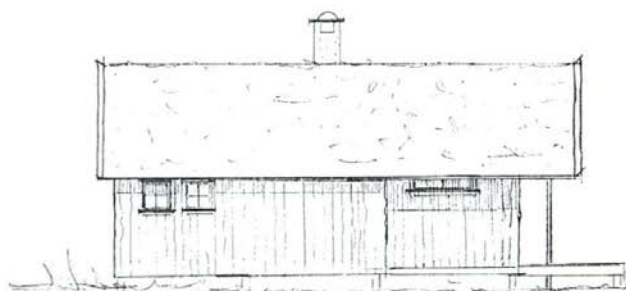
FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren
26/6-02

JOHN ØVIND HESKE			
HYTTE - KILODDAN - FROLAND KOMMUNE			
Rev. A - NEDRENET GULV. INNG. PARTI			
SNITT A - A		KW-B/66 ANS VALHALL 4737 HOENNES	
MÅL : 1:50	TEGN.NR.	GNR / BNR	REV
DATO : 24.05.02	003	72/33	A.28/5
TEGN : SW			



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren
26/6-02

JOHN ØVIND HESKE			
HYTTE - KILODDAN - FROLAND KOMMUNE			
Rev. A: NEDENFØT GULV INNG. PARTI			
SNITT B-B		KW-BYGG ANS VALHALL 4737 HOENNES	
MÅL: 1:50	TEGN.NR.	GNR / BNR	REV
DATA: 24.05.02	004	72/33	A:28/8
TEGN: SW			



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren
26/6-02

JOHN ØVJUND HECKE
HYTTE
KILODDAN
FROLAND KOMMUNE

REV. A: NØY UTSEENDE I SKISSE - NÅRBYGGET			
FASADER		KW-BYGG ANS VALHALL 4737 HOENNES	
MÅL: 1:100	TEGN. NR.	GHE / BNE	REV.
DATE: 24.05.02	002	72/33	A: 00/0
TEGN: SW			

FROLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SKRIPELAND, GNR. 72/1 I FROLAND KOMMUNE

§ 1: GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde hytter
- Landbruksområde
- Spesialområde friluftsområde
- # # båtplasser
- # # renovasjon
- # # brønner
- # # avløpsanlegg
- Fellesområde veg
- # # parkering

§ 2: BYGGEOMRÅDE HYTTER

- 2.1 I byggeområdene kan oppføres inntil 73 hytteenheter.
- 2.2 Plassering av hytte skal skje ved at fastmerket som er satt i marka og som er vist på plankartet, faller innenfor hyttas yttervegger.
- 2.3 Bygninger kan bare oppføres i en etasje og skal utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet. Det må ikke foretas terrengbehandling, eller nyttes bygningsformer, materialer og farger som bryter med terrengets utmarkskarakter.
- 2.4 Hytte og evt. uthus skal ha så lik utforming som mulig med hensyn til bygningsform, materialer og farger.
- 2.5 Tak utføres som saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- 2.6 Høgda på grunnmuren bør ikke overstige 0,8 m. Bygningsrådet kan gi dispensasjon i særlige tilfeller. Dersom det nyttes pillarer, skal mellomrommene stenges med impregnerte materialer, slik at det ikke er farlig for skogs- eller beitedyr.
- 2.7 Taktekking utføres av materialer med matt eller mørk virkning.
- 2.8 Gjerde tillates ikke.
- 2.9 Hyttene skal planlegges med sikte på full sanitær standard, basert på felles drikkevannsforsyning og felles avkloakking. Det skal tillates enklere løsninger fram til tilfredsstillende fellesordninger er etablert. ved framtidig inlegging av vann, skal avløp renses etter de til enhver tid gjeldene forskrifter. Der er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene før det er gjennomført full kloakking av området.



FROLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SKRIPELAND, GNR. 72/1 I FROLAND KOMMUNE

§ 1: GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde hytter
- Landbruksområde
- Spesialområde friluftsområde
- # # båtplasser
- # # renovasjon
- # # brønner
- # # avløpsanlegg
- Fellesområde veg
- # # parkering

§ 2: BYGGEOMRÅDE HYTTER

2.1 I byggeområdene kan oppføres inntil 73 hytteenheter.

2.2 Plassering av hytte skal skje ved at fastmerket som er satt i marka og som er vist på plankartet, faller innenfor hyttas yttervegger.

2.3 Bygninger kan bare oppføres i en etasje og skal utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet. Det må ikke foretas terrengbehandling, eller nyttes bygningsformer, materialer og farger som bryter med terrengets utmarkskarakter.

2.4 Hytte og evt. uthus skal ha så lik utforming som mulig med hensyn til bygningsform, materialer og farger.

2.5 Tak utføres som saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

2.6 Høgda på grunnmuren bør ikke overstige 0,8 m. Bygningsrådet kan gi dispensasjon i særlige tilfeller. Dersom det nyttes pillarer, skal mellomrommene stenges med impregnerte materialer, slik at det ikke er farlig for skogs- eller beitedyr.

2.7 Taktekking utføres av materialer med matt eller mørk virkning.

2.8 Gjerde tillates ikke.

2.9 Hyttene skal planlegges med sikte på full sanitær standard, basert på felles drikkevannsforsyning og felles avkloakking. Det skal tillates enklere løsninger fram til tilfredsstillende fellesordninger er etablert. ved framtidig inlegging av vann, skal avløp renses etter de til enhver tid gjeldene forskrifter. Der er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene før det er gjennomført full kloakking av området.

§ 3: LANDBRUKSOMRÅDE

- 3.1 Innenfor det regulerte landbruksområde kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til landbruksnæringen.

§ 4: SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

- 4.1 Innenfor dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- 4.2 Ved skogsdrift skal det legges til grunn at landskapspreg og naturlige ferdselsmuligheter tas vare på.

§ 5: SPESIALOMRÅDE BÅTPLASSER

- 5.1 Området nyttes til felles båtplass/opplagsplass.

§ 6: SPESIALOMRÅDE RENOVASJON

- 6.1 Området nyttes for plassering av felles søppelbod, eller andre anlegg som helsemyndighetene bestemmer.

§ 7: SPESIALOMRÅDE BRØNNER

- 7.1 Området nyttes til felles overflatebrønn eller borebrønn.

§ 8: SPESIALOMRÅDE AVLØPSANLEGG

- 8.1 Området nyttes til plassering av felles avløpsanlegg.

§ 9: FELLESOMRÅDE VEG

- 9.1 Området nyttes som felles atkomstveg for hyttefeltene, og som skogsbilveg for egen skog og de naboeiendommer som har nytte av den.

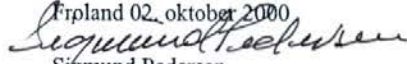
§ 10: FELLESOMRÅDE PARKERING

- 10.1 Området nyttes som oppstillingsplass for biler. Det beregnes plass til 1,5 bil pr. hytte. plassene holdes åpne om vinteren.

§ 11: FELLESBESTEMMELSER

- 11.1 Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 11.2 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige forhold taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Froland kommune.

Agder Skogeigarlag
22.12.1995

Froland 02. oktober 2000

Sigmund Pedersen
Varaordfører

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND
Gårdsnummer: 72
Bruksnummer: 33

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.09.2025 kl. 16:40
Produsert av: Torstein Andersen
Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT NR 59
Etableringsdato: 13.05.2002
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 72 / 33	1 106,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250350	HESKE JOHN ØYVIND		HASSELØYVEIEN 24 4029 STAVANGER	1 / 2
Hjemmelshaver		150354	HESKE MARY ORLIN LEE		HASSELØYVEIEN 24 4029 STAVANGER	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6493582	455084		1 106,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4214 - 72/33				
							Omnummerert fra:	0919 - 72/33				

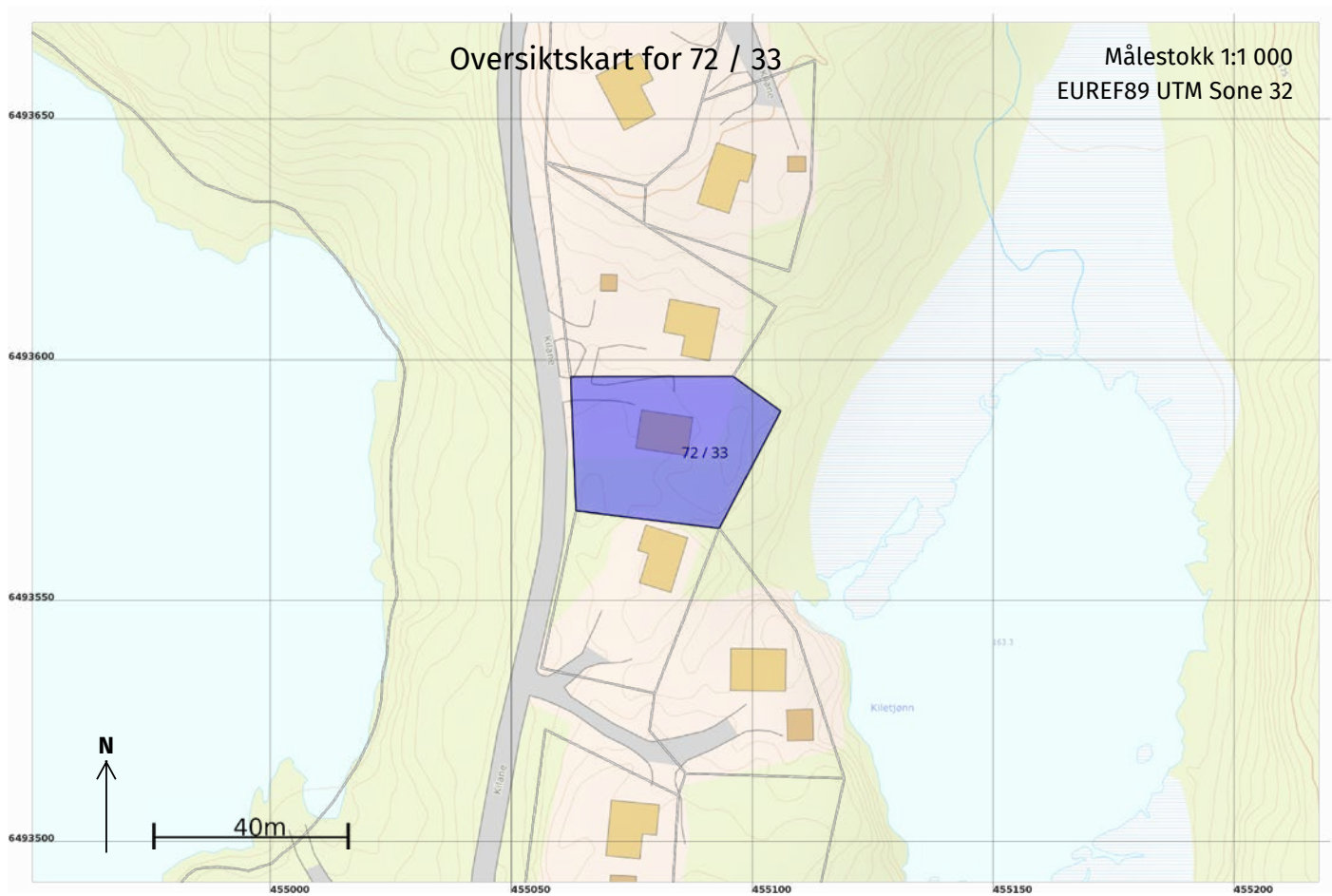
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	13.05.2002				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0919 - 72/1	-1 108	
		Mottaker	0919 - 72/33	1 108	

Adresser						
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kilane	1101	59		Grunnkrets 0103 Belland-Flateland Stemmekrets: 2 Mykland Kirkesokn: 05070703 Froland Postnr.område: 4832 MYKLAND Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6493582	455084		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	16 773 441	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.06.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	01.08.2002
	Nord: 6493586 Øst: 455083	Bruksareal totalt:	48			Tatt i bruk:	01.07.2003
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
1101 Kilane 59			H0101		Fritidsbolig		48	0		0 0	72/33
Kontaktpersoner											

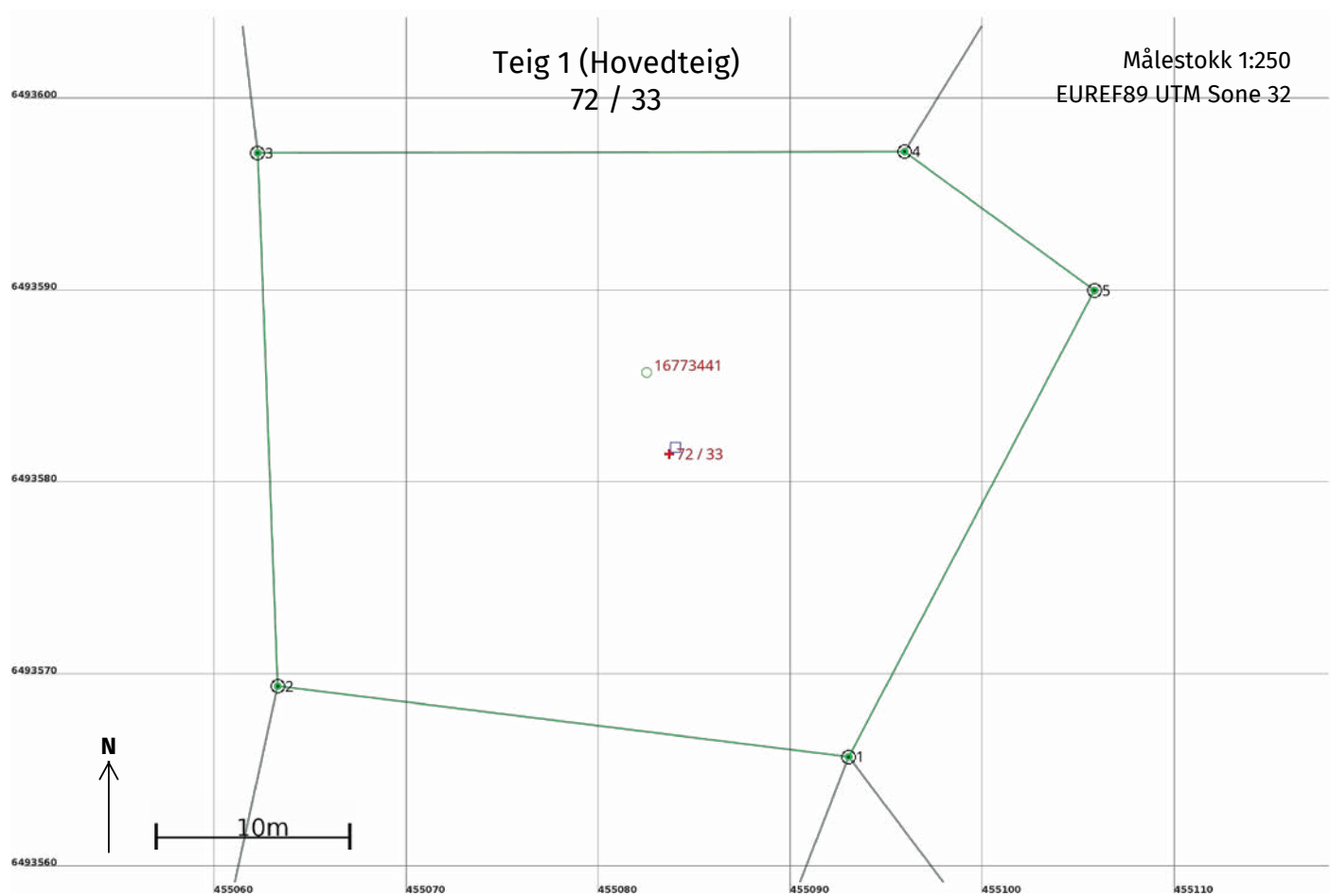
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HESKE JOHN ØYVIND		



02.09.2025 16:40

Matrikkelbrev for 4214 - 72 / 33

Side 5 av 7



02.09.2025 16:40

Matrikkelbrev for 4214 - 72 / 33

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 106,5 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6493582 Øst: 455084

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6493565,90	455093,01	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			29,94				
2	6493569,58	455063,30	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,77				
3	6493597,33	455062,26		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			33,66				
4	6493597,40	455095,92		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,24				
5	6493590,17	455105,80	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,43				



FROLAND KOMMUNE

ORDFØRER

J. nr. :
Arkiv nr. :
Saksbehandler :
Deres ref. :

REGULERINGSPLAN FOR KILANE HYTTEOMRÅDE, SKRIPELAND, GNR. 72 BNR. 1 - ENDRING.

I medhold av plan- og bygningslovens § 27 - 2, jfr. § 28 -1, har Froland kommunestyre i sak 101/00 den 22.06.2000 vedtatt endring av reguleringsplan for Kilane hytteområde, Skripeland, gnr. 72 bnr. 1.

Videre har kommunestyret vedtatt bestemmelser til planen.

Planen er inntegnet på dette kartet i samsvar med vedtak i kommunestyret den 22.06.2000.

Froland 02. oktober 2000


Sigmund Pedersen
Varaordfører



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 eiendom (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-antennene 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.

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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

For eiendommen:

Adresse: Kilane 59
4832 MYKLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Olsen

Telefon: 941 70 220
E-post: hakon.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre