

An aerial photograph of a winter landscape. In the foreground, a large, dark-roofed house with a chimney sits on a snow-covered slope, surrounded by tall evergreen trees. A dirt road or driveway leads to the house. In the background, a vast forest of evergreen trees covers a hillside, with a few smaller buildings visible further up. The sky is blue with some light clouds, and the sun is low, creating long shadows and a warm glow over the scene.

aktiv.

Eikelandsveien 139, 4993 SUNDEBRU

**Enebolig med landlig beliggenhet,
flott utsikt og sol fra morgen til
kveld.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Ørjan Mathisen

Mobil 458 94 972
E-post orjan.mathisen@aktiv.no

Aktiv Grimstad
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 640,-
Total ink omk.: Kr 2 758 640,-
Selger: Katharina Flaten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 180/193 kvm
Tomtstr.: 1641.1 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 74
Gnr. 2, bnr. 83
Oppdragsnr.: 1415260008

Enebolig med landlig beliggenhet, flott utsikt og sol fra morgen til kveld.

Velkommen til en sjarmerende enebolig i Eikelandsveien 139, Sundebru. Denne eiendommen ligger i det familievennlige området Eikeland, kjent for sin trygghet og gode naboskap. Her har du kort vei til både skoler og barnehager, samt dagligvarebutikker og offentlig transport. Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, perfekt for deg som ønsker et rolig og naturskjønt bomiljø. Solrik eiendom.

Underetasje hybel:
BRA-i 48 kvm: Bad/vaskerom, innredet som stue/kjøkken, vindfang og innredet rom

Underetasje hoveddel:
BRA-i 29 kvm: Bod arealer

1. Etasje:
BRA-i 103 kvm: Stue/kjøkken, gang, trapperom kjeller, bad, bod og 3 soverom
BRA-e 13 kvm: Utv enkel bod
TBA 42 kvm: Terrasse og balkongareal



Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Tilstandsrapport37
Egenerklæring59
Nabolagsprofil66
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 101









Bad i hoveddel 1 etasje.



Bad i hybel er renovert i nyere tid. (hybelen er ikke godkjent hos kommunen og er ikke godkjent for varig opphold).



Bod i 1 etasje.



Inngang hybel (hybelen er ikke godkjent hos kommunen og er ikke godkjent for varig opphold).



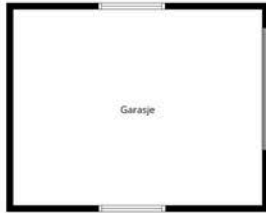
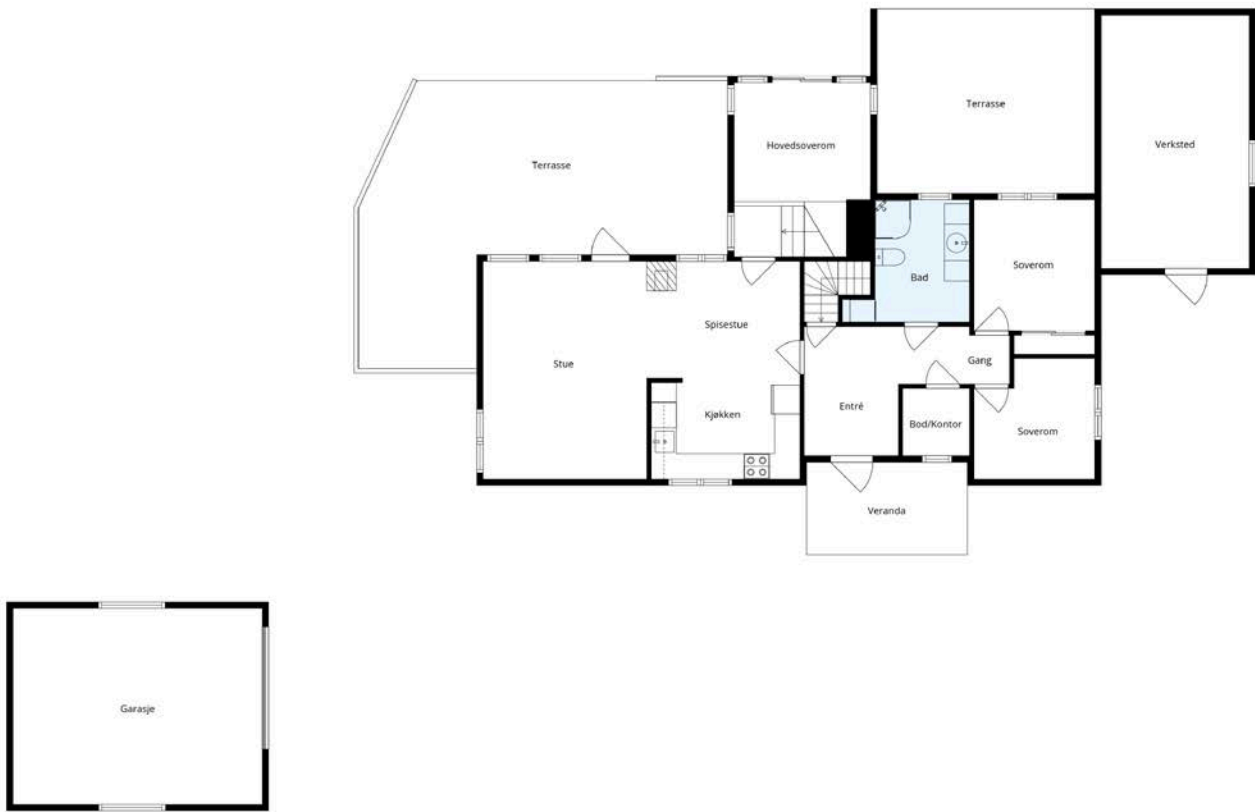


Idylliske turmuligheter i nærområdet



Plantegning

1. etasje

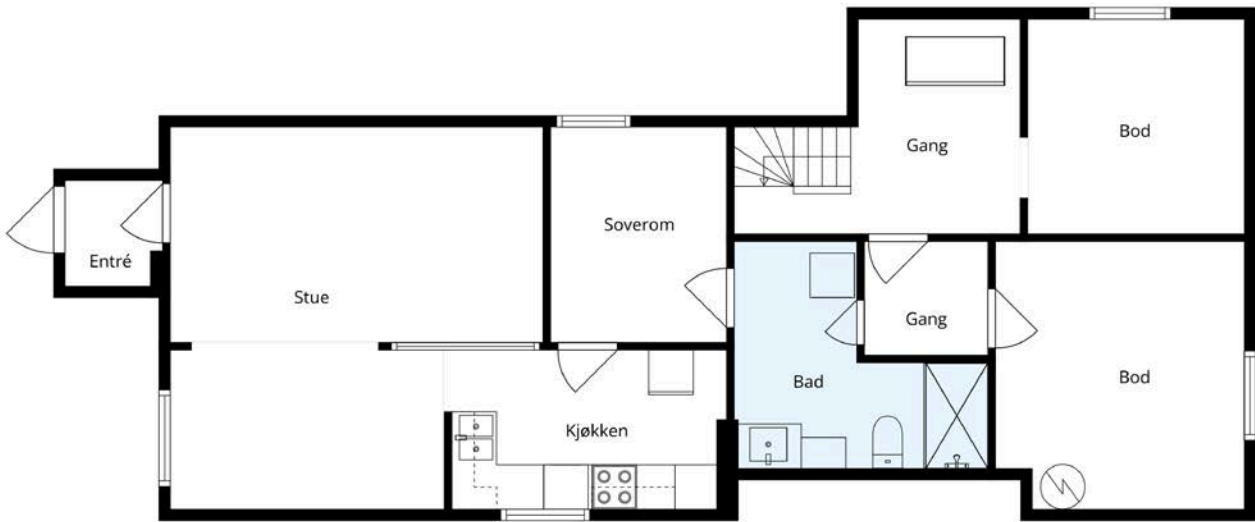


Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 193 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 48 29 kvm Bad/vaskerom, innredet som stue/ kjøkken, vindfang og innredet rom Bod arealer1. etasje

BRA-i: 103 kvm Stue/kjøkken, gang, trapperom

kjeller, bad, bod og 3 soverom

BRA-e: 13 kvm Utv enkel bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Noe vinkler som medfører at mindre areal avvik kan forekomme.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod 13 kvm. garasje 25 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Noe vinkler som medfører at mindre areal avvik kan forekomme.

Lovlighet: kjeller er ikke søkt eller godkjent for varig opphold slik den er innredet idag.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1641.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med romslig gårdsrom, her er det godt med parkering på egen tomt. ellers plen og naturtomt.

En liten del av garasjen står på naboens tomt. Selger opplyser om at det foreligger en muntlig avtale om at dette er helt i orden, men det er ikke foretatt grensejustering.

Beliggenhet

EikELandsveien 139 ligger i det attraktive nabolaget Eikeland, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin opplevde trygghet og et godt naboskap.Boligen ligger 7 min unna sentrale Brokelandsheia og Eurospar med ferskvaredisk. Det er 5 min ned til søndeledtunet, hvor det om sommeren er mye båtliv. 30 min kjørevei til Kragerø og 30 min til Tvedestrand.

For de som er glad i sport og friluftsliv, tilbyr området nærhet til skog og mark. Idylliske Eikeland byr på flott natur og stort stinett rett på utsiden av døra. Eikeland byr også på flotte badeplasser og det er mulighet for flotte padleturer rett i området. Det er fine sykkelområder/turmuligheter i nærområdet. Ca. 5 min unna er ski-lysløype på Søndeled. Det er ca. 30 min til det flotte skiarenaet på Vestølheia, samt

Kleivann.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Nabolaget har et godt utvalg av skoler, inkludert Abel skole som ligger 4,1 km unna og Risør videregående skole som ligger 22.7 km unna. For de yngre barna finnes Visedal barnehage avd. Renstøl og Fargeskrinet barnehage innen 9 minutters kjøring.

Offentlig kommunikasjon

For de som er avhengige av offentlig transport, er det gode forbindelser fra EikELandsveien med linje 166, samt fra Gjerstad stasjon med linje F5. Kristiansand Kjevik kan nås på 1 time og 20 minutter, noe som gjør området lett tilgjengelig for reisende.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1972.

Byggegrunnen er antatt å være normalt utført i henhold til byggeårets normer, og det er ikke

registrert forhold som tyder på vesentlige svakheter i grunn og fundamenter.

Grunnmuren er en murt konstruksjon. Det er ikke påvist et spesifikt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger, men det er observert en løsning som ligner på grunnmursplast utenfor grunnmuren.

Bygningens veggkonstruksjon er en trekonstruksjon med trekledning. Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med blikkplater. Taktekingen ble fornyet i 2008.

Vannbord og vindski er av tre, med beslag på taket. Både pipe og luftelyre er beslått. Takrenner og nedløp er utført i stål.

Boligen har hovedsakelig trevinduer med isolerglass, men enkelte vinduer har enkle eller koblede glass. De fleste vinduene i øverste etasje er fra 2011. Ytterdørene er tredører med isolerglass, med bytteår som spenner fra 2005 til 2018. I tillegg finnes en enklere labankdør til en utvendig bod.

Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Takteking
Avvik: Snø på tak, ikke mulig å fullverdig vurdere.

- UTVENDIG - Veggkonstruksjon
Avvik: Kledning er eldre årgang, mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.
På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer

utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

- UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Stedvis OK lufting ned mot gesims og stedvis er det isolert opptil undertak uten synlig luftespalte, noe som kan medføre redusert lufting og medførende kondensutfordringer. Observert noe rim på treverk. Det er stedvis kondensmerker (mørkere merker treverk) som følge. Mindre isolasjonsevne i etasjeskiller kontra nyere standard, og kuldebro, kondensmerker, rom mm vil derav forekomme.

- UTVENDIG - Vinduer
Avvik: Vindu bod nede, eldre med enkelt glass. Vindu kjøkken hybel eldre vindu med koblet glass. Enkel eldre vinduer i utv bod.

- UTVENDIG - Dører
Avvik: Enklere dør utv bod.

- INNVENDIG - Overflater
Avvik: Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje, men det er noe fuktsvelling gulv på kjøkken fra skåler til vann/dyr. I tak stue bla er det merker det hvor takstoler er. Skyldes trolig kuldebro fra takkonstruksjon, så spiker blir synlig.

- INNVENDIG - Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- INNVENDIG - Rom Under Terreng
Avvik: Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som

risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

- INNVENDIG - Innvendige trapper
Avvik: Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

- INNVENDIG - Innvendige dører
Avvik: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

- Våtrom - Underetasje hybel > Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Ikke fall ihht dagens standard.

- Våtrom - Underetasje hybel > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Mangler list. Dette ansees dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her. Litt skjevhet vegg bak vegghengt wc.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Sluk, membran og

tettesjikt
Avvik: Smuss/støv i sluk, ikke mulig å kontrollere membranløsningen.
NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

- Kjøkken - Underetasje hybel > Innredet som stue/ kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Noe eldre innredning med stedvis noe fuktsvelling fronter/bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overnevnte gener eldre kobber rør. I rør i rør skap oppe så er det ikke synlig noe dreneringsrør ned til gulv, ukjent om etablert. Man ønsker drenering til rom med sluk og fuktsikre løsninger i tilfelle lekkasje slik at evt lekkasjevann gjør minst mulig skade.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse,

men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe
Avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Mindre stedvis riss pussflater. Ikke alle flater synlig pga tilgang/snø.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mest sannsynlig vann og avløpsrør/septikktank fra byggeår. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer

enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- UTVENDIG - Nedløp og beslag
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3. Eldre fuktskjolder rundt luftelyre på loft. Isolasjon bør legges på plass og godt jevnlig oppsyn. Noe stedvis heng/ikke optimal funksjon takrenne, må vurderes ytterligere.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: I et våtrom ønsker mann fall mot sluk. Det er stedvis mindre fall feil vei, dvs inn under innredning. Dette har ikke så mye å si i normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men vannsøl kan ledes feil vei. Det er også god flislagt oppkant dørsvill som hindrer vann ut av rommet den veien.
Konsekvens/tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til

sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Oljetank
Avvik: Det foreligger ingen opplysninger om at det er nedgravd oljetank på eiendommen ifølge eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2017.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Opplysninger i fra tidligere eier, noe fuktproblematikk i undertaket som ble tørket/rehabilitert i forbindelse med omlegging av taket, i følge opplysninger av tidligere eier.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier ble det

satt fram varmeovn og tørket opp på øverloft før de rehabiliterte taket.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst at bad i hovedetasje ble renovert i 2004/2005. Nytt tak, takrenner, nedløp og pipehatt i 2008/2009. Vegger er foret ut og etterisolert i hovedetasje, nye vinduer og innerdører i hovedetasje. Nytt soverom/påbygg ferdigstilt i 2013.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja
Beskrivelse: Det kan oppstå noe fukt/kondens på innsiden av vindusrammen på et soverom i vinterhalvåret ved lite ventilasjon og lukket dør. Ikke opplevd vanninntrengning, råte eller skader. Et lite hakk i glasset på det ene vinduet på kjøkkenet.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Byttet sløyfer/lekter og takplater på garasjetak. Oppføring av vedbu/snekkerbu i 2021. Isolert store deler av tilleggsbygget. En halv vegg er ikke isolert, dette blir mot hovedsoverommet. 2019, bygd ny terrasse til leilighet.

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

Ja
Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Lars Mesel
Beskrivelse: Ny varmepumpe i hovedetasje i 2021 og en ny varmepumpe nede i leiligheten i 2022.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om ny vedovn i hovedetasje og nye fasadestein.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Elektro Skagerrak
Beskrivelse: Nye sikringer i hovedsikringsskap og sikringsskap til utleiedel. Nye ledninger og stikkontakter i store deler av leilighet. Komfyrvakt installert.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Tidligere eier opplyser at hovedsoverom/påbygg ble ferdigstilt i 2013. I mitt eie har det blitt satt opp et lite påbygg/vedbu i 2021. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Bad i leilighet ble renoverert av Storegjerde Bygg, Risør, i 2018/2019. Det ble lagt nye takplater, veggplater, gulv og satt inn et vindu på soverommet (bod). Ny inngangsdør til leilighet. Det ble lagt opp rør for vaskemaskin, samt montert dushjørne og vask av Paulsen og Sønn i Risør. Elektrisk arbeid utført av Elektro Skagerrak i Risør. Nytt gulv i stue/kjøkken, samt gulvlister utført av ufaglært.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Boligen har en innredet kjellerdel som har vært benyttet til utleie. Denne har egen inngang fra utsiden, og består av gang, stue, kjøkken, bad, ett rom som benyttes som soverom. Det er også intern forbindelse til hoveddelen av boligen via dør fra bad til øvrig kjeller. Kjellerdelen er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet eller utleiedel. Rommet som benyttes som soverom er opprinnelig godkjent som bod, og det er ikke søkt bruksendring. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport og salgsoppgave fra tidligere salg, samt verditakst utført i 2024.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Beskrivelse: En liten del av garasjen står på naboens tomt. Muntlig avtale om at dette er helt i orden, men at ved å ordne grensejustering selv, så er blir det tilhørende garasjen til tomta. Dette er ikke gjort.

Innhold
Underetasje hybel:
BRA-i 48 kvm: Bad/vaskerom, innredet som stue/kjøkken, vindfang og innredet rom

Underetasje hoveddel:
BRA-i 29 kvm: Bod arealer

1. Etasje:
BRA-i 103 kvm: Stue/kjøkken, gang, trapperom kjeller, bad, bod og 3 soverom
BRA-e 13 kvm: Utv enkel bod
TBA 42 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard
Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2002 med trefiberfronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Innredningen er av eldre årgang med stedvis noe fuktsvelling på fronter og bruksslitasje. Det er ventilator over kokesonen.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje ble renoverert i 2004/2005. Det har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og ess-plater i tak. Badet er utstyrt med innredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekksvifte og tilluftspalte under/over døren.

Bad/vaskerom underetasje:
Bad/vaskerom i underetasjen har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelbord i taket. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, innredning, dusjgarnityr og har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Overflatene fremstår hovedsakelig med normal bruks- og aldersslitasje.
Gulv: Parkett og laminat. Det er noe fuktsvelling på gulvet på kjøkkenet.
Himling: I taket i stuen er det merker hvor takstoler er.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Rør-i-rør til badet i 1. etasje, for øvrig kobberør basert på hva som er synlig.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk på badene. Badet i

1. etasje har tilluftspalte under/over døren.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2000 er plassert i kjellerbod.
- Varmekabler: Det er varmekabler i gulv på bad, gang og soverom ved spisestue i 1. etasje.

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

Hyller/oppbevaring i nåværende snekkerverksted (vedbod) medfølger ikke.
Dette rommet blir tømt. Fastmontert oppbevaring i garasjen medfølger.

Postkasse følger ikke med.

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

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2021:
• Varmepumpe i stuer. Fra 2018/2021 ifølge eier.

2018:
• Varmepumpe i stuer. Fra 2018/2021 ifølge eier.
• inngangsdør kjeller, tredør med isolerglass, fra

2018.

2012:

- De fleste vinduer oppe er fra 2011, og enkelte uten synlig datostempel.
- balkongdør soverom, tredør med isolerglass, fra 2012.

2011:

- De fleste vinduer oppe er fra 2011, og enkelte uten synlig datostempel.

2008:

- Taktekking byttet 2008 ifølge tidligere tilstandsrapport.

2006:

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Trolig fra 2006.

2005:

- Renovert 2004/2005 ifølge egenerklæring.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2005.

2004:

- Renovert 2004/2005 ifølge egenerklæring.

2002:

- Innredning av noe nyere årgang 2002 med trefiberfronter og laminert benkeplate.

2000:

- Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod og fra 2000.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, Det er plass til en liten bil i garasjen

Solforhold

Boligen er beliggende på en solrik plass, med sola fra morgen til sen kveld om sommeren. Stille og fredelig område som byr på idyll.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmekabler i soverom ved spisestue, gang og bad, samt varmepumpe i stuer. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

68 640 (Omkostninger totalt)

85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 758 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 775 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 778 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 310 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vannmåler: kr 5907,-

Feiing: kr 365,-

Eiendomsskatt: kr 3214,-

Renovasjon fritid: kr 5038,-

Totalt: kr 14524,00

Eiendomsskatt

Kr 3 214 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 447 719 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 790 875 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 2, bruksnummer 74 i Gjerstad kommune.Gårdsnummer 2, bruksnummer 83 i Gjerstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4211/2/74:
06.12.1972 - Dokumentnr: 3124 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4211 Gnr:2 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 848564 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0911 Gnr:2 Bnr:74

24.02.1973 - Dokumentnr: 616 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4211 Gnr:2 Bnr:15
Elektriske kraftlinjer

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert

for "nybygg boligbygg" på Eikeland, Gjerstad, G.nr. 2, B.nr. 74, datert 22.11.1973.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Gjenstående puss-og innredningsarbeider i kjelleren, samt støping av trapp ved hovedinngang. Selger bekrefter at arbeidene er utført.

Som hovedregel skal det foreligge ferdigattest for et bygg. Det følger imidlertid av plan- og bygningsloven at bygg det ble søkt om før 01.01.1998, ikke lenger får ferdigattest. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg/tiltak. Dette innebærer ikke at eventuelle ulovlige forhold blir lovlige, men at byggesaken ikke avsluttes med ferdigattest. Det skal likevel foreligge midlertidig brukstillatelse, da dette er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: bad og ett av soverommene i 1. etg. har byttet plass ifht. originale godkjente tegninger. Leilighet i kjeller er opprinnelig godkjent som hobbyrom, matbod og brensel. Den er ikke godkjent som egen bruksenhet, og endringene er ikke søkt godkjent. Bad, gang ,og de ene boden er godkjent som tørkerom og vaskerom i opprinnelige tegninger. Det foreligger i tillegg godkjente tegninger for tilbygg datert 21.09.2012, her er det tegnet inn nytt soverom og inndeling av bad og soverom er her likt som dagens inndeling.

Det foreligger ikke godkjente tegninger eller søknader for terrasse og verksted.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være

at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.1973.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat vei. Det er i dag en fordelingsnøkkel på brøyting og vedlikehold denne eiendommen har ansvar for 13 %.Det er tinglyst vegrett på eiendommen, dnr. 616 som sier at "Kjøparen skal ha rett til tilkomstveg over min eigedom gnr.2 bnr.15 i Gjerstad." Det foreligger ingen veirett over gnr. 2, bnr. 2.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Septikktank

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller

næringsbebyggelse, mv, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Gjerstad. 1641 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2024-2036 med ID 202001, som er en endelig vedtatt arealplan.

I henhold til Kommuneplan 2025-2037 ligger eiendommen i et område med hensynssone H510 for landbruk, da Eikeland er listet under denne sonen.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Ørjan Mathisen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
orjan.mathisen@aktiv.no
Tlf: 458 94 972

Ansvarlig megler bistås av

Ørjan Mathisen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
orjan.mathisen@aktiv.no
Tlf: 458 94 972

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

02.03.2026

Tilstandsrapport

Eiklandsveien 139, 4993 SUNDEBRU GJERSTAD kommune

gnr. 2, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 13333-5093

Referansenummer: FQ6348

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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?

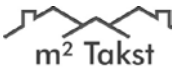
Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller 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

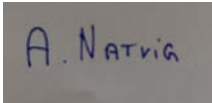
Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt 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.



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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

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



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 bygget 1972. Landlig usjenert beliggenhet. Modernisert/vedlikeholdt med årene.

Nyere tak 2008, bad 2004 i hoveddel, nyere årgang nede, endel vinduer byttet med årene mm. Også eldre byggeskikk og bygningsdeler som bla medfører merknader i rapport.

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik. Dette medfører risiko for skjulte avvik.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak, bak beslagsløsninger mm er å ansee som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, evt drivhus etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

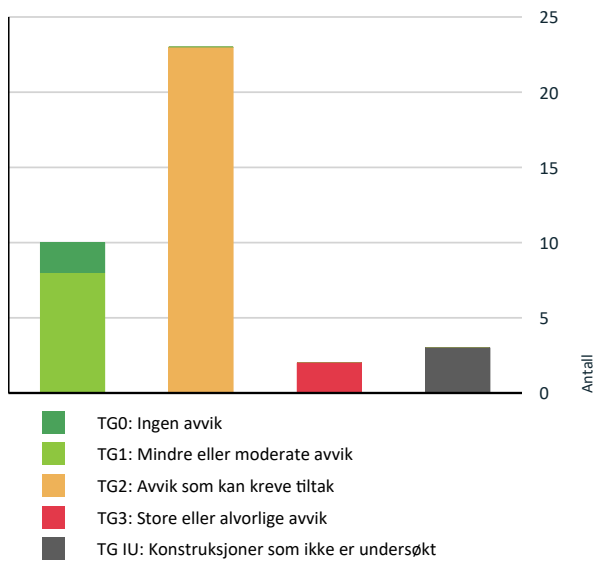
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

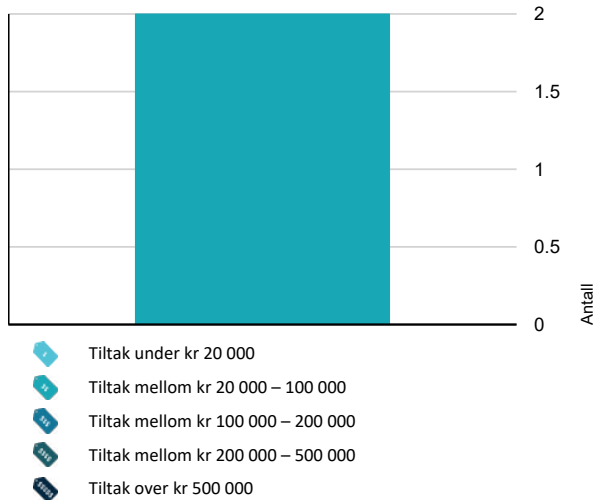
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG IU	
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
TG 2	
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje hybel > Innredet som stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår 1972	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Eiers bolig og utleid del	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking byttet 2008 ifølge tidligere tilstandsrapport.

Tekking av undertak er ukjent.

Ytertekking av blikklater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Snø på tak, ikke mulig å fullverdig vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering.

Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre.Beslått på tak.

Pipe og luftelyre beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

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

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.

Eldre fuktskjolder rundt luftelyre på loft. Isolasjon bør legges på plass og godt jevnlig oppsyn.

Noe stedvis heng/ikke optimal funksjon takrenne, må vurderes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre fuktmerker loft.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er eldre årgang, mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering når snøfritt. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger fremtid ihht behov.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon, saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis OK lufting ned mot gesims og stedvis er det isolert opptil undertak uten synlig luftespalte, noe som kan medføre redusert lufting og medførende kondensutfordringer. Observert noe rim på treverk. Det er stedvis kondensmerker (mørkere merker treverk) som følge. Mindre isolasjonsevne i etasjeskiller kontra nyere standard, og kuldebro, kondensmerker, rom mm vil derav forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalter bør etableres. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass hovedsaklig. Enkelte med enkle glass/koblet glass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

De fleste vinduer oppe er fra 2011/2012, og enkelte uten synlig datostempel. Nyere nede med unntak av bodareal og kjøkken hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu bod nede, eldre med enkelt glass. Vindu kjøkken hybel eldre vindu med koblet glass. Enkel eldre vinduer i utv bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering eldre vinduer.

Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2005. Funksjon OK. - inngangsdør, tredør med isolerglass. Trolig fra 2006. Funksjon OK. - balkongdør soverom, tredør med isolerglass, fra 2012. Funksjon OK. - inngangsdør kjeller, tredør med isolerglass, fra 2018. Funksjon OK. - enklere labankdør til utv bod, tar litt i grunn.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enklere dør utv bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

Overflater

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje, men det er noe fuktsvelling gulv på kjøkken fra skåler til vann/dyr.

I tak stue bla er det merket det hvor takstoler er. Skyldes trolig kuldebro fra takkonstruksjon, så spiker blir synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte gulv dersom utbedring ønskes. Male tak stue mm.



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, steinsatt i stue.

Vedovn i stue oppe og nede, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder. Vedlikehold kan forekomme.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Hulltaking utført i stue hybel. Normalt. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Risiko med oppforet gulv om disse ikke r bytte riktig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper begge sider anbefales.



TG 2 Innvendige dører

Tredører. Enkelte med glassfelt.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørvill må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør legges inn som en del av kommende vedlikehold.

VÅTROM

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og panelbord tak. Noe varierende fugetykkelse under våtromsplater, mer utseendemessig avvik.



UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drems-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere drensspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt sisterne som gjør at drenshull ikke ansees nødvendig.

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > BAD

Generell

Renovert 2004/2005 ifølge egenerklæring.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Mangler list. Dette ansees dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her.

Litt skjevhet vegg bak vegghengt wc.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I et våtrom ønsker mann fall mot sluk. Det er stedvis mindre fall feil vei, dvs inn under innredning. Dette har ikke så mye å si i normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men vannsøl kan ledes feil vei. Det er også god flislagt oppkant dørsvill som hindrer vann ut av rommet den veien.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Smuss/støv i sluk, ikke mulig å kontrollere membranløsningen. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghengt wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drems-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra trapperom kjeller mot oppleg vaskemaskin.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

UNDERETASJE HYBEL > INNREDET SOM STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe eldre innredning med stedvis noe fuktsvelling fronter/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksverdi dersom ønskelig, evt må moderniseringer vurderes av kjøper.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE HYBEL > INNREDET SOM STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning av noe nyere årgang 2002 med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje, noe merker finnes.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Det er en sensor i skap under vask, men denne er fra verisure alarm slik at man er avhengig av at abonnement videreføres.

Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør til bad oppe, ellers kobber rør utfra hva som er mulig å se.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Overnevnte gener eldre kobber rør.

I rør i rør skap oppe så er det ikke synlig noe dreneringsrør ned til gulv, ukjent om etablert. Man ønsker drenering til rom med sluk og fuktsikre løsninger i tilfelle lekkasje slik at evt lekkasjevann gjør minst mulig skade.

Konsekvens/tiltak

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

Undersøke dreneringsrør rør i rør ytterligere.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 Varmekabler

Oppe: soverom ved spisestue, gang og bad. Funksjon OK termostat.

TG 2 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Varmepumpe i stuer.

Fra 2018/2021 ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere service med sjekk av gass mm.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod og fra 2000. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



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.

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

Automatsikringer, i trapperom til kjeller. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Normalt vedlikehold/modernisert med årene.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Skagerak elektro
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har dokumentasjon på det som er utført i hennes eierskap.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 .

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



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 oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre stedvis riss pussflater. Ikke alle flater synlig pga tilgang/snø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn, vurdere lokale utbedringer. Ytterligere vurdering når snøfritt.

TG IU Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Septikktank og kommunalt vann. Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mest sannsynlig vann og avløpsrør/septiktank fra byggeår. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Oljetank

Det foreligger ingen opplysninger om at det er nedgravd oljetank på eiendommen ifølge eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Kun håndløper en side av trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

Fra hybel er det rømningsvindfu soverom ut mot under terrasse. Gir lite lys innslipp og lite egnet rømning. Vindu stue er marginalt lite og gir lite lysinnslipp.

Mangler rekkvekr på deler a terrasse. Medfører noe fallfre. Det er stedvis også fallfare ned skråning på eiendommen/tomt.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Rekkverk/gjerde må vurderes. Radonmåling anbefales. Rømningsvei kjeller bør sikres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

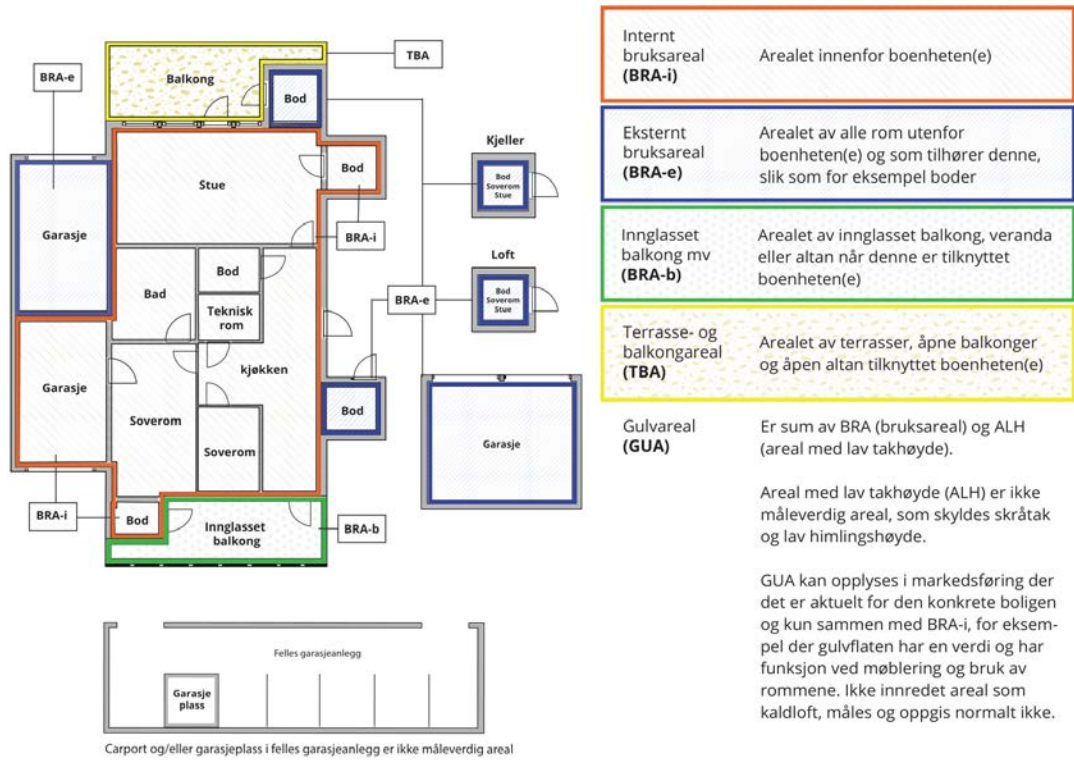
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet, 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje hybel	48			48	
Underetasje hoveddel	29			29	
1 etasje	103	13		116	42
SUM	180	13			42
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje hybel	Bad/vaskerom, innredet som stue/kjøkken, vindfang, innredet rom		
Underetasje hoveddel	Bod arealer		
1 etasje	Soverom, stue/kjøkken, gang, trapperom kjeller, soverom 2, soverom 3, bad, bod	Utv enkel bod	

Kommentar

Bod 13 kvm. garasje 25 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Noe vinkler som medfører at mindre areal avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjeller er ikke søkt eller godkjent for varig opphold slik den er innredet idag.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fremlagt noe dokumentasjon på elektrisk arbeid, bad, varmepumpe mm. Ellers også utført egeninnsats.

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	148	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Katharina Flaten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4211 GJERSTAD	2	74		0	970 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Eikelsandsveien 139							
Hjemmelshaver Flaten Katharina							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

PERSONVERN

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik. Dette medfører risiko for skjulte avvik.

Forøvrig må hele rapporten leses.



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Katharina Flaten
Boligen	♦ Boligen ble kjøpt 2017 ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Eikelihoodsveien 139	
4993 Sundebru	
4211-2/74/0/0	



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Opplysninger i fra tidligere eier, noe fuktproblematikk i undertaket som ble tørket/rehabilitert i forbindelse med omlegging av taket, i følge opplysninger av tidligere eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier ble det satt fram varmeovn og tørket opp på øverloft før de rehabiliterte taket.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst at bad i hovedetasje ble renover i 2004/2005. Nytt tak, takrenner, nedløp og pipehatt i 2008/2009. Vegger er foret ut og etterisolert i hovedetasje, nye vinduer og innerdører i hovedetasje. Nytt soverom/påbygg ferdigstilt i 2013.

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

♦ **Ja**

Det kan oppstå noe fukt/kondens på innsiden av vindusrammen på et soverom i vinterhalvåret ved lite ventilasjon og lukket dør. Ikke opplevd vanninntrengning, råte eller skader.

Et lite hakk i glasset på det ene vinduet på kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sløyfer/lekter og takplater på garasjetak. Oppføring av vedbu/snekkerbu i 2021. Isolert store deler av tilleggsbygget. En halv vegg er ikke isolert, dette blir mot hovedsoverommet. 2019, bygd ny terrasse til leilighet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Lars Mesel

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i hovedetasje i 2021 og en ny varmepumpe nede i leiligheten i 2022.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst om ny vedovn i hovedetasje og nye fasadestein.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektro Skagerrak

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer i hovedsikringsskap og sikringsskap til utleiedel. Nye ledninger og stikkontakter i store deler av leilighet. Komfyrvakt installert.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tidligere eier opplyser at hovedsoverom/påbygg ble ferdigstilt i 2013.

I mitt eie har det blitt satt opp et lite påbygg/vedbu i 2021.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bad i leilighet ble renoveret av Storegjerde Bygg, Risør, i 2018/2019. Det ble lagt nye takplater, veggplater, gulv og satt inn et vindu på soverommet (bod). Ny inngangsdør til leilighet. Det ble lagt opp rør for vaskemaskin, samt montert dushjørne og vask av Paulsen og Sønn i Risør.

Elektrisk arbeid utført av Elektro Skagerrak i Risør.

Nytt gulv i stue/kjøkken, samt gulvlister utført av ufaglært.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Boligen har en innredet kjellerdel som har vært benyttet til utleie. Denne har egen inngang fra utsiden, og består av gang, stue, kjøkken, bad, ett rom som benyttes som soverom. Det er også intern forbindelse til hoveddelen av boligen via dør fra bad til øvrig kjeller. Kjellerdelen er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet eller utleiedel. Rommet som benyttes som soverom er opprinnelig godkjent som bod, og det er ikke søkt bruksendring.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport og salgsoppgave fra tidligere salg, samt verditakst utført i 2024.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

En liten del av garasjen står på naboens tomt.
Muntlig avtale om at dette er helt i orden, men at ved å ordne grensejustering selv, så er blir det tilhørende garasjen til tomta. Dette er ikke gjort.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

Nabolagsprofil

EikELandsveien 139 - Nabolaget EikELand - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

EikELandsveien Linje 166	19 min 1.7 km
Gjerstad stasjon Linje F5	14 min 12.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 20 min

Skoler

Abel skole (1-10 kl.) 243 elever, 15 klasser	14 min 14.8 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	24 min 22.7 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	29 min 27.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

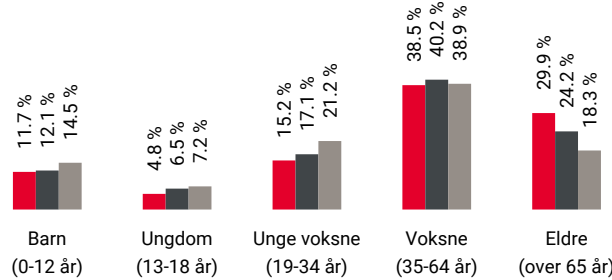
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
EikELand	764	391
Gjerstad kommune	2 427	1 284
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Visedal barnehage avd. Renstøl (1-5 år) 54 barn	9 min 6.5 km
Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 7.9 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-5 år) 29 barn	17 min 14.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Brokelandsheia PostNord	7 min 4.7 km
Eurospar Brokelandsheia Post i butikk, PostNord	7 min 4.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 93/100



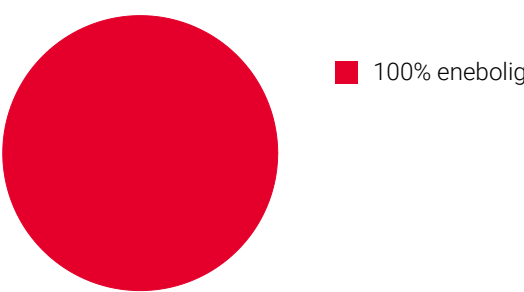
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

Hageroa fotballbane Fotball	2 min 2.1 km
Fiane skole Ballspill, fotball	4 min 2.3 km
Stewarts fysioterapi & treningssenter	3 min
Atletix Risør	23 min

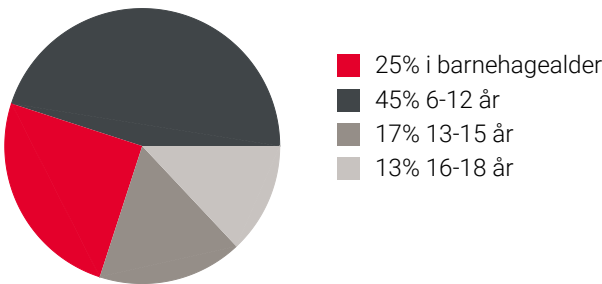
Boligmasse



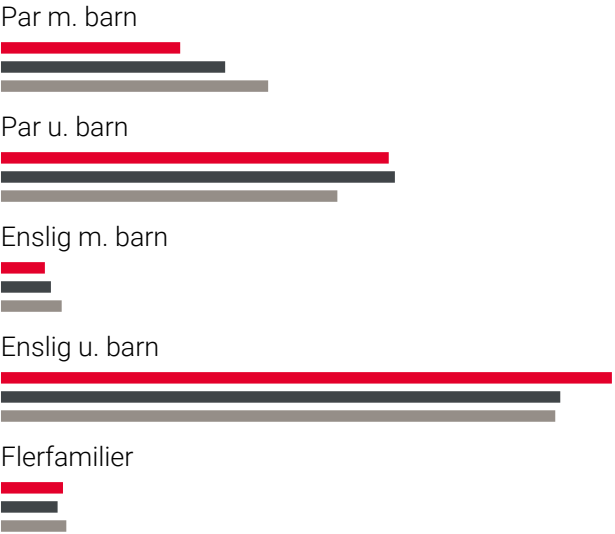
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	19 min
Apotek 1 Brokelandsheia	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

48%

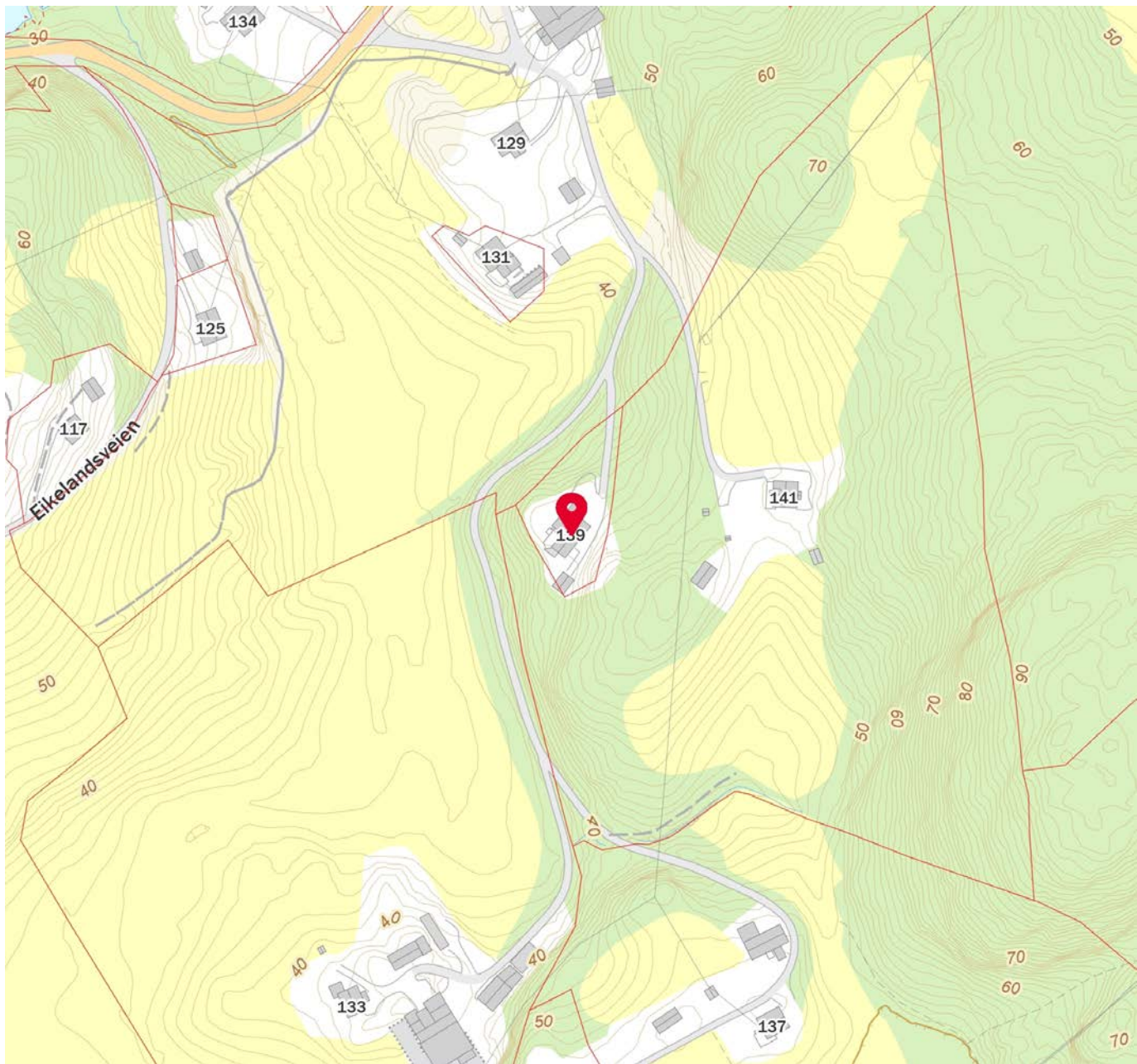
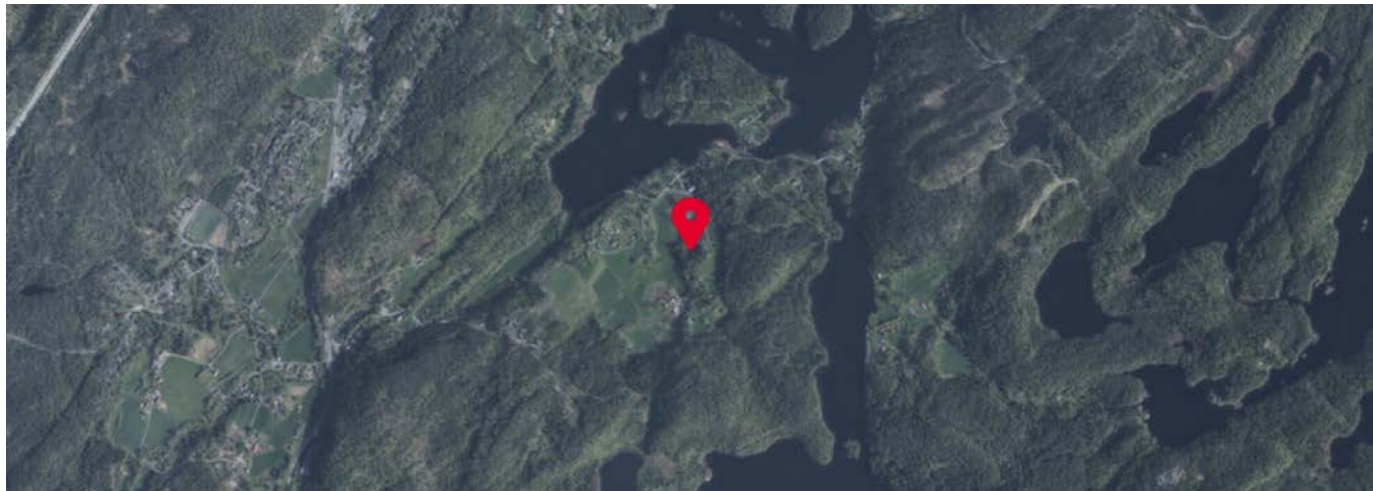
Eikeland

Gjerstad kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

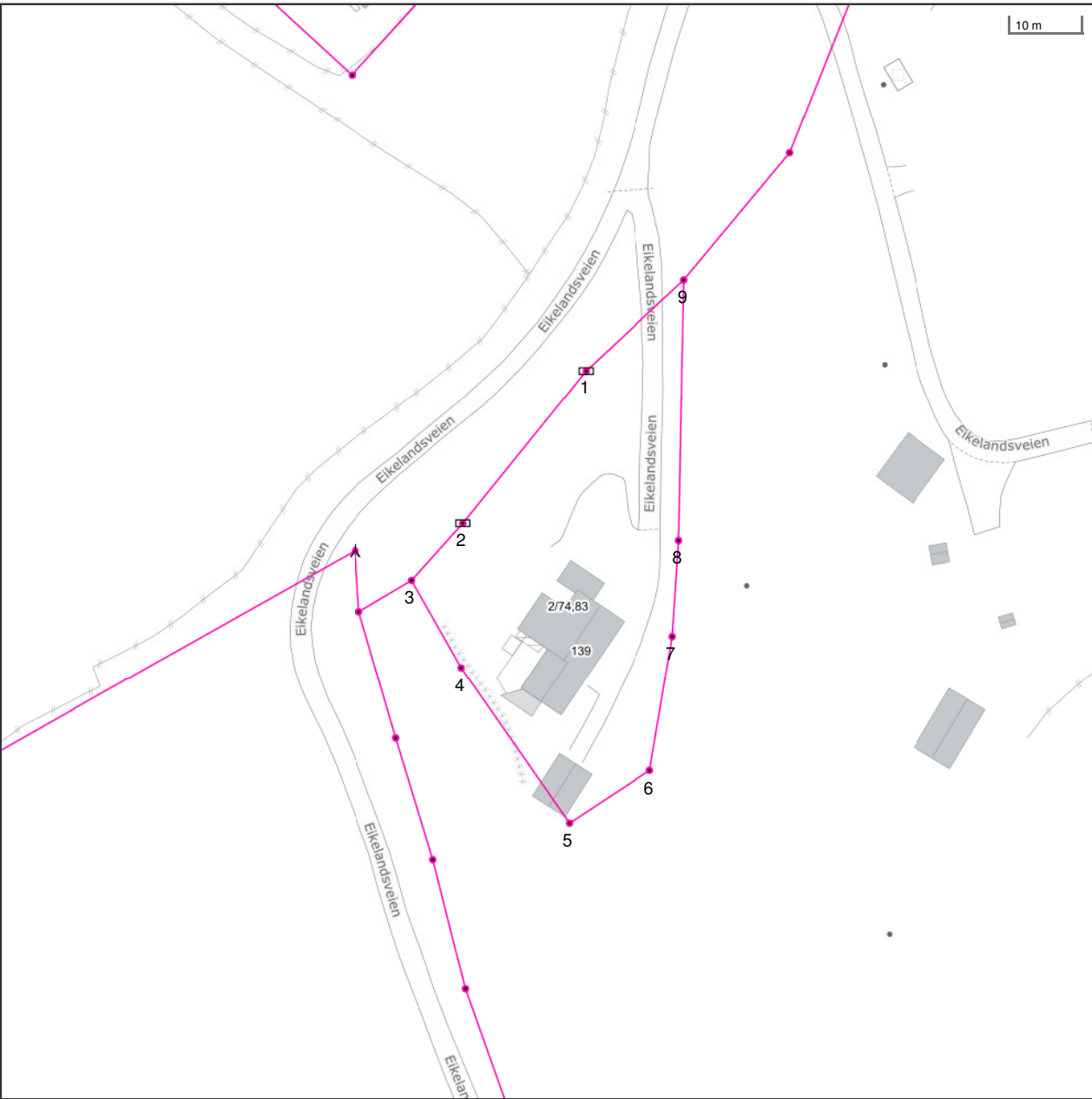


Eiendomskart for eiendom 4211 - 2/74//

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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 641,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6518099,1	Øst	505694,67

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6518132,48	505698,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	18,85	
2	6518110,92	505680,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	27,70	
3	6518102,86	505673,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,82	
4	6518090,53	505680,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,18	
5	6518068,65	505695,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,72	
6	6518076,09	505707,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,58	
7	6518095	505710,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,18	
8	6518108,53	505711,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,56	
9	6518145,3	505711,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,78	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTAD	Beregnet areal	0
Etablert dato	06.12.1972	Historisk oppgitt areal	970
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammen slåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2/74
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	06.12.1972			2/15 (-970), 2/74 (970)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6518099.1	505694.67	0	Ja	1641.1	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
FLATEN KATHARINA F040695*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	EIKELANDSVEIEN 139 4993 SUNDEBRU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Eikelandsveien 139

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4993 SUNDEBRU	Kirkesogn	05080301 Gjerstad
Grunnkrets	102 Eikeland	Tettsted	
Valgkrets	3 Gjerstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167495699		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	167495699	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	11.02.2014
3	300219474		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167495699: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eikelandsveien 139	H0101	2/74	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0
K01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygningsendring 167495699-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 11.02.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	20
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	20
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	11.02.2014	11.02.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/74	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	20	0	20

3: Bygning 300219474: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.05.2011	

Bruksenheter

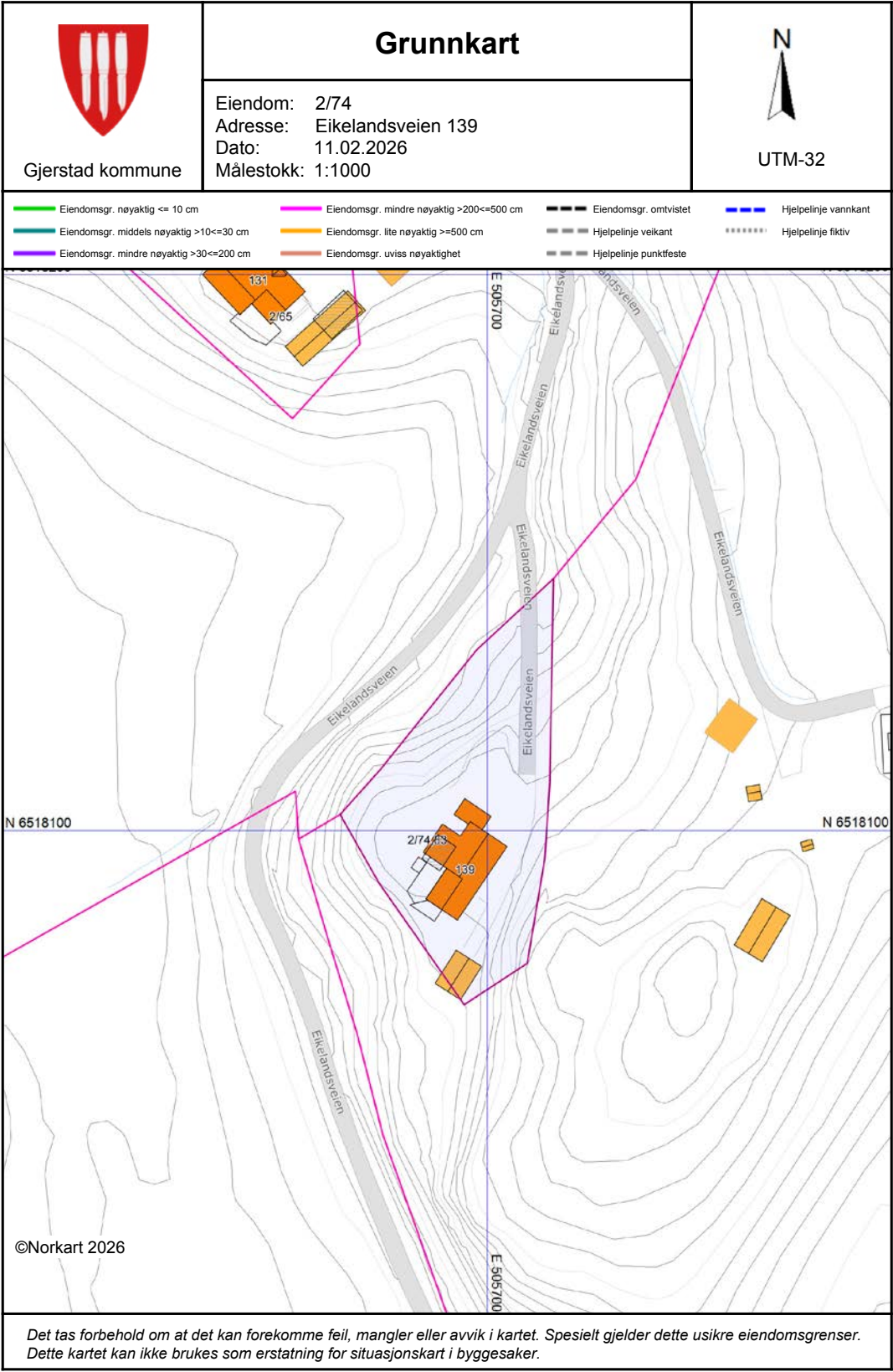
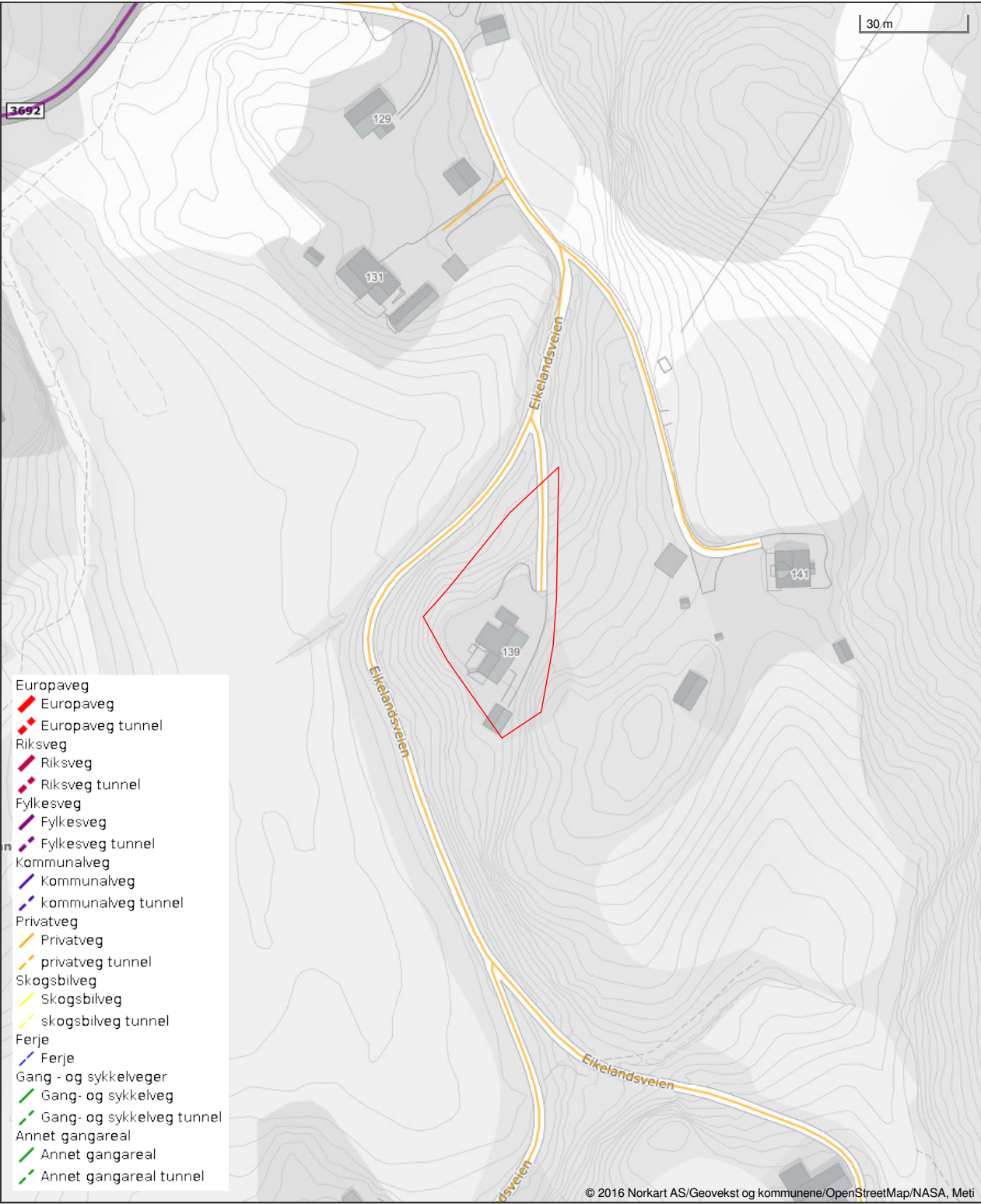
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/74	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

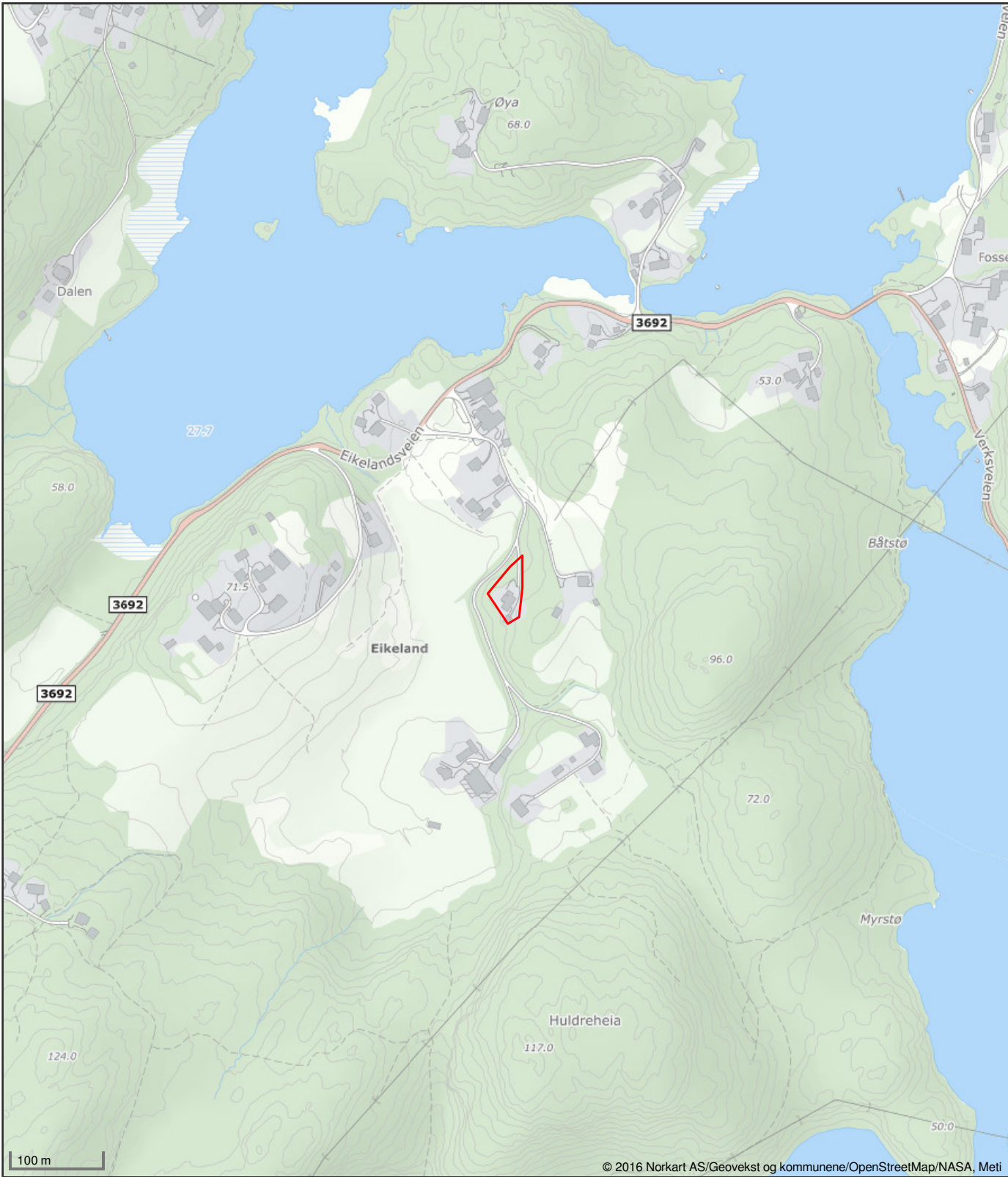


Vegstatuskart for eiendom 4211 - 2/74//

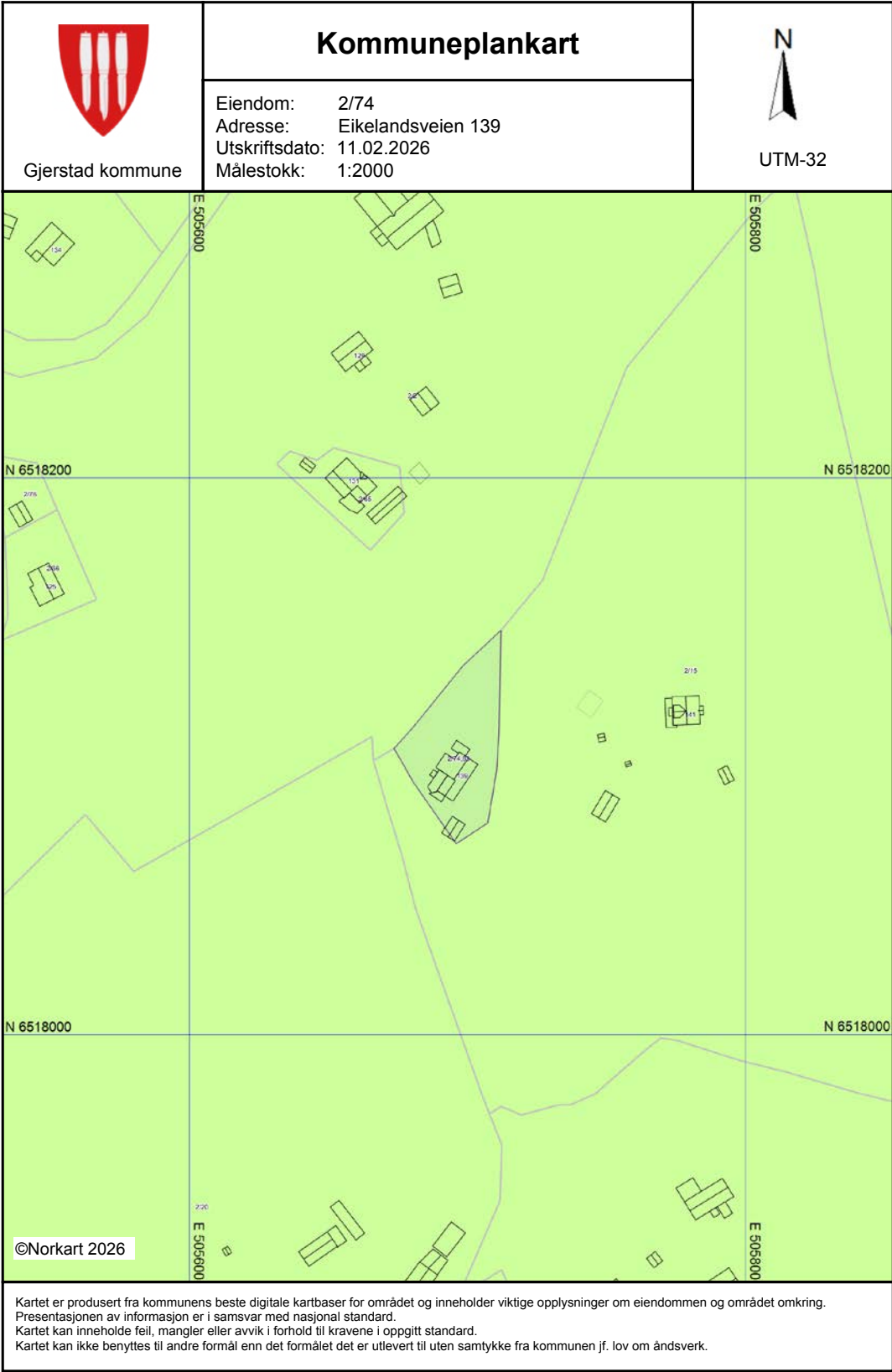




Oversiktskart for eiendom 4211 - 2/74//



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

Kommuneplan/Kommunedelplan

PBL 2006

LNFR-areal - nåværende

Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål



Gjerstad kommune

Adresse: Gjerstaveien 1335, 4980 Gjerstad

Telefon: 37 11 97 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerstad kommune

Kommunenr.	4211	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eikelandsveien 139, 4993 SUNDEBRU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	09112011001K
Navn	Kommuneplan for Gjerstad
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Planforslag
Ikraftttredelse	
Delarealer	Delareal 1 641 m² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001
Navn	Kommuneplan 2024-2036
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Eikeland, Gjerstad			2	74	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	21/9-72	dato 11/10-72	sak	118/72
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Kåre Olaf Eikeland		4992 FIANE			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Neslandsvatn Bruk A/S		4800 ARENDAL			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Harald Løvdal		4909 SONGE			

Stöping av trapp ved hovedinngang.

Gjerstad den 22/11-73

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggelevemyndighed
☐
☐
☐

bygningsjef



Dato: 11.02.2026

Vann og avløp

Gnr:	2	Bnr:	74	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Eikelandsveien 139, 4993 SUNDEBRU						

Merknad:

	Gjerstad kommune Postadresse: Gjerstadveien 1341, 4980 GJERSTAD Telefon: 37 11 97 00 E-post: anita.hogbrat@gjerstad.kommune.no
Dato: 11.02.2026	

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr

Gnr:	2	Bnr:	74	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Eikelandsveien 139, 4993 SUNDEBRU						

Produkt	Beskrivelse	Årlig beløp inkl. mva
Vann areal	☐ Areal xxx m²	
Vann måler	☒ Forutsatt 108 m³ i gjennomsnittforbruk	5 907,-
Avløp areal	☐ Areal xxm²	
Avløp måler	☐ Forutsatt xxx m³ i gjennomsnittforbruk	
Feiing	Pr. pipeløp - kr 365,-.	365,-
Eiendomsskatt	Eiendomsskatten beregnes i 2026 med 4 ‰ (bolig) eller 7 ‰ (næring)av skattetakst	3 214,-
	SUM	9 486,-
Merknader	I tillegg kommer evt. gebyrer (slam/renovasjon) fra RTA AS. Disse må bestilles fra RTA.	

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4211	Gjerstad	2	74	0	0
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Eikelandsveien 139		Katarina Flaten			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 100158			Kundenummer: 119164		

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 5 038,-
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr
Sum gebyrer pr år:	Kr 5 038,- inkl. mva
Kommentar:	

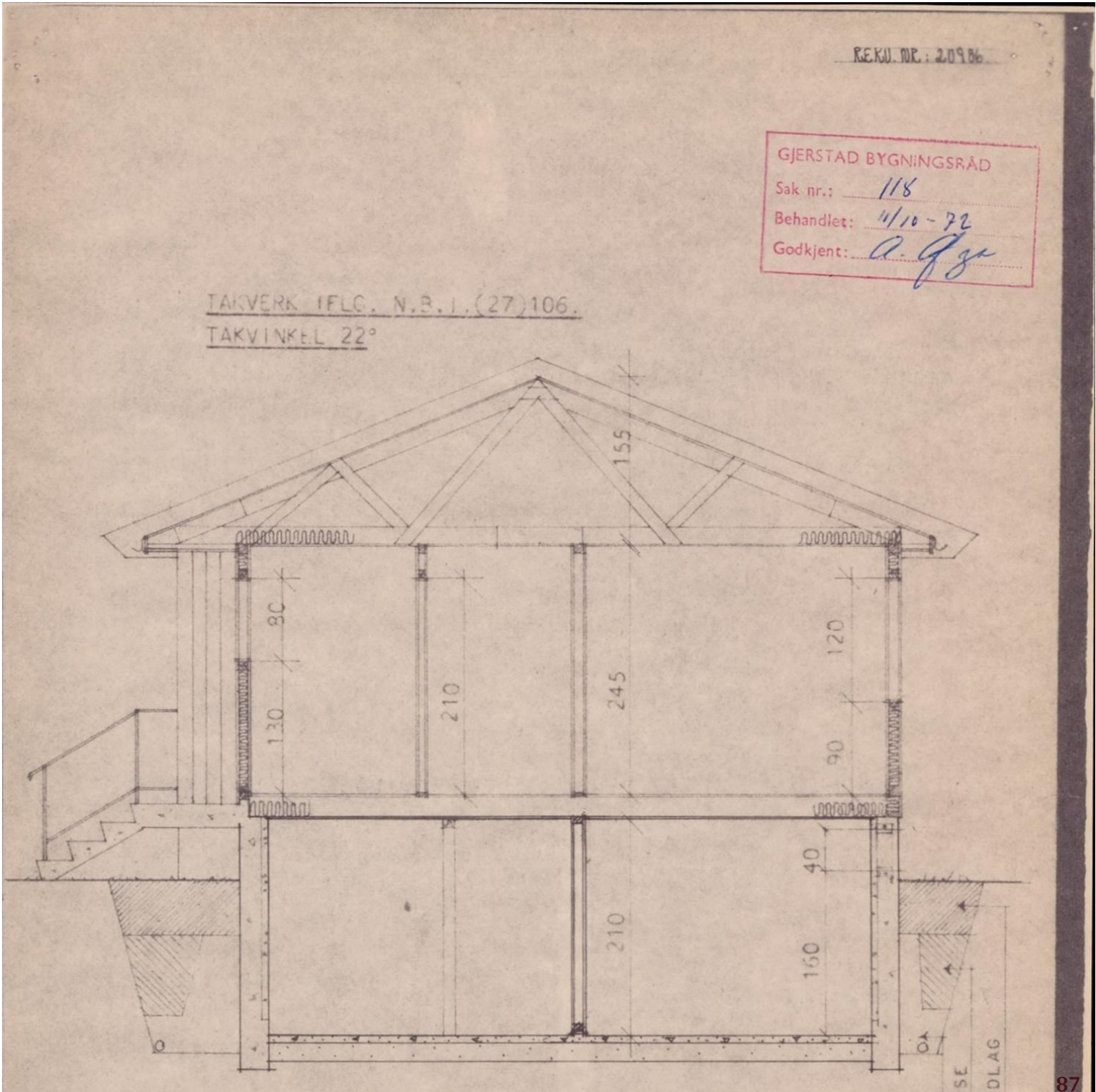
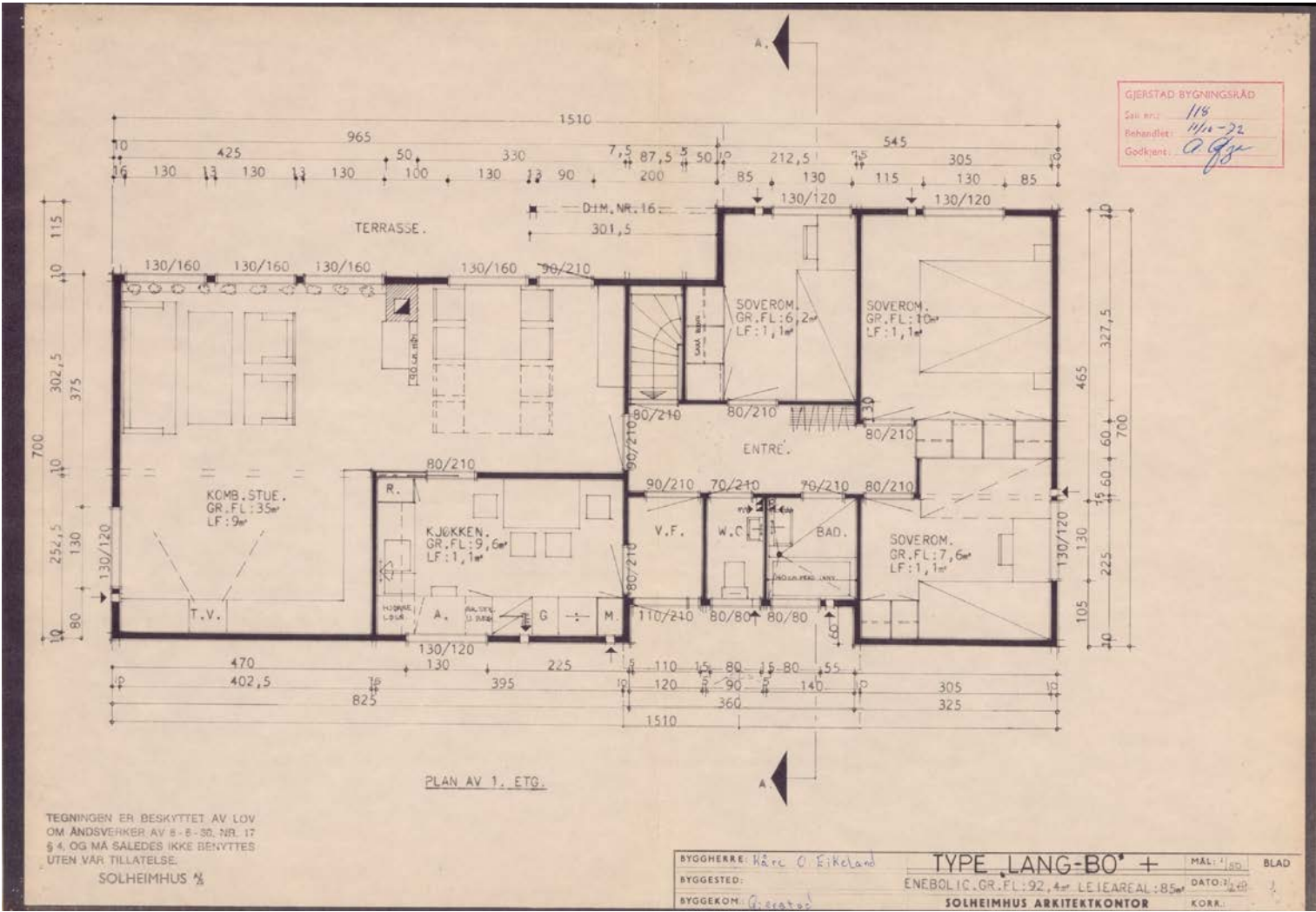
Dato: 11.02.2026

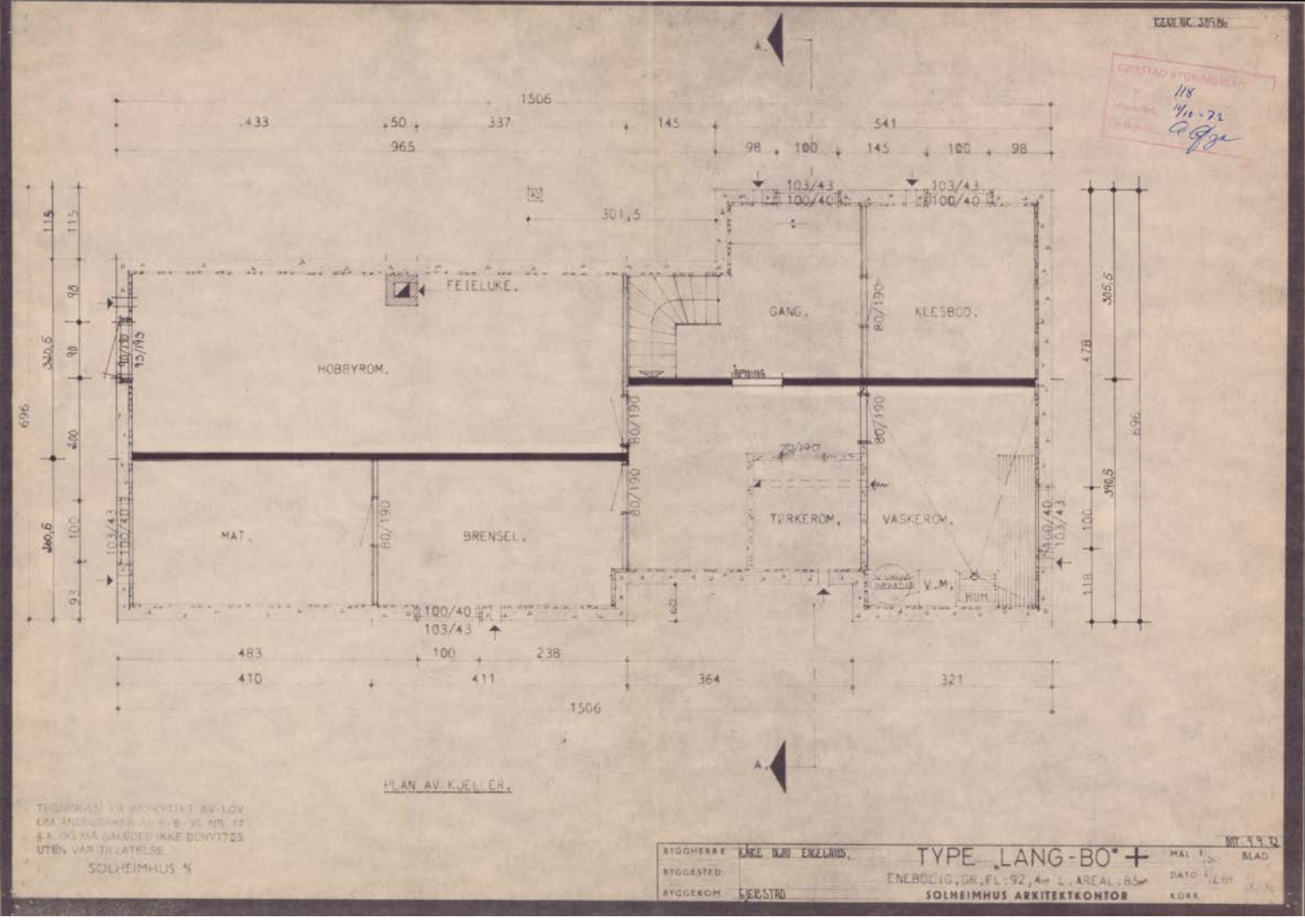
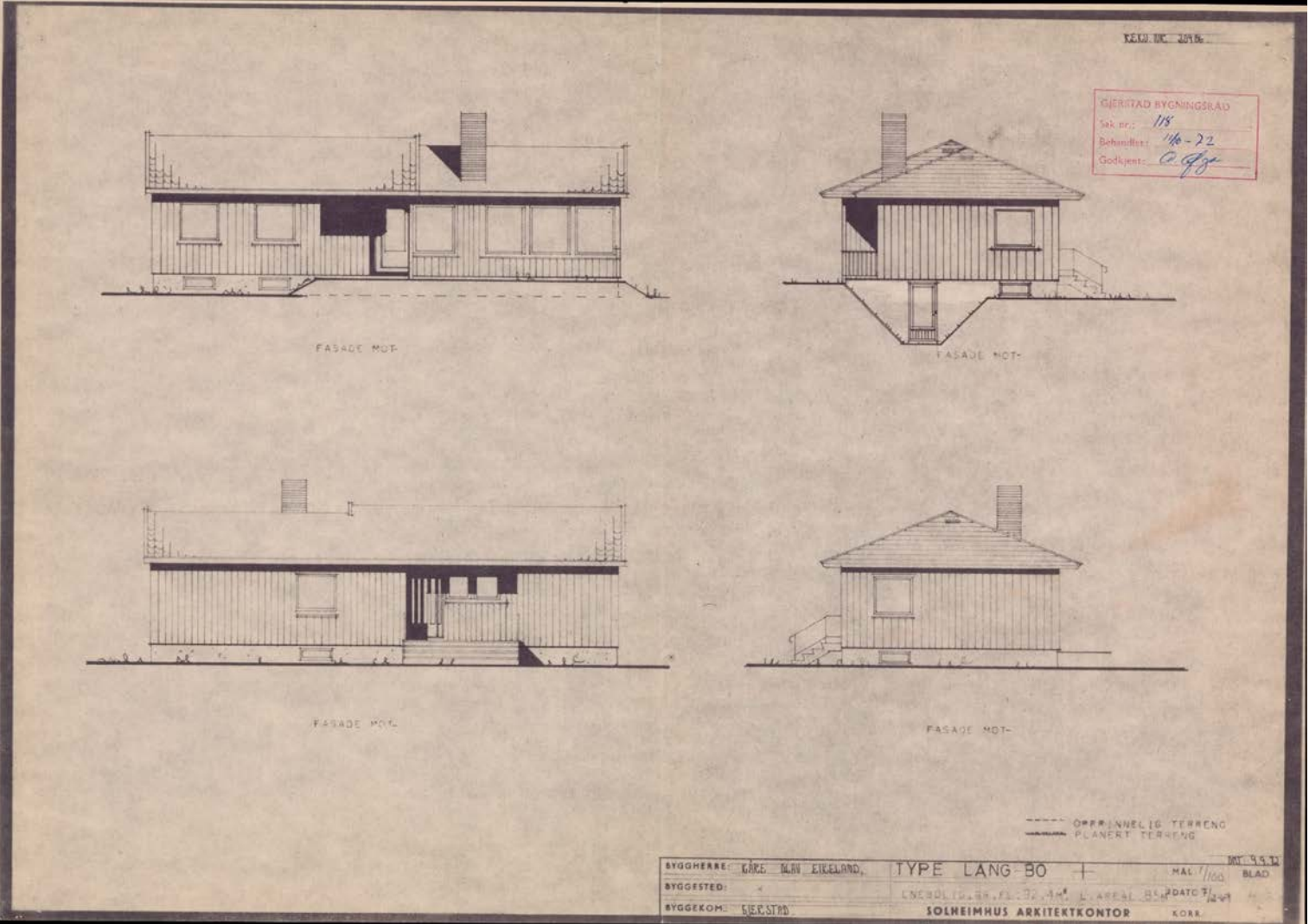
Med vennlig hilsen
Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

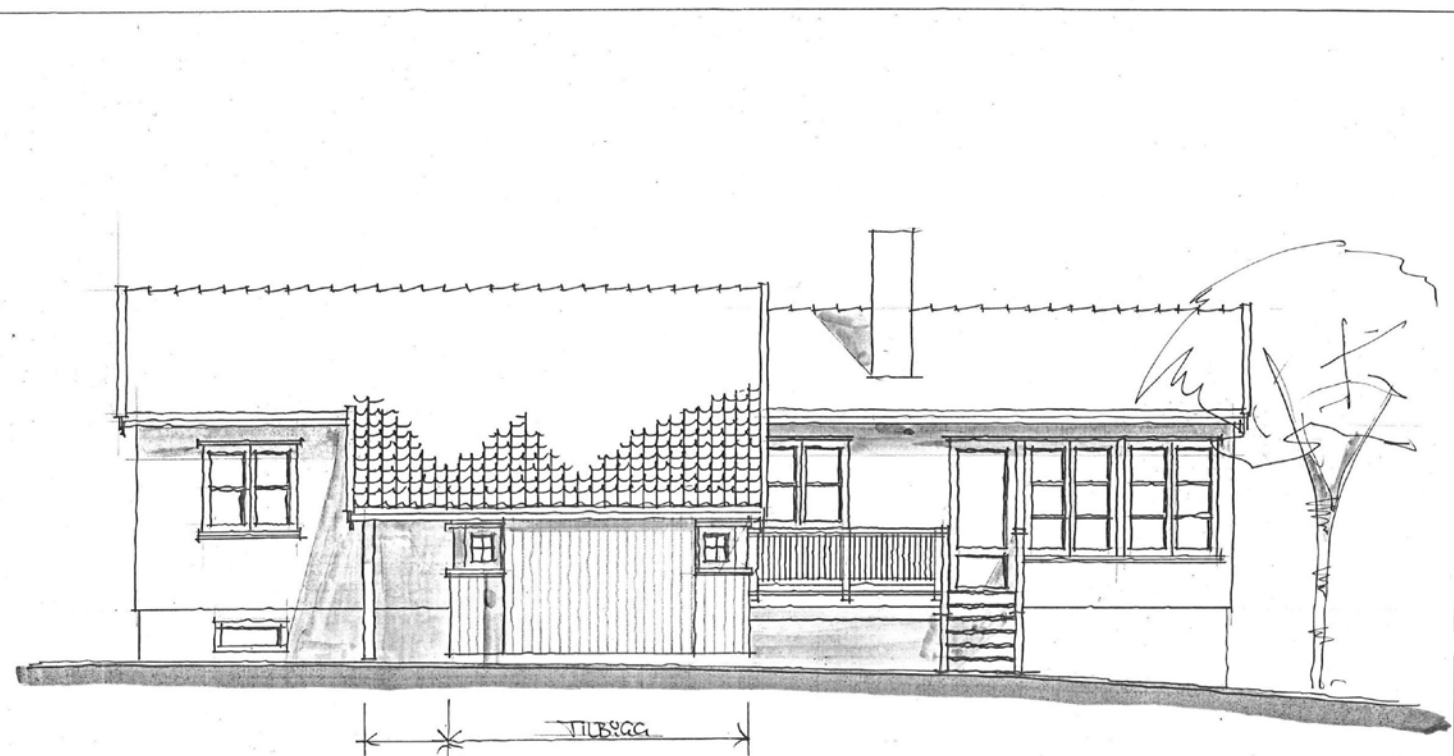
Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

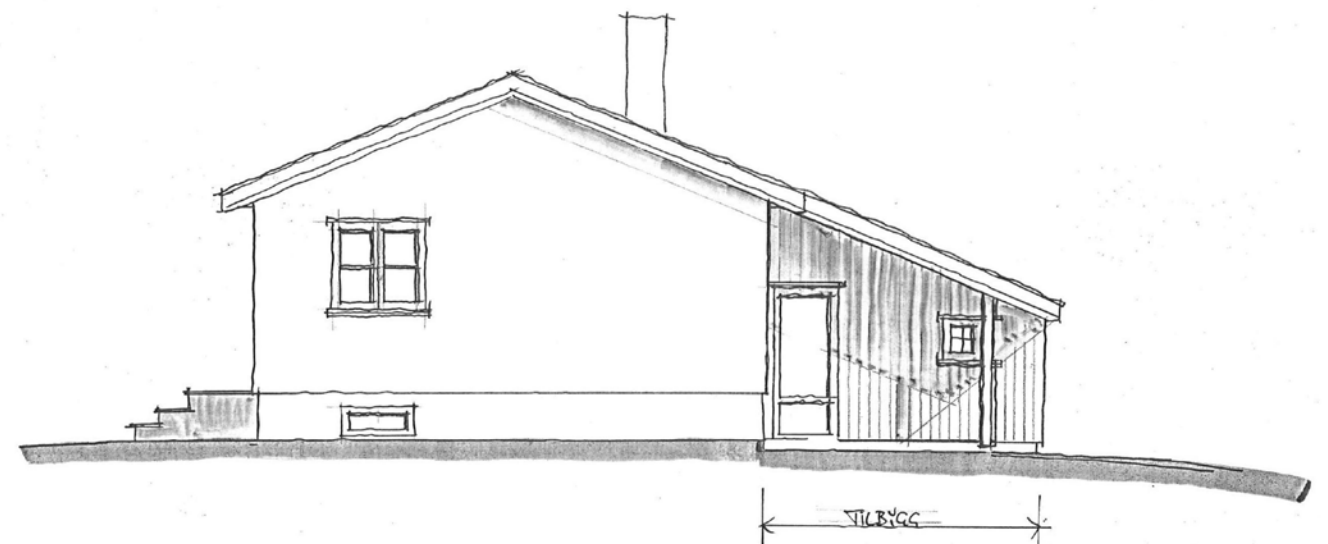






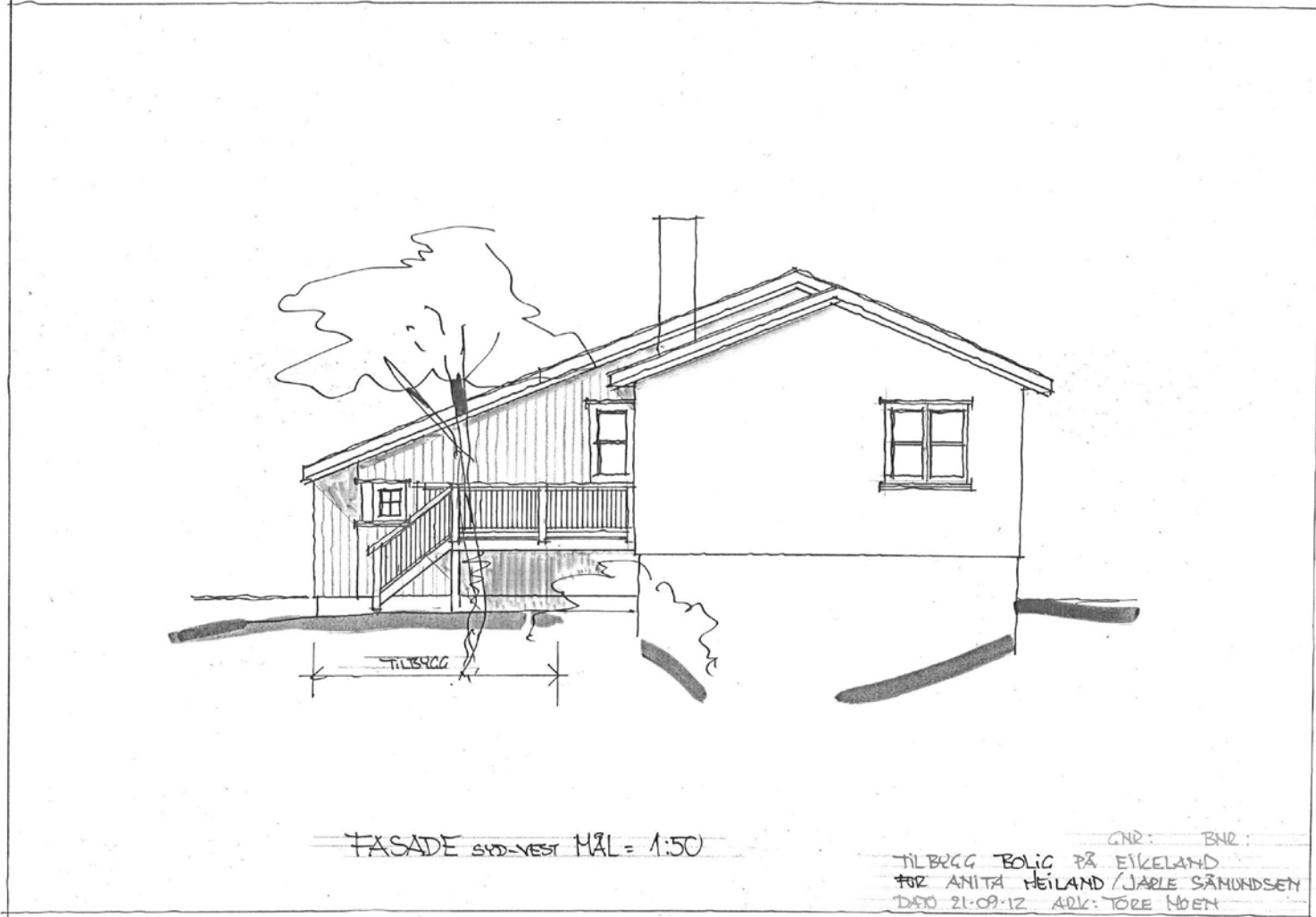
FASADE NORD-VEST MÅL = 1:50

GNR: 2 BNR: 74/83
 TILBEGG BOLIG PÅ EIKELAND
 FOR ANITA HEILAND / JARLE SAMUNDSEN
 DATO: 21.09.12 ARK: TØRE NOEN



FASADE NORD-ØST MÅL = 1:50

GNR: 2 BNR: 74/83
 TILBEGG BOLIG PÅ EIKELAND
 FOR ANITA HEILAND / JARLE SAMUNDSEN
 DATO: 21.09.12 ARK: TØRE NOEN



Sp. nr. 30, —

Dagboknr. 646 1973
Holt Sørenskriverembete

S K J Ø T E .

Underskrivne Olav Bjarne Eikeland, f.14.10.1935,
sel og skjøter med dette den faste eiendommen
SOLSTAD gnr.2 bnr.74 med skyld mark 0,01 i Gjerstad
som byggetomt til Kåre Olaf Eikeland, f.21.10.1946,
for kjøpesum kr.3.000,- som er betalt.
Kjøparen skal ha rett til tilkomstveg over min eiendom
gnr.2 bnr.15 i Gjerstad.

Gjerstad, den 19/2 1973

Olav Bjarne Eikeland
m.påholdt penn
Tor H. Eikeland... Egil Eikeland

Som ektefelle samtykker eg i salet.

Gjerstad, den 18/2 1973

Reidun Eikeland

Det vert med dette vitna at Olav Bjarne Eikeland og kona
hans, Reidun, sjølve har skrive under dette skjøte og at
dei er over 20 år.

Gjerstad, den 19/2-73

Tor H. Eikeland... Egil Eikeland

Gjerstad bygningsråd har ingen merknader til det foretatte skyldskifte.

Går til Gjerstad jordstyre For Gjerstad bygningsråd

Fråsegn frå jordstyret: Gjerstad kommune

Arealet det søkes om er tidligere frigit

till boligbygging, og jordstyret finner ingen grunn til å sette seg imot denne søknaden.

Gjerstad den 10/10 19 72.

Svein Hjeltnes formann.

H. Harnes sekretær.

Går til Aust - Agder

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

I henhold med § 55 i jordlova samtykker fylkeslandbruksstyret i deling og salg.

Arendal, den 8/11 19 72

Per Hjeltnes fylkeslandbrukschef.

formann.

fylkeslandbrukschef.

For tinglysningen kr. 40,-

Ført inn i dagboken ved Holt skreiverembete

som nr. 3124 den 6/12 19 72

Ført inn i grb.

personregisteret

Hefteiser anmerkes mot kr. 10,-

merknader.

Den/dei fraskilde luten/lutene har fått g.nr. 2 b.nr. 74

HEIT KOPPI

HOLT SØRENSKRIVEREMBEDE, TVEDESTRAND, DEN 08.01.02

B. Gundersen

Til innhaling i pantebok.

Dagboknr. 3124 19 72.

Holt Skreiverembete

Skyldskifte

Tirs dag den 9.5. 19 72 heldt vi underskrive, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Båstehagen,

g. nr. 2 b.nr. 15 med skyld mark 2.00 i Gjerstad.

kommune. Skyldskifte er kravt av Olav Bjarne Eikland.

som har grunnbokshelmei til den eiendomen skyldskiftet gjeldt).

Mennsoppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannsløvnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møtte Kåre Mørel, Anon Hjellen, Jens Presthagen,

Av partene³⁾ Selger Olav Bjarne Eikland, kjøper Kaare Olav Eikland.

Av grannane⁴⁾ Egil Eikland varale, men møtte ikke.

Mennene valde til formann Jens Presthagen.

Om den/dei fraskilde luten/lutene av garden kan det gjevas desse opplysningane:

1. Areal: Dyrra jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal 0,97 dekar. I alt 0,97 dekar.

2. Grenser⁵⁾

Punktene A, B, D og E er bolter nedsatt i fjell.

Punkt C er 3/4" rør nedsatt i jord.

Alle parsellens grenselinjer grenser mot hovedbruket G.nr. 2 Br.nr. 15.

Med utgangspunkt i A frem til B er lengden 12,00 m, fra B til C 30,00 m, fra C til D 20,00 m, fra D til E 28,50 m og fra E tilbake til utgangspunktet A 28,00 m.

Hjelpelinjene fra B til E har en lengde av 41,00 m, og fra B til D 32,50 m.

Parsellens areal utgjør 0,97 dekar.

1) Skyldskifte kan ikke godkastes ut tinglysing uten at den som krev tenesta, enten har grunnbokshelmei eller dem for at han eig den luten av eiendomen som han vil ha fraskilde (§ 1 i skylddelingslova.)

2) Her nokon av mennene ikke gjevi slik løvnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fei 1/6 1917, skal kan skriva under ei tinglysing med eiendommen offentlig for tenesta tak til, og utveksla slik løvnad til skreiveren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvittig og etter beste overtydning.» den 10 N.N.

3) Om nokon av dei grannane eller partene som skyldskiftet vedkjem, ikke møter, mi ein her opplysa om det er prova at dei har fått væsel, eller når dei gjeld grannane, om det er nokon for utveksla i vanske dei (§§ 2 og 3 i skylddelingslova.)

4) §§ 53 og 54 i skylddelingslova. Grannen mot grann-eiendomar skal ein ikke skriva opp når eigaren ikke er til stades og samtykker i det som vert skriva. Skal mennene etter krav fra partane fastsetja sjølv markstøder, samtykkende med ei del av skyld (§ 7 i lov nr. 1), mi dei ber nokon dei som trengt om det og. Det mi ikke stiftas brukstett eller servitut i skyldskiftet uten at lufset er vedtatt skriftleg av den som har grunnbokshelmei til den eiendommen heftet skal leggia på (§ 3 i lova.)

Nr. 860 La. - På lagen: Sem & Stenersen A.s. Oslo - 447.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

1

Mål = 1:500 Areal: 0.99 dekar

1. Gjeld delinga eiendom som vert nytta eller kan nytast til jordbruk eller skogbruk?) Ja

2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eiendomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?) Ja

3. Kva rettar eller gods som høyrer eiendomen til kjem inn under delinga?) Ingen.

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopenav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopenav i utmarka på den måten, at _____

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.¹⁾

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 0.01 skyld mark

Attverande skyld på hovudbølet er 1.99 skyld mark.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør: Dyrtta jord 16 dekar, naturleg eng og kulturbete 0 dekar, produktiv skog 222 dekar, anna areal 50 dekar. I alt 288 dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet²⁾ Solstad

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøperen.

Partene fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgd med den skylda som her er sett eller med det markeskiilet som er fastlege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtydig og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Jens Prestnagen.

skal syta for å få skyldskiftet til tinglysing.

Jens Prestnagen

¹⁾ Jfr. § 11 i lov av 18. mars 1951 om tilkøping av jordbruk (jordlova)

²⁾ Jfr. § 14 (jordlova)

³⁾ Jfr. § 15 (jordlova)

⁴⁾ Stryk det som ikkje høver.

⁵⁾ Til bruksnamn med ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vort nytta til ættensnamn, om ikkje namnet høyrer til de som er hiller vanlege, jfr. § 24 i lova om skyldskifte

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eikelandsveien 139
4993 SUNDEBRU

Meglerforetak: Aktiv Grimstad
Saksbehandler: Ørjan Mathisen

Telefon: 458 94 972
E-post: orjan.mathisen@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre