



aktiv.

Skeieveien 4, 4596 EIKEN

**Skeie! Fin enebolig med 2 nyere
bad og kjøkken. Sentralt!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 48 850,-
Total ink omk.: Kr 1 948 850,-
Selger: Dyrebeskyttelsen Norge v/
advokat Marita Grønsten Fisketjønn

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 121/145 kvm
Tomtstr.: 900 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 113
Oppdragsnr.: 1408250271

Skeie! Fin enebolig med 2 nyere bad og kjøkken. Sentralt!

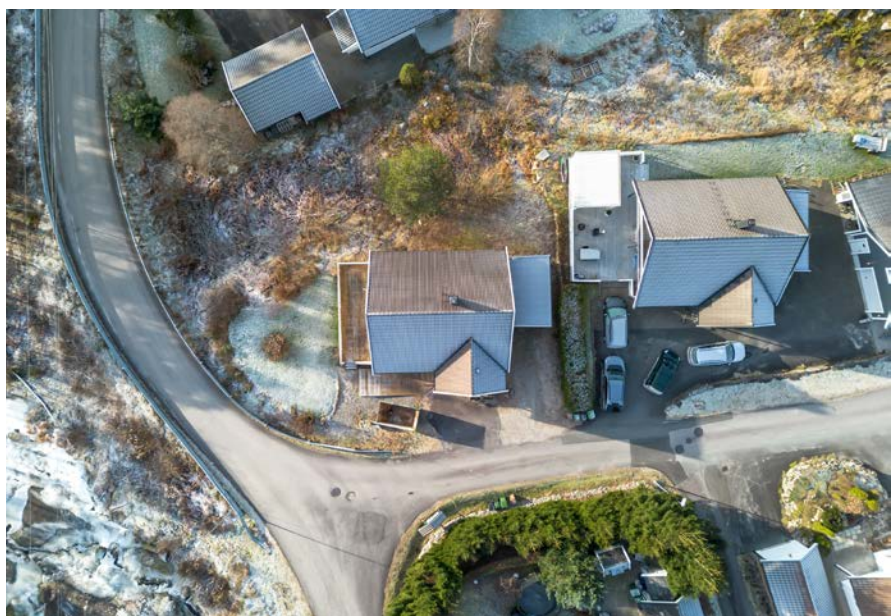
Skeieveien 4 er en bolig fra 1995 på hjørnetomt i et etablert boligområde på Skeie i Eiken.

Boligen går over to etasjer og har tre soverom, to bad. Den er oppgradert innvendig med nytt kjøkken, oppgraderte våtrom og malte overflater i nøytrale farger.

Første etasje har entré/ gang, bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, ett soverom og stue med vedovn og varmepumpe. Stuen har utgang til terrasse, og kjøkkenet ligger i åpen løsning med integrerte hvitevarer. Loftsetasjen har to soverom, ett med utgang til luftebalkong, bad med hjørnebadekar og loftsgang med to lager- eller garderobesrom.

Tomten er ca. 900 m² med hage, parkeringsplass og enkel garasje. Kort vei til butikk, skole, barnehage og Lygnevannet. Boligen trenger fasadevask og noen oppgraderinger.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 45 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og soverom

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 47 m² Gang, bad, 2 boder og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Vegg mellom stue og kjøkken i 1 etg er fjernet

Det er lite dagslysflate på soverommer på loft i forhold til forskrifter.

Garasje

Garasjen som er søkt på er ikke bygget, det er plassert en garasje/carport i gavl på boligen som ikke er gitt godkjenning på

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

900 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med hage og gårdsrom hvor det er plass til parkering. Medfølger en enkel garasje. Til boligen er det en terrasse og lufteveranda. Tomten er en hjørnetomt. Det er målebrev på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en hjørnetomt i veletablert boligfelt på Skeie i Eiken. Herfra er det kort avstand til butikk, bakeri og bensinstasjon. Det er ca. 4 km til Eiken skule og barnehage. Ellers er det rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Her finner man blant annet Lygne fritids- og aktivitetspark med flotte bademuligheter nede ved Lygnevannet.

Adkomst

Fra Skeie tar man inn på Langebakk ved bensinstasjonen, og følger denne oppover til man kommer inn på Skeieveien. Eiendommen ligger på venstre side. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmedling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiken skule og barnehage ligger ca. 4 km unna.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type tekst

Boligsalgsrapport/tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1995.

Bygningen er fundamentert på en støpt ringmur. Terrenget rundt boligen er flatt med lett skrånede områder enkelte steder, med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt.

Grunnmuren er en støpt ringmur.

Takvann ledes fra takrenner til nedløp og videre til terreng langs ringmuren.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon av tre, utført som en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims og ventiler i gavler. Taket er tekket med betongstein over et undertak av takbord.

Takrenner og nedløp er av plast, og leder vannet til terrenget. Det er montert pipebeslag og stigetrinn til pipen.

Etasjeskillerne er av tre, med et trebjelkelag som underlag for gulvet over krypkjelleren.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass, hvor karmene utvendig er værslitte med sprekker i treverket. Ytterdøren er en malt dør med glass, i tillegg til en malt, tett boddør og malte balkongdører.

Eiendommen har en balkong og terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk i tre og levegg. Det er også en enkel tretrapp fra terrassen.

Garasjen er fundamentert med støpte fundamenter under veggene og har et gruset gulv med fall innover. Konstruksjonen består av et reisverk kledd med liggende kledning. Taket er bygget med takstoler og finerplater som undertak, tekket med taksingel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og nyere rør-i-rør til bad på loft. Koblingene er plassert i tak over varmtvannsbereder. Vannmåler og stoppekran er montert ved varmtvannstank.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør på bad, kjøkken og bad/vaskerom.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmpumpe plassert i stue.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod. Anlegget er fra 1995.

- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat er montert i gang under trapp.
Røykvarslere er plassert i himling i 1. etasje og på loft.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekkingen, tg2 gitt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Nedløp og beslag:

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Det er fulle takrenner av mose og avfall som forhindrer avregning fra takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

-Det må gjøres tiltak på takrenner med fjerning av avfall som forhindrer vann og komme til nedløp.

Veggkonstruksjon:

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

-Det må gjøres tiltak på utvendig kledning med vedlikehold/maling av overflater

Vinduer:

Avvik: Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

-Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved full åpning, dette ansees normalt utfra alder på dem.

Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Ellers må normalt vedlikehold beregnes på vinduer med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Dører:

Avvik: -Det er utettheter i underkant boddør.

-Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

-Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.

-Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på dører med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Bære stolper går ned til terreng med fare for opptrekk av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Det bør gjøres tiltak på og øke avstanden fra terreng til bære stolper under terrassen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Krypkjeller:

Avvik: -Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av rommet og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.

-Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

-Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

-En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen.

-Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringsen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

-Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Ytterligere undersøkelse krypkjeller anbefales.

Innvendige dører:

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom - Loft > Bad - Overflater Gulv:

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom - Loft > Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom - Loft > Bad - Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tilluft til badet fra tilstøtende rom, for eksempel under dør.

Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Avvik: -Våtromsplater mangler metall ist i underkant og silikon for fuktsikring av nedkant av plater

-Det er skader i våtromsplater bak avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tilluft til badet fra tilstøtende rom, for eksempel under dør.

Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: -Fukt merker/skader under vindu langs kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-lokalt tiltak bør gjøres.

Vannledninger:

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Drenering fra vannskap mangler avregning til sluk

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

-Det må etableres avregning til sluk fra rør i rør opplegget

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget av kobberrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Fuktsikring og drenering:

Avvik: -Det bør gjøres tiltak på avregningen fra nedløp langs ringmur. som vil kunne øker faren for fuktinntrengning under ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak på fjerning av nedløpsvann fra ringmur.

Grunnmur og fundamenter:

Avvik: -Noe utsig av løs masse under ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak med tilbake fylling av ut glidd løs masse under ringmur.

Terrengforhold:

Avvik: Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Innhold

Velkommen til Skeieveien 4

Dette er en fin og arealeffektiv enebolig fra 1995. Boligen ligger på en hjørnetomt i et etablert boligområde på Skeie i Eiken. Eiendommen ligger skjermet til, men har samtidig korte avstander til daglige tilbud. Boligen har fått flere innvendige oppgraderinger de senere årene. Kjøkkenet er skiftet ut, våtrommene er oppgradert, og overflatene er malt i nøytrale farger. Planløsningen er fordelt på to etasjer med blant annet to bad og tre soverom.

I første etasje ligger en romslig entré med plass til oppbevaring. Herfra går trappen videre opp til loftsetasjen. Etasjen har et bad med dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Her er stort soverom med garderobeskap. Stuen har vedovn og varmepumpe, samt utgang til en terrasse som ligger i tilknytning til hagen. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er utstyrt med integrerte hvitevarer. Løsningen gir et praktisk og sammenhengende oppholdsrom.

Loftsetasjen har to soverom, der det ene rommet har utgang til luftebalkong. Det ligger også et bad i denne etasjen, utstyrt med hjørnebadekar. Loftsgangen har to lagerrrom med god plass til oppbevaring. Disse rommene kan brukes til klær, sportsutstyr eller som ekstra bodplass.

Tomten er på rundt 900 m². Den er opparbeidet med hage, parkeringsplass og enkel garasje. Eiendommen ligger i et område med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, bakeri og bensinstasjon. Skole og barnehage ligger cirka 4 km unna. Området rundt Eiken og Lygnevannet har mange turstier, badeplasser og grøntområder som kan brukes gjennom hele året. Lygne fritids- og aktivitetspark ligger innen gang- og sykkelavstand.

Boligen trenger fasadevask og noe oppgraderinger. Innvendig har den tre soverom, to bad og flere romslige oppholdsarealer. Planløsningen gir fleksible muligheter for førstegangskjøpere og andre som ønsker en bolig med god plassfordeling og rolige omgivelser.

Velkommen!

Standard

Praktisk og arealeffektiv enebolig som er blitt oppgradert innvendig med to bad/ wc og kjøkken.

Boligen inneholder i første etasje:

Entre/ gang:

Stor gang/ hall med trapp til loft. God plass for å henge fra seg yttertøyet.

Bad/ wc:

Lyst og pent bad med servant og skap, toalett og dusjkabinett. Her er i tillegg opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger.

Soverom 1:

Stort soverom med mye skaplass.

Stue:

Stor stue med vedovn og varmepumpe. Her er plass til sofagruppe m.m. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Kjøkken:

Nyere kjøkken med Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap er integrert. Mellom benk og overskap er det fliser. Overskap går helt opp til taket. Plass til spisebord like ved kjøkkenet. Åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Loft:

Loftsgang:

Loftsgang med to lagerrom/ garderoberom.

Soverom 2:

Stort soverom med utgang til lufteveranda.

Soverom 3:

Mindre soverom.

Bad/ wc:

Lyst og pent bad med toalett, servant og hjørnebadekar. Flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er plass til parkering på egen eiendom og i carport.

Solforhold

Det er bra med sol på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er salg av dødsbo v/ Advokat Marita Fisketjønn etter fullmakt. Selger (arvingene) har begrenset kjennskap til eiendommen, og selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Boligen er ferdig rengjort og ryddet og vil ikke bli ytterligere rengjort for overtagelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

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 1 900 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 4944,00

Avløp: Abonnementsgebyr: kr 4020,00

Vann: Abonnementsgebyr: kr 989,00

Gebyr for feiing og branntilsyn: kr 451,00

Formuesverdi primær

Kr 401 881

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 607 523

Formuesverdi sekundær år

2023

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 74, bruksnummer 113 i Hægebostad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4226/74/113:

11.02.1986 - Dokumentnr: 649 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4226 Gnr:74 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 769060 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1034 Gnr:74 Bnr:113

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.11.1994

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligområder

Følger reguleringsplan Skeie II. Dette er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligområde for eneboliger.. 06.07.1983

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Eiken 2012 - 2023, men vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

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 megler.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500 (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))

48 850 (Omkostninger totalt)

64 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 948 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 964 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 967 550 (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 48 850

Betalingsbetingelser

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne

sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag ihht. til arbeid for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler bistås av

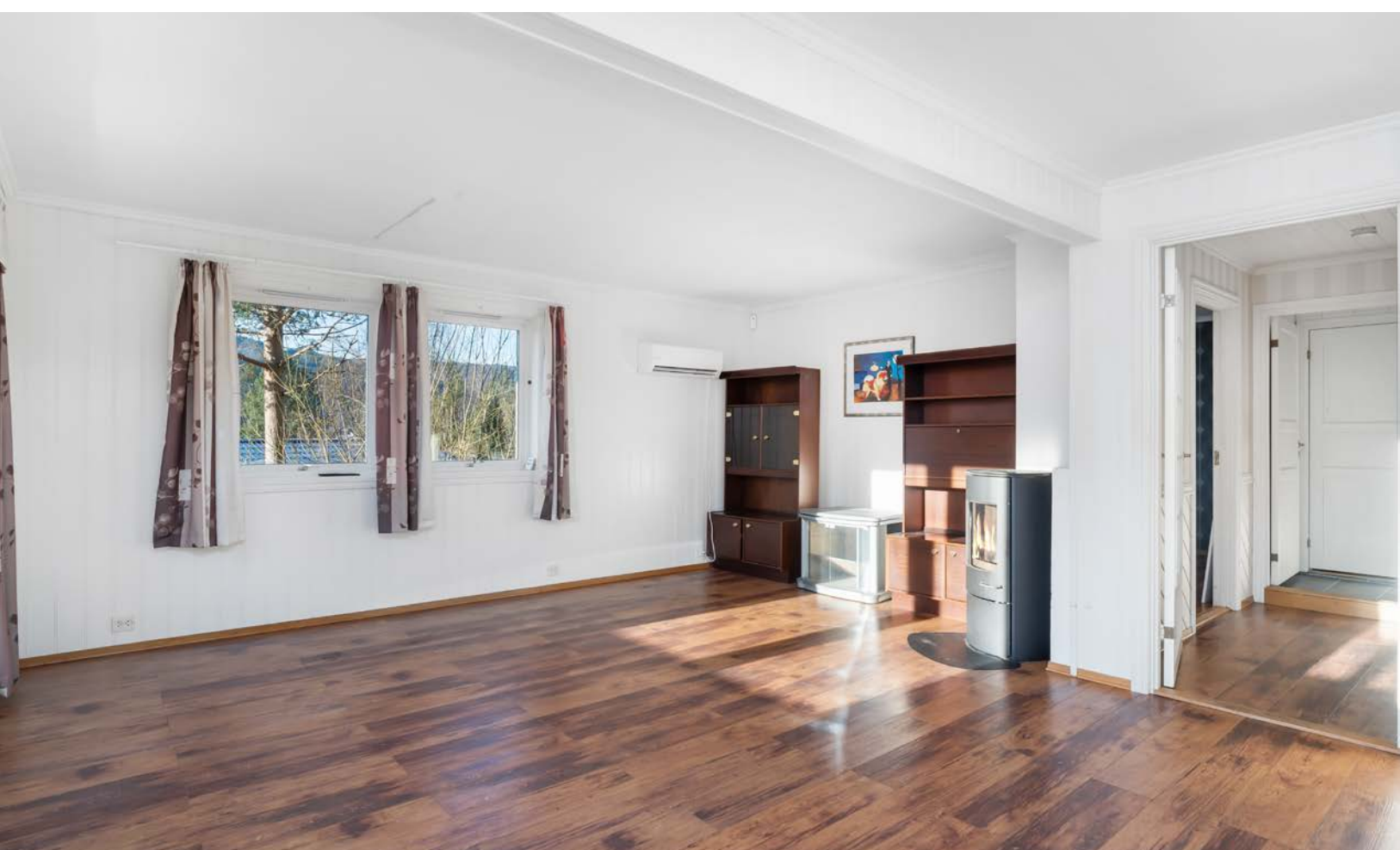
Leiv Strand Hompland
Eiendomsmegler
leiv.hompland@aktiv.no
Tlf: 917 11 377

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

01.12.2025





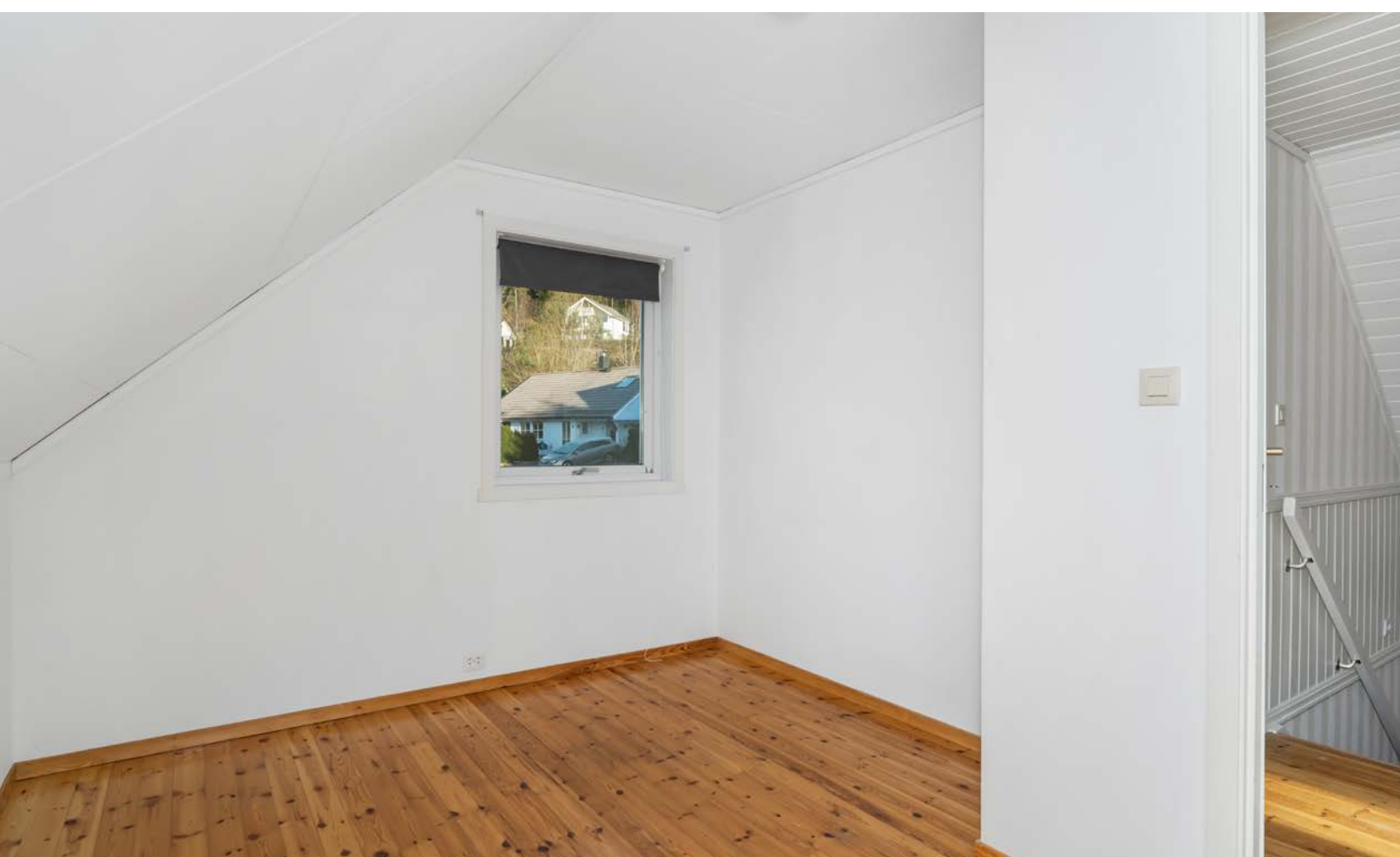
















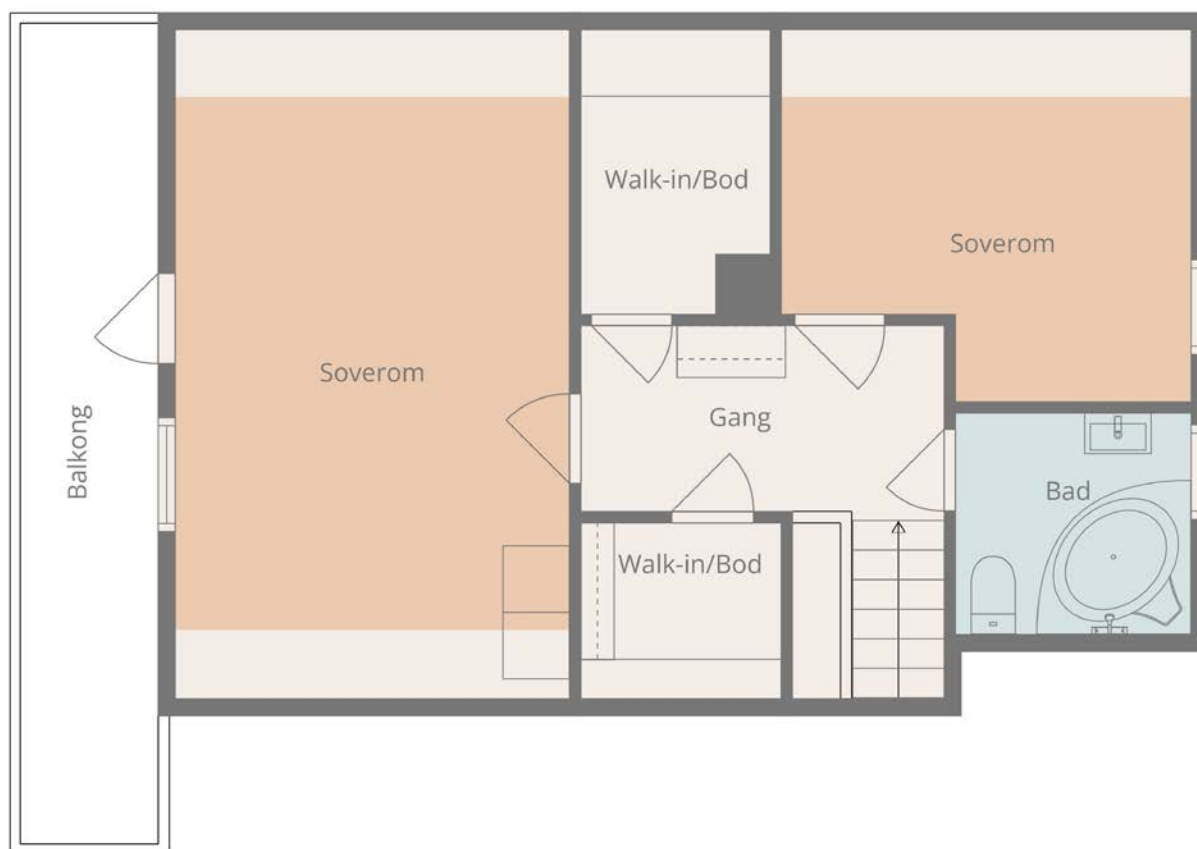






Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skeieveien 4, 4596 EIKEN



HÆGEBOSTAD kommune



gnr. 74, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 20755-1365

Referansenummer: NR1592

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje/carport fra 1995 beliggende i et etablert boligområde
Boligen har enkelte avvik, se de enkelte punkter i rapporten.

Boligen inneholder:

1 etg:

Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom og utvendig bod

Loft:

Gang, bad, 2 bod, 2 soverom,

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje/carport med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord. .
Takrenner og nedløp av plast med avregning til terreng.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Det er etablert stigetrinn til pipe for feier
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims og ventiler i gavler.
Malte trevinduer med 2 lags glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Malt balkongdør fra stue og soverom
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord tre rekkverk og levegg.
Enkel tre trapp fra terrassen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat
Veggoverflater:
Panel, tapet
Takoverflater:
Panel, Himlingsplater
Bad loft:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak
Bad/vaskerom:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Tre bjelkelag som underlag for gulv i over krypkjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Elementpipe med ovn i stue og feierluke i krypkjelleren.

Krypkjeller under bjelkelag med stubbeloftsplater, enkelte ventiler i grunnmuren

Malt tretrapp med åpne lakkerte trinn og spile rekkverk

Malte heltre speildører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og badekar

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk under badekar, det er ukjent membranløsning

Hulltaking utført i soverom bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,4 vektprosent

Bad/vaskerom 1 etg:

Bad/vaskerom har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Hulltaking utført i bod bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøøl/frysenskap.

Laminat på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Ventilator med utlufting ut over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, nyere rør i rør til bad på loft.

Koblingene til rørende er plassert i tak over varmtvannsbereder

Vannmåler og stoppekran er montert ved varmtvannstank

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod
Brannslukningsapparat er montert i gang under trapp
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng langs ringmur.

Støpt ringmur

Terrengforhold rundt boligen er flatt med lett skrånede områder enkelte plasser.

Det er gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom stue og kjøkken i 1 etg er fjernet

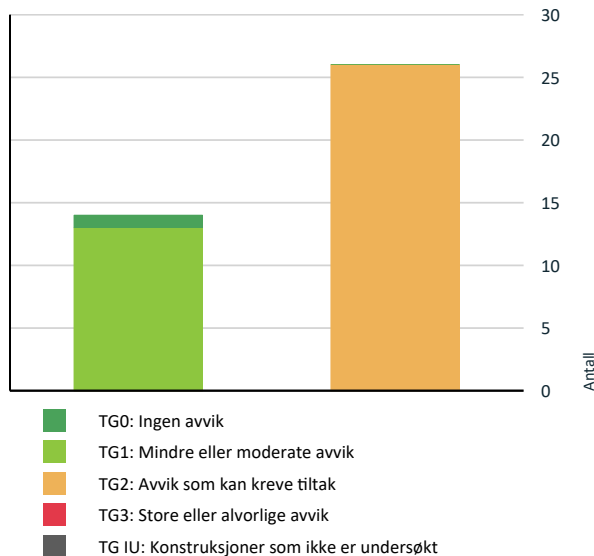
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjen som er søkt på er ikke bygget, det er plassert en garasje/carport i gavl på boligen som ikke er gitt godkjenning på

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Selger er et dødsbo.

Egenerklæring er utfylt med begrenset informasjon gitt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstmannen har besøkt boligen alene med utleverte nøkler

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

Det gjøres oppmerksom på at tilbygget (Garasje/carport) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekingen, tg2 gitt på grunn av alder



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Det er fulle takrenner av mose og avfall som forhindrer avregning fra takrenner



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

-Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved full åpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karm/rammer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er utettheter i underkant boddør
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.
- Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Bære stolper går ned til terreng med fare for opptrekk av fuktighet



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av rommet og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.
- Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.
- Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.
- En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen.
- Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Drenering fra vannskap mangler avregning til sluk
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det bør gjøres tiltak på avregningen fra nedløp langs ringmur. som vil kunne øke faren for fuktinntrengning under ringmur



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe utsig av løs masse under ringmur



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

 **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Fukt merker/skader under vindu langs kjøkkenbenk

 **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Våtromsplater mangler metall ist i underkant og silikon for fuktsikring av nedkant av plater
-Det er skader i våtromsplater bak avløpsrør

 **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

 **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

 **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekkingen, tg2 gitt på grunn av alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast med avregning til terreng.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Det er etablert stigetrinn til pipe for feier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Det er fulle takrenner av mose og avfall som forhindrer avregning fra takrenner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
-Det må gjøres tiltak på takrenner med fjerning av avfall som forhindrer vann og komme til nedløp

Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkemessig kontrollert.
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.
Normalt oppsyn og vedlikehold

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

-

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

-Det må gjøres tiltak på utvendig kledning med vedlikehold/maling av overflater



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims og ventiler i gavler.

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved full åpning, dette ansees normalt utfra alder på dem.
- Stedvis noe alder- og værslitasje på karm/rammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

-Ellers må normalt vedlikehold beregnes på vinduer med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

TO 2 Dører

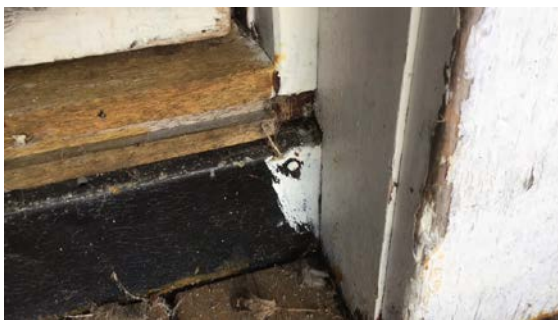
Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Malt balkongdører fra stue og soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er utettheter i underkant boddør
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og aldersslitasje.
- Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på dører med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde



Utettheter i nedkant boddør



sprekker i maling på balkongdør på lof

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord tre rekkverk og levegg. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Bære stolper går ned til terreng med fare for opptrekk av fuktighet

Konsekvens/tiltak

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

-Det bør gjøres tiltak på og øke avstanden fra terreng til bære stolper under terrassen



TO 1 Utvendige trapper

Enkel tre trapp fra terrassen



INNENDIG

TO 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat

Veggoverflater:

Panel, tapet

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad loft:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tre bjelkelag som underlag for gulv i over krypkjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i stue og feierluke i krypkjelleren.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand.

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



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under bjelkelag med stubbeloftsplater, enkelte ventiler i grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av rommet og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.
-Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.
-Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.
-En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.
-Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
-Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

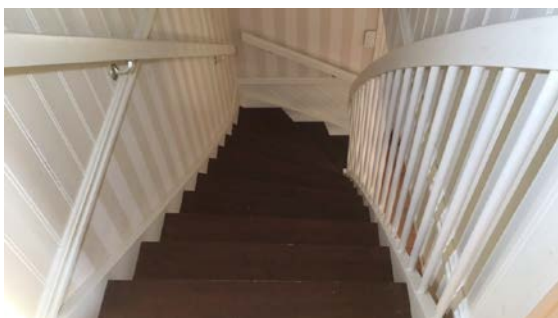
-Ytterligere undersøkelse krypkjeller anbefales

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne lakkerte trinn og spile rekkverk



TG 2 Innvendige dører

Malte heltre speildører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og badekar
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med malte himlingsplater.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fall/høydeforskjell til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar, det er ukjent membranløsning

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og badekar



LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tilluft til badet fra tilstøtende rom, for eksempel under dør.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,4 vektprosent



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av flis langs gulv.
Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Våtromsplater mangler metall ist i underkant og silikon for fuktsikring av nedkant av plater
 - Det er skader i våtromsplater bak avløpsrør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må foretas lokal utbedring.



skader i plater bak rør

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert på vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tilluft til badet fra tilstøtende rom, for eksempel under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bod bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøøl/frysenskap. Laminat på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Fukt merker/skader under vindu langs kjøkkenbenk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-lokalt tiltak bør gjøres

Tilstandsrapport



Fukt merker under vindu
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, nyere rør i rør i rør til bad på loft.
Koblingene til rørende er plassert i tak over varmtvannsbereder
Vannmåler og stoppekran er montert ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Drenering fra vannskap mangler avregning til sluk
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må etableres avregning til sluk fra rør i rør opplegget
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget av kobberrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
Funksjon ok på befaringen dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 Ved ferdigstilles
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen Ingen informasjon foreligger
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Ingen Ingen informasjon foreligger

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ingen informasjon foreligger

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen informasjon foreligger

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen informasjon foreligger

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja AnEI-kontroll anbefales på grunn av eierinformasjonen er begrenset på grunn av selger er et dødsbo. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Tilstandsrapport



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang under trapp
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng langs ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det bør gjøres tiltak på avregningen fra nedløp langs ringmur. som vil kunne øker faren for fuktinntrengning under ringmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det bør gjøres tiltak på fjerning av nedløpsvann fra ringmur

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Noe utsig av løs masse under ringmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Lokalt tiltak med tilbake fylling av ut glidd løs masse under ringmur

Tilstandsrapport



Noe utgliding av masse under ringmur

TC 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt med lett skrånede områder enkelte plasser.
Det er gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt.
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.
Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.
Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. .

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpte fundamenter under vegger
- Gruset gulv med fall innover
- Takstoler med finerplater som undertak dekket med taksingel.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Reisverk kled med liggende kledning
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port er ikke montert i åpningen
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	47			47	9	5	52
Etasje	74	5		79	36		79
SUM	121	5			45	5	131
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2		
Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken i 1 etg er fjernet

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Garasjen som er søkt på er ikke bygget, det er plassert en garasje/carport i gavl på boligen som ikke er gitt godkjenning på

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	114	12
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	74	113		0	900.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skeieveien 4

Hjemmelshaver

Øksnes Åse Berthe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2025	Selger er et dødsbo og informasjonen er dermed begrenset	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
2	01.12.2025	
3	02.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR1592>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250271	
Selger 1 navn	
Dyrebeskyttelsen Norge v/advokat Marita Grønsten Fisketjønn	
Gateadresse	
Skeieveien 4	
Poststed	Postnr
EIKEN	4596
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ase Berthe Øksnes
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Ase Berthe Øksnes
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1408250271

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen selges som dødsbo og selger er arvinger ved fullmakt, og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Fisketjønn	80c15ed7c58561d888c87 c843887d98d9b4482d9	27.11.2025 13:04:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250271

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Eiendomsopplysninger fra Hægebostad kommune

Rekvirent:

Ambita

ønsker opplysninger om følgende eiendom:

Adresse: Skeieveien 4

Gnr. 74, bnr. 113 i Hægebostad kommune.

Hjemmelshaver: Åse Berthe Øknes

Opplysninger gis i h.h.t. lov om eiendomsmegling, § 6-7.

Hægebostad kommune kan ut fra opplysninger som finnes i kommunes arkiv gi følgende opplysninger om eiendommen:

Eiendommens areal er 900 m² / da-

...☒... Kopi av matrikkel-/målebrev og eventuelt grensejusteringer vedlegges.

..... Kommunen har ikke målebrev på eiendommen. Arealopplysningene er gitt etter opplysninger i GAB som bygger på eldre skylddeling. Kommunen går ikke god for at arealet er rett.

..... Eiendommen er ikke oppmålt. Arealopplysningene er tatt ut fra VG-innsyn.

Eiendommen ligger innenfor i område som i

...☒...stadfestet reguleringsplan for Skeie II.....

.....vedtatt kommuneplan

.....vedtatt kommunedelplan for

er utlagt til

Bygninger er registrert som enebolig og garasje².....

Foreligger det ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? JA: ☒ NEI:

Boligen er godkjent for 1 boenhet(er). (antall)

Det vedlegges:..... Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
 Utsnitt av kommunedelplan m/tegnforklaring
 ...✓...Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
 ...✓...Reguleringsplanbestemmelser
 ...✓...Kart i målestokk ...1:1000...1:5000...
 ..✓...Målebrev/grensejusteringer
Seksjoneringspapirer
 ...✓...Byggetillatelse
 ...✓...Bygningstegninger
 ...✓...Ferdigattest

Eiendommen er tilknyttet: ..✓...offentlig veg ..✓...offentlig kloakk ...✓...offentlig vann
 og er pr.dato registrert med følgende kommunale avgifter i kommunens avgiftssystem:
 boligrenovasjon.....✓....., hytterrenovasjon....., vannavgift.....,
 vannavgift(vannmåler).....✓....., kloakkavgift....., kloakkavgift(måler).....✓.....,
 slamavgift..... feiing.....✓..... annet.....

Det foreligger følgende planer/gitte pålegg som vil berøre eiendommen/området:

Andre opplysninger som er av betydning for eiendommen:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv og som teknisk etat finner at har betydning for eiendommen, og gir ingen garanti med hensyn til framtidig regulering og bruk i området forøvrig.

Hægebostad, 31.11.25

.....
 Sign. / stempel



HÆGEBOSTAD KOMMUNE
 Servicekontoret
 4595 Tingvatn

(Kommune)

Hågebostad

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Eikås Sagbråk A/S
4596 EIKEN

Byggherre

Hågebostad kommune
4595 TINGVATN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skeie boligfelt	74	113	Tomt nr. 33.	

Deres søknad	Dato 01.11.94		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 10.11.94	Saksnr. 158/94
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted Tingvatn	Dato 27,10,95	Sign. / Stempel Ola Skeie
------------------	------------------	------------------------------

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn Per Morten Kleggetveit	Adresse 4596 EIKEN
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenerson A/S. Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Kommune

Hægebostad

Byggjeløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar (namn, adresse)

Eikås Sagbruk A/S
4596 EIKEN

Byggjerre (namn, adresse)

Hægebostad kommune
4595 TINGVATN

Byggjeløyve er gitt for

Eigedom/byggjeslag	Gitt	Bnr	Festest	Saksnr
Skeie boligfelt	74	113	Tomt nr. 33	

Spesifikasjon

Date for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg	Vedtaks dato	Saksnr
01.11.94	Nybygg	Bolighus	10.11.94	158/94
Behandling/vedtak				
Bygningsrådet				

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett igang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan ferast kontroll med byggjearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggjerre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Husets plassering og topp grunnmur skal bestemmes av teknisk etat.

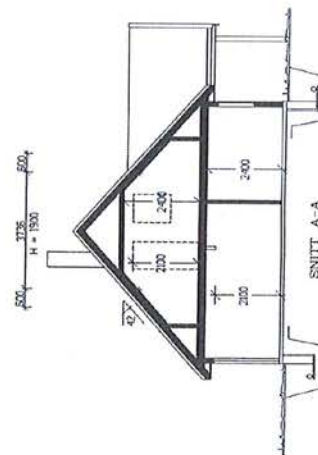
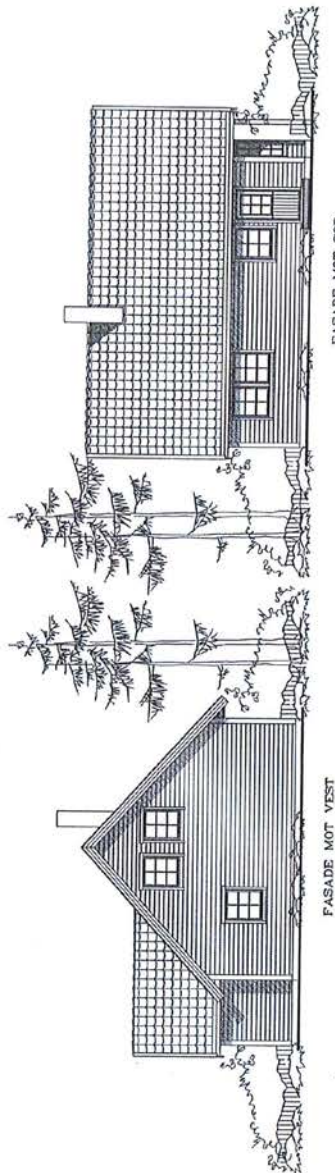
Høve til å klage - sjå baksida

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Tingvatn	
Dato	
16.11.94	Ola Skeie

Kopi sendt til

ansvars- havande	Namn	Adresse
☒	Per Morten Kleggetveit	4596 EIKEN
☐	Namn	Adresse
☐	Namn	Adresse
☐	Namn	Adresse



UTTERING	BPA	F	BA
HOVEPLAN	73.9 ^{ms}	1	73.9 ^{ms}
LOFT-UTTERPLAN	44.73 ^{ms}	.5	75.57 ^{ms}
CELLER-UTTERPLAN			
UTTERING BOO	5.00 ^{ms}	.5	3.00 ^{ms}
TOTAL	123.24 ^{ms}		101.50 ^{ms}

Godkendt 14.12.94
HÆGEBOSTAD KOMMUNE

BOLIG FOR

PLANER/SNITT/FASADER

ANERKNITT/FASADER

2025 RELEASE UNDER E.O. 14176

NORSK BYGGPLAN AS

MORSE

42 35 50

STANGEON VIA MADISON HOLT QUINN DRIVE KAPPAE GLENN HENRYTES LITON AVIALE PO BOX 800000 AM --
J. Volland

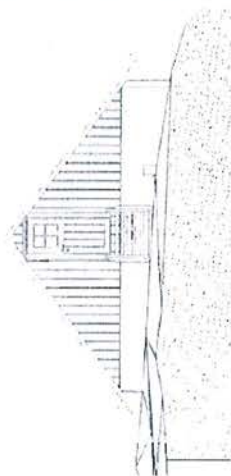
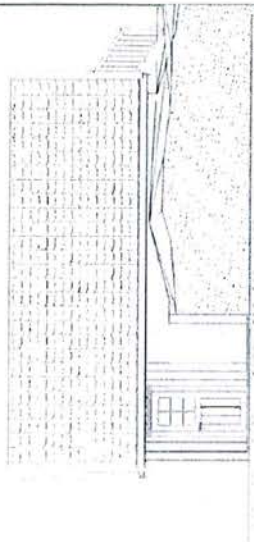
	Søknad om avkjørsel fra offentlig vei
--	--

Undertegnede Asle Telhaug	
søker herved om tillatelse til ny/utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal vei til	
eiendommen Skeie Nordre	
gnr.: 74	bnr.: 113 i <i>Hagestokk 1 (søkeinn)</i>
Grunneiers navn: Asle Telhaug	
Avkjørsel skal brukes til: Adkomst til garasje	
Ytterligere opplysninger: Det er ønskelig å få ny avkjørsel inn til	
eiendommen i forbindelse med ny garasje.	

Sted:	Dato:
Skeie	23.12.2009
Søker: Asle Telhaug	
Adresse : skeie nordre	
	
Underskrift	

Opplysninger til søker:
 Skisse i målestokk 1:500, samt oversiktskart i målestokk 1:5000 eller 1:1000, må vedlegges.
 Omsøkt sted for avkjørsel bør markeres i marka med 1 m treplugg.





Asle Telhaug	4506 Eiken	45,99 m ²	45,9 m ²	12.09.09	09.922 Telha	Plan nr 1: Fasad
Skisse	Skisse belyst					

Ing Tor Egil Rossevatn

Ing. Tor Egil Rassevold
Haddeland, 4598 EIKEN, TL: 977 69 100

Kommunens navn (ev. stempel)

Hægebostad

MÅLEBREV

J nr	16/85
Målebrev nr	36

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
74	113	
Bruksnavn eller adresse		
Tomt nr. 33		

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato	holdt—
28.06.1985	

Kart- og delingsforretning over tomt nr. 33 i reguleringsplanen for "Skeie II" på Skeie nordre, gnr. 74, bnr. 2.

Forretningen ble rekvirert av—

Hægebostad kommune v/ordføreren

Bestyrer ved forretningen var—

Steinar Aas

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Tingvatn den 24.01.1986

HÆGEBOSTAD KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

Steinar Aas

Dagbokstempel ved tinglysing

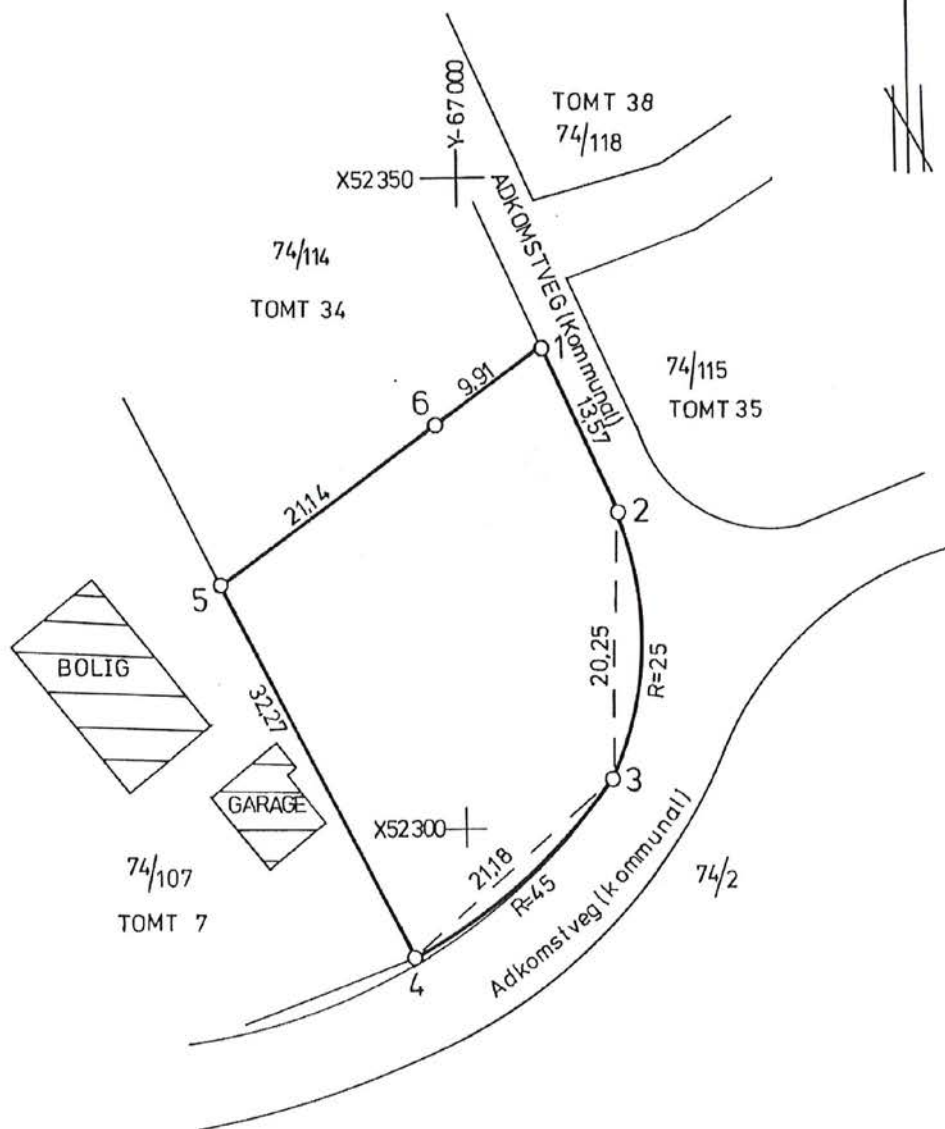
Tinglygingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr 74	Bnr 113	Festnr	MÅLEBREVSKART
Representasjonspunkt			
x 52 315	y - 67 000	z	
Koordinatsystem NGO akse II		Kartblad BC 011 - 5 - 2	
Målestokk 1 : 500		Areal 901 m ²	

KOORDINATER

Pkt.nr.	X-koordinat	Y-koordinat	Merking
1	52 336,429	-66 993,048	Umerket
2	52 324,113	-66 987,356	Umerket
3	52 303,888	-66 988,293	Umerket
4	52 290,060	-67 004,330	Godkj. gr.merke i jord
5	52 318,950	-67 018,710	Godkj. gr.merke i stein
6	52 330,871	-67 001,256	Godkj. gr.merke i jord



K-blankett 58.38 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommuneforlaget AS, Oslo

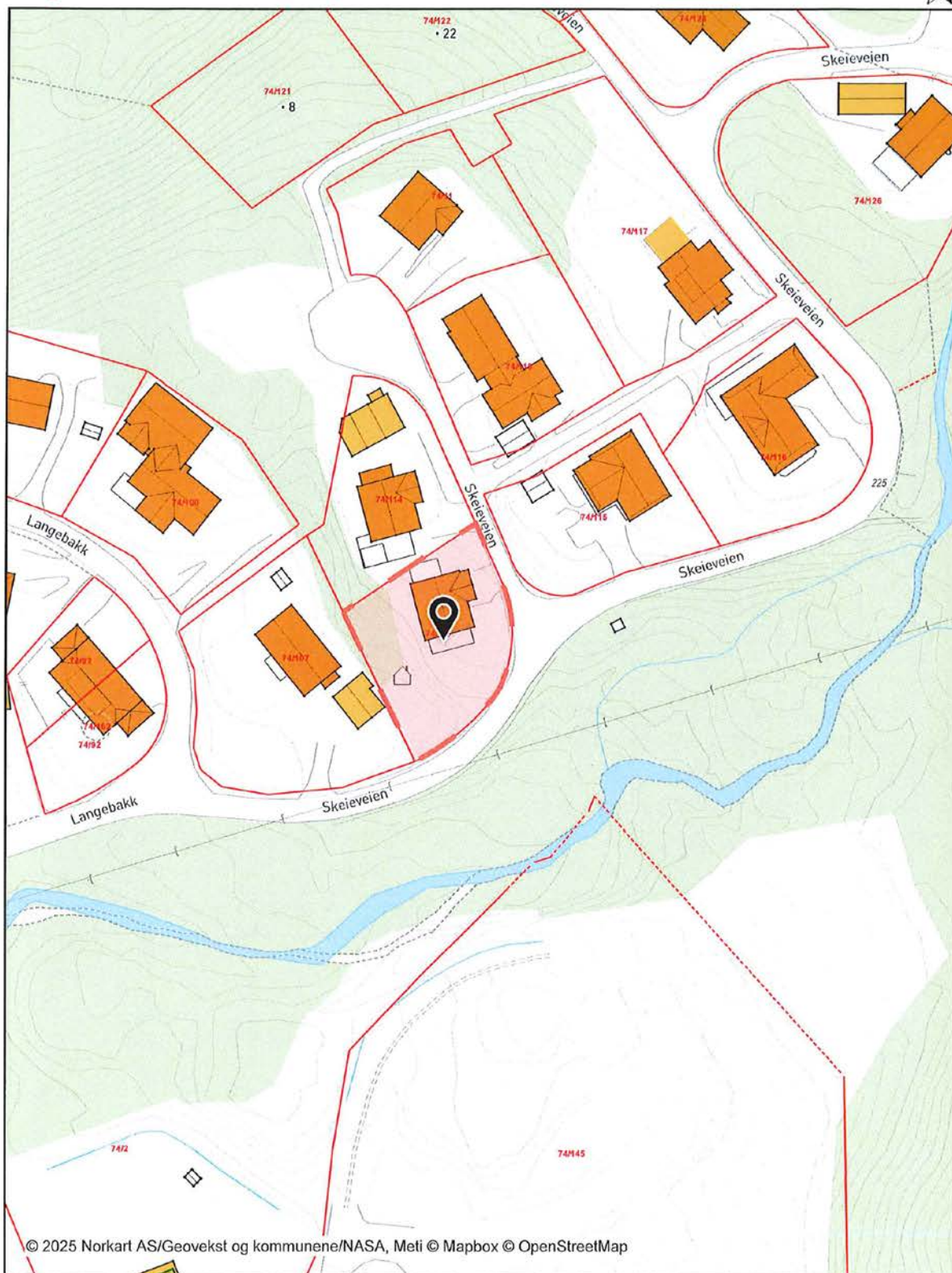


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.11.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Tak sprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelirje
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrænse generert (vannkant, vegkant)
	Eiendomsgrænse generert (vannkant, vegkant)
	Eiendomsgr 35 cm eller bedre
	Eiendomsgr 35 cm til 2m
	Eiendomsgr 2m eller dårligere
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Bygningsending

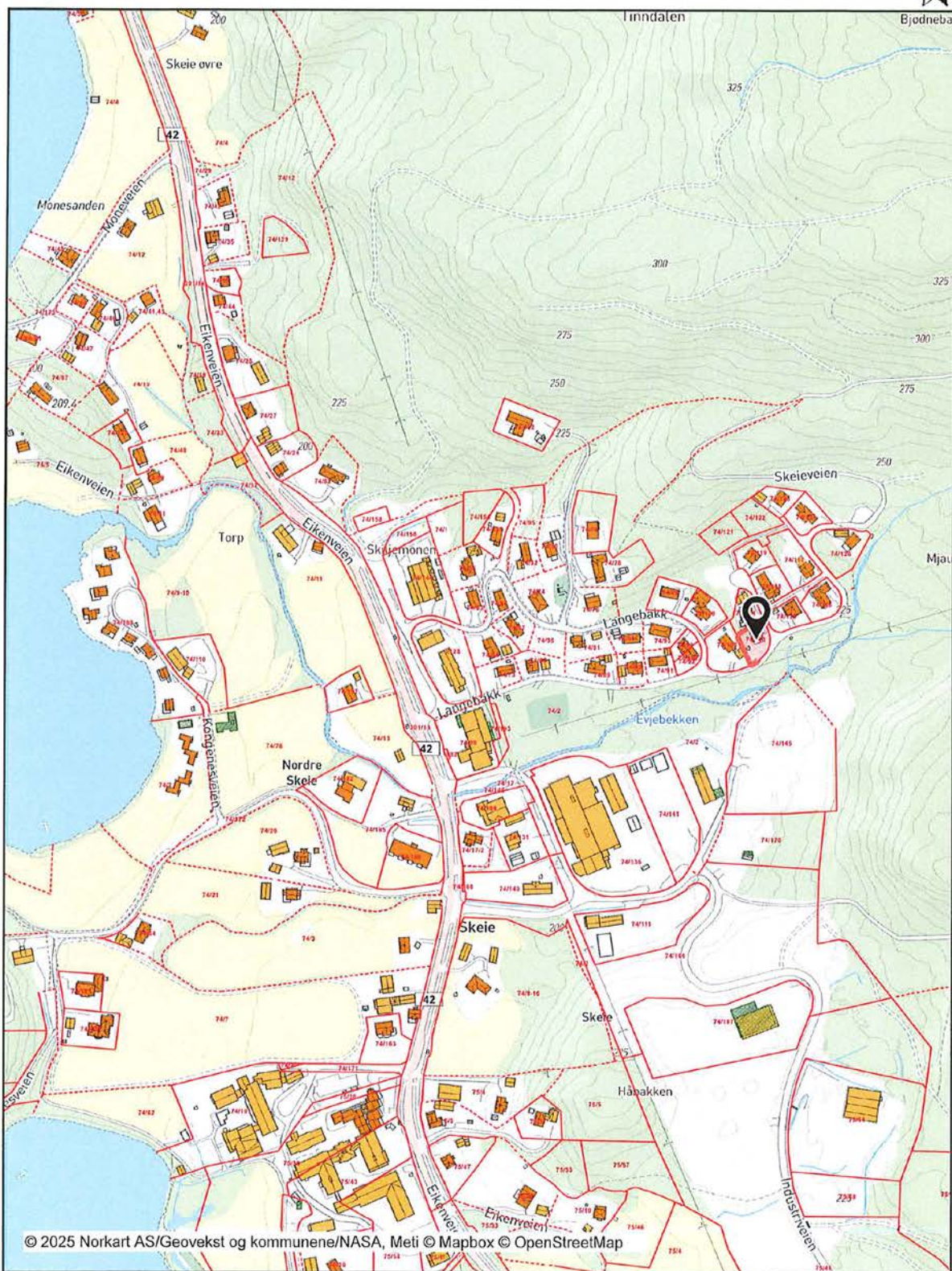


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.11.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse generert (vannkant, vegkant)
-  Eiendomsgrænse generert (vannkant, vegkant)
-  Eiendomsgr 35 cm eller bedre
-  Eiendomsgr 35 cm til 2m
-  Eiendomsgr 2m eller dårligere
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Låvebru
-  Bygningsbru

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.



Skatteetaten

Dato
28.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4226 HÆGEBOSTAD

Gnr 74 Bnr 113 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skeieveien 4, 4596 EIKEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 401 881
Som sekundærbolig:	kr 1 607 523

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

HÅGEBOSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKEIE II.

§ 1 REGULERINGSPLANEN.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Planen er framstilt på kartblad i målestokk 1:1000. Innenfor reguleringsgrensene skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL.

Det regulerte området er delt i følgende reguleringsformål:

Boligområder,	Bl.§25.1: Boligområdene felt A, B, C, D, E.
Landbruksområde,	Bl.§25.2: Tømmerlagringsplass
Trafikkområder,	Bl.§25.3: Kjøreveger; tømmerlagringsplass.
Friluftsområder,	Bl.§25.4: Gangsti, lekeplass
Spesialområder,	Bl.§25.6: Friluftsområde.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER.

Innenfor reguleringsplanen skal bebyggelsen plasseres i de områder som i følge planen kan bebygges.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingene påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk utforming. Farge på bygninger og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Sammen med byggemeldingen skal det sendes inn situasjonskart i målestokk 1:1000, som angir bygningens hovedmål og avstander til tomtegrenser, samt grunnmurskronens høyde over havet. Planering, adkomstforhold, oppholdsplass, søppelkasseplassering for ene-boligtomtene, garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplanen.
- c) Ingen tomt eller plass må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for naboer eller for den offentlige ferdsel. Innen frisikttrekanten skal det ikke plasseres gjenstander som når høyere enn 50 cm over nåværende terrengnivå.

- d) Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av murer mot offentlig veg.
- e) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- g) Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 4 BYGGEOMRÅDE, OMRÅDE FOR ENEBOLIGBEBYGGELSE.

- a) Felt A, B, C, D og E skal bebygges med eneboliger. Utnyttelsesgraden for hver tomt skal ikke overstige 0,20. I beregningen av bebyggelsens brutto golvareal regnes ikke arealene til garasje, ubebodde deler av kjeller og loft.
- b) Eneboligene kan oppføres i 1 ½ etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse, innenfor rammen av bestemmelsene i byggforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- c) Garasje og uthus' samlede grunnflate skal ikke overstige 50 m² og kan bare oppføres i en etasje. Garasje og uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje innenfor bestemmelsene i byggforskriftene, oppføres i nabogrensen.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER.

Bygningsrådet kan vedta mindre vesentlige endringer i vegenes horisontal- og vertikalplan.

Bygninger må ikke plasseres nærmere veger enn det som fremgår av planens byggegrense.

§ 6 LANDBRUKSOMRÅDE.

Innenfor tømmerlagringsplassen kan bygningsrådet tillate oppført bygg og anlegg som er nødvendig for områdets drift.

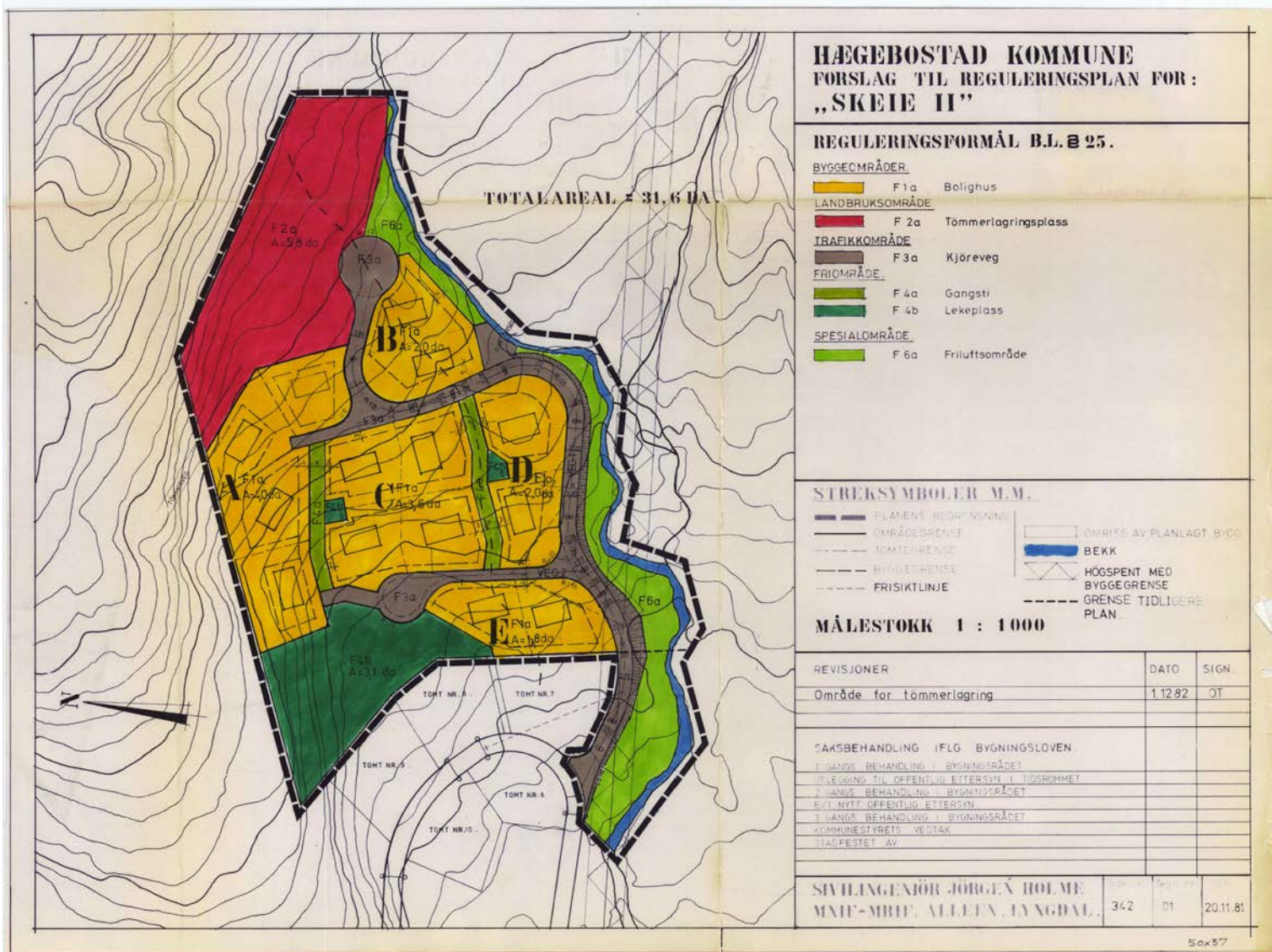
§ 7 FRIOMRÅDE.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger eller anlegg som er nødvendig for områdenes bruk og drift som offentlig friareal.

Godkjent ved fylkesmannens brev til kommunen av 6. juli 1983.



Oluf Skarpnes
Oluf Skarpnes



5. Bestemmelser

§ 1. Generelt

Vedtatte reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, disposisjonsplaner og enkeltvedtak om areal-disponeringer etter plan- og bygningsloven (pbl.) gjelder foran denne kommunedelplanen.

Gjenoppbygging av bygninger og anlegg tillates så sant det ikke er i strid med godkjent reguleringsplan, bebyggelsesplan eller disposisjonplan.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran Eiken kommunedelplan. På plankartet er disse arealene vist med hensynssone. Disse er:

Gnr.	Plan	Sak	Vedtatt	FM
74,75, 77,78	Reguleringsplan for Rv 42 med gang og sykkelveg i området Eiken - Skeie, deler av gnr. 74,75,77 og 78. Plan datert 14.8.1992	k.sak 91/92	03.02.92	
74,75	Reguleringsplan for del av Skeie gnr. 74, bnr. 62 og 101	k.sak 26/93 b.sak 137/94		
74	Reguleringsplan for Skeie boligfelt I, del av Skeie gnr. 74, bnr. 2			20.06.73
74	Endring av reguleringsplan for Skeie boligfelt I, avkjørsel			07.04.78
74	Reguleringsplan for Skeie boligfelt II			06.07.83
79	Reguleringsplan for Tveiten gnr. 79, bnr. 3	k.sak 18/94	24.03.94	
79	Reguleringsplan for Tveiten gnr. 79, del av bnr. 33 og bnr. 47	k.sak 31/98	14.05.98	
79	Reguleringsplan for del av Tveiten gnr. 79, del av Gardøl gnr. 80	k.sak 20/97	10.04.97	
77	Reguleringsplan for Eiken på deler av Eiken gnr. 77, bnr. 7	k.sak 97/01		
76	Reguleringsplan for Osodden, Tveiten gnr. 76, bnr. 6 m.fl.	k.sak 58/08		
74,75	Eiken Næringspark, deler av Skeie gnr. 74 og 75	k.sak 09/10		

For område T1 og S2 gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplan.

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

I vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets verneverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. I vassdrag er det ikke tillatt med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan.

§ 3. Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innenfor arealformål bolig som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende boder/garasjer på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan.

Oppføring av tiltak som nevnt i bestemmelsenes §5 b krever ikke reguleringsplan.

I områder avsatt til grønnstruktur og LNF langs Lygne tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, uten reguleringsplan.

Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.

Tiltak som tidligere er vurdert som del av enkeltvedtak, krever ikke reguleringsplan.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 7)

a. Boligformål

Behov for og lokalisering av arealer til veier, tekniske anlegg, grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

b. Sentrumsformål

Arealet avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon. Første etasje i bygg bør forbeholdes publikumsrettet virksomhet. Eksisterende senterområde på Skeie bør bygges ut før S1 og S2 tas i bruk. S2 bør byggast ut før S1.

c. Tjenesteyting

Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skole og barnhage.

Område T2 på Skeie skal benyttes til helseformål.

d. Fritids- og turistformål.

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie til turistformål.

e. Næringsbebyggelse

Arealene skal i hovedsak brukes til produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager.

f. grav- og urnelunder

Der kirker og gravlund ligger samlet inngår kirkebygg i arealformål grav- og urnelund.

§ 5. Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Lokalisering av landbruksbebyggelse (§ 11-11 nr. 1)

Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven).

b. Spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter § 11-7 nr. 5b kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført tilbygg og påbygg til eksisterende boenhet og frittliggende boder/garasjer på bebygd boligeiendom.

All bebyggelse kan oppføres på nytt bygg etter brann, eller naturskade.

Lokalisering av boliger skal plasseres slik:

- Boliger skal plasseres der det kan ordnes tilfredsstillende løsning for veg, avkjørsel, vann avløp og strømforsyning. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven) eller fornminner. Tiltak tillates ikke nærmere enn 5 meter fra ytterkant av minnet.
- Det er ikke tillatt å føre opp bygnigner nærmere 10 meter fra dyrket mark.
- Bygninger skal ikke føres opp nærmere privat vei enn 4 meter. I forhold til offentlig vei gjelder veglovens bestemmelser.

Det tillates tilsammen 40 boliger i områdene SB1 - SB7 i planperioden.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

a. Verna vassdrag

Lygnavassdraget er varig vernet mot kraftutbygging. Hoved- og sidevassdrag i planområdet er omfattet av Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag.

Vassdrag i planområdet er klassifisert i klasse 1. For Klasse 1 og 2 gjelder følgende (utdrag fra Kommuneplanen sin arealdel 1999 - 2010):

Namn, vassdrag	Klasse
Hovud- og sidevassdrag i kommunedeldelplanområda Skeie - Eiken, Birkeland og Snartemo	1
Sidevassdraget Landalsåna til planavgrensing Eiken - Tveiten	2

“I klasse 1 og 2 er det ikkje tillate tiltak i samband med spreidd bustad- eller fritidsbebyggelse i vassdragsbeltet, dvs. i 100 meter sone langs vassdraget målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. I områder der vegar, bygningar, eller andre moderne tekniske anlegg/inngrep ligg i 100 meter sona, vert sona krympa slik at det berre er arealet mellom tiltaket og vassdraget som har slikt byggjeforbod. Byggje- og anleggstilltak som er ledd i stadbruken næring er tillate, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §§81 og 93¹ søke å medverke til at tiltaka vert lokalisert utanom vassdragsbeltet med restriksjonar. Restaurering av kraftverk er tillate. Det er og tillate å etablere jordvatningsanlegg.”

I områder som *ikke* omfattes av bestemmelsene gitt ifm. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er det ikke tillatt å fradele eller føre opp bygg nærmere vann / elver enn 50 meter. Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger innenfor denne sonen. Påbygg og frittstående tilbygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vassdraget enn eksisterende bygninger.

b. Småbåthavn

I arealet avsatt til småbåthavn kan det anlegges bryggeanlegg til båtplasser. Det kan oppføres bygninger på land ifm bryggeanlegget.

c. Kombinert formål i sjø og vassdrag

I område V1 tillates det vannaktiviteter til fritids- og turistformål. Dette inkluderer også brygger og båtplasser ifm. kommende regulering av Feriesenteret.

I område V2 tillates det vannaktiviteter til helseformål.

d. Friluftsområde i vassdrag

Kabler, rør og andre objekter som skal legges i Lygne, krever søknad.

1 Jfr. gjeldene PBL §§ 20-1 og 20-2 b)

§ 7. Hensynssoner

a. Faresoner

Faresone H310 viser NVEs grove beregninger for snø og steinskred. Før tiltak kan settest i verk i disse områdene, må skredfare og eventuelle sikringstiltak utredes nærmere før området kan tas i bruk til utbyggingsformål.

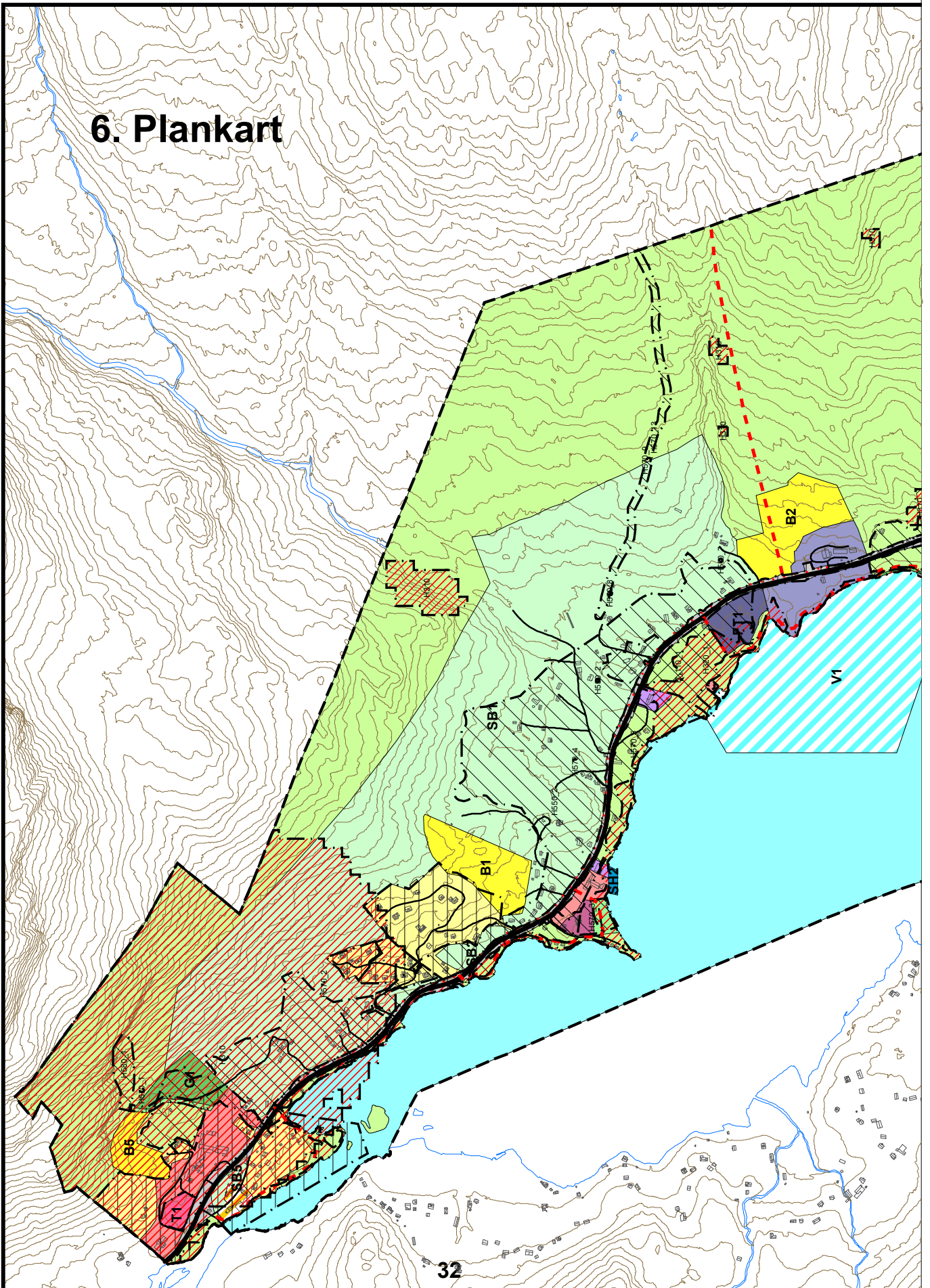
Faresone H320 viser områder som kan oversvømmes ved høy vannstand i Lygne. Tiltak i disse områdene må sikres mot flom.

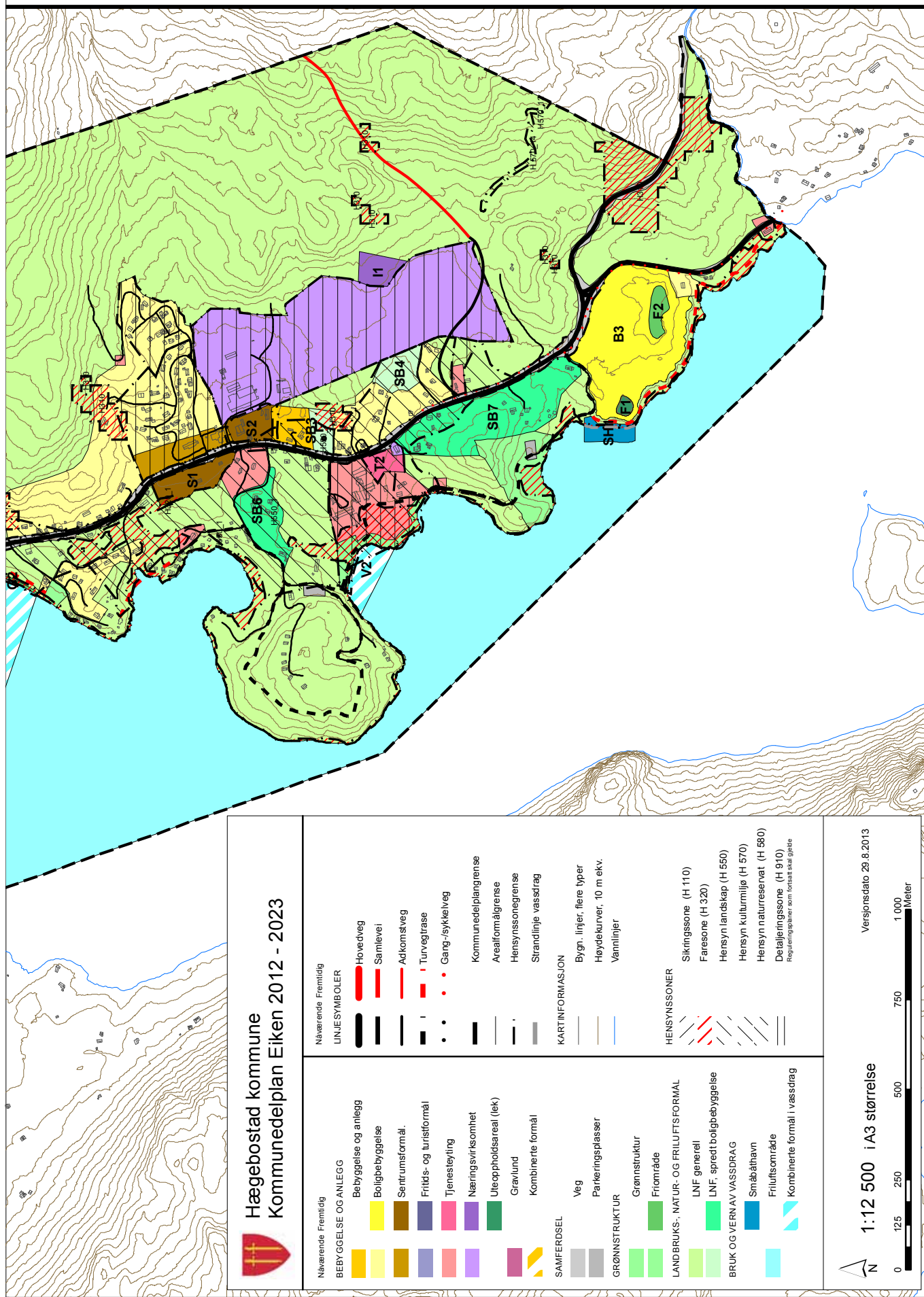
Retningslinjer for fritidsboliger i LNF - områder

For eksisterende fritidsboliger i LNF - områder gjelder følgende:

- Det tillates påbygg / tilbygg til fritidsboliger, der det totale bruksarealet ikke overstiger 150 m². Unntak: Hyttene på Kyrkjeodden tillates ikke utvidet.
- Fritidsboliger kan oppføres med tilsvarende bygg etter brann, eller naturskade.

6. Plankart





Gebyrer for slam og renovasjon HÅR 2025

Renovasjon husholdninger	enhet	pris eks mva		pris m. mva
		2024	2025	2025
Heilårsabonnement bustad	stk	3 767	3 955	4 944
Hytter i regulert felt	stk	2 827	2 968	3 710
Hytter spredt	stk	1 413	1 484	1 855
Driftshytter	stk	706	742	927
Restavfall usortert levert anlegg	tonn	2 200	2 600	3 250
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 500	1 900	2 375
Alminnelig sortert avfall	tonn	1 600	2 300	2 875
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 208	3 210	4 013
Metall, glass	tonn	1 460	1 460	1 825
Papp, papir	tonn	700	700	875
Tillegg for større restavfallsdunk	stk	920	980	1 225

Renovasjon næring	enhet	pris eks mva		pris m. mva
		2024	2025	2025
Heilårsabonnement næring	stk	3 767	3 955	4 944
Halvt næringsabonnement	stk	2 827	1 978	2 473
Restavfall hentet.	tonn	2 600	2 900	3 625
Restavfall usortert levert anlegg	tonn	2 100	2 600	3 250
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 800	1 900	2 375
Alminnelig sortert avfall	tonn	1 650	2 300	2 875
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 208	3 210	4 013
Matavfall	tonn	2 000	2 200	2 750
Metall, glass	tonn	1 460	1 500	1 875
Papp, papir	tonn	700	700	875

Slam husholdninger		enhet	pris eks mva		pris m. mva
			2024	2025	2025
Heilårsabonnement bustad tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk		1 962	2 060	2 575
Heilårsabonnement bustad tømming i rute annenhvert år opp til 6 m3	stk		981	1 030	1 288
Hytte tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk		1 962	2 060	2 575
Hytte tømming i rute annenhvert år opp til 6 m3	stk		981	1 030	1 288
Hytte tømming i rute hvert 4. år opp til 6 m3	stk		491	515	644
Tømming årlig tett tank i rute fra 6m3 til 10m3	stk		2 600	2 730	3 413
Tømming tett tank i rute for anlegg over 10m3	m3		360	390	488
Tømming årlig minirensanlegg i rute	stk		2 145	2 252	2 815
Tømming utenom rute, slamavgift kommer i tillegg	stk		3168	3326	4 158
Krisetømming/nødtømming, slamavgift kommer i tillegg	stk		5240	5502	6 878
Slam næring		enhet	pris eks mva		pris m. mva
			2024	2025	2025
Heilårsabonnement næring tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk		1 962	2 060	2 575
Heilårsabonnement næring tømming i rute annenhvert år opp til 6 m3	stk		981	1 030	1 288
Tømming årlig tett tank i rute fra 6m3 til 10m3	stk		2 600	2 730	3 413
Tømming tett tank i rute for anlegg over 10m3	m3		360	390	488
Tømming årlig minirensanlegg i rute	stk		2 145	2 252	2 815
Tømming pr. m3 store tanker/renseanlegg	m3		495	520	650
Tømming av minirensanlegg	stk		2 145	2 252	2 815
Tømming utenom rute, slamavgift kommer i tillegg	stk		3168	3326	4 158
Krisetømming/nødtømming, slamavgift kommer i tillegg	stk		5240	5502	6 878
Levering av tørrslam fra kommunene til Nerstøl	m3		1250	1500	1 875

Åseral 31.10.24

HÅR-IKS

Ove Haugland

Daglig leder

Vann og avløp

Vann og avløp

Gebyr	Enhet	Sats 2024	Sats 2025
Avløp abonnementsgebyr		5 000	4 020
Avløp forbruksgebyr		55,91	45
Avløp tilkoplingsgebyr		15 000	15 000
Vann abonnementsgebyr		1 595	989
Vann forbruksgebyr		21,79	14
Vann tilkoplingsgebyr		15 000	15 000

Prisene er inkl mva

Feiing og branntilsyn

Feiing og branntilsyn

Gebyr	Enhet	Sats 2024	Sats 2025
Gebyr for feiing og branntilsyn		436,0	451,0



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 eieendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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**

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

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: Skeieveien 4
4596 EIKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjaveland@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre