

aktiv.





Eiendomsmegler
Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120
E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Selger: Oddbjørn Veivåg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 143/265 kvm
Tomtstr.: 2800 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1302250146

Romslig enebolig med
utleiemuligheter og
garasje. Flott endetomt
med hage.

Innholdsrik og velholdt enebolig med sentral beliggenhet på Fiane i Gjerstad. Boligen ble oppført i 1969 og er tilbygd med overbygd veranda. Inneholder bl.a. fire soverom, nyoppusset bad (2025), romslig stue med vedovn og varmepumpe (2025) og kjøkken med spiseplass. Underetasjen er innredet med kjøkken, bad, stue og rom brukt som soverom – og leies ut for kr 5.000 + strøm. Boligen er godt vedlikeholdt med bl.a. nytt tak (2000), nytt sikringsskap og nye overflater. Stor, solrik tomt på ca. 2 mål med hage og flere uteplasser. Gangavstand til idrettsanlegg, lekeplass og badekulp. Kort vei til E18 og Brokelandsheia med butikker og servicetilbud. Risør, Kragerø og Tvedestrand nås innen 30 minutter.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Tilstandsrapport37
Nabolagsprofil.....73
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 122 m²

BRA totalt: 265 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 3 m² Trapperom

BRA-e: 90 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Gang 2,

Bad, Bod, Bod/tidligere badstue, Teknisk rom/

vaskerom, Stue/kjøkken, Blindkjeller/krypkjeller1.

etasje

BRA-i: 123 m² Vindfang, Trapperom, Soverom,

Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Trapperom 2,

Gang, Kjøkken, Stue/spisestue99. etasje

BRA-i: 17 m² Gang, Soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2800 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 2,8 mål i følge tinglyst

skylddelingsforretning og målebrevskart. Tomten

har tidligere bestått av to parseller som ble

sammenslått i 1986. "Hovedtomten" er ikke

oppmålt, men grensene er beskrevet i

skylddelingsforretningen. "Tilleggstomten" er

oppmålt og grenser vises i målebrevskart. I følge

eier kan de fleste boltene påvises på visning. Den

tidligere tilleggstomten er i hovedsak veigrunn, og

naboene benytter veien til sine boliger. Tomten er

pent opparbeidet med gruset adkomst og hage med

stor gressplen, hekker, prydbusker og blomsterbedd.

Det er fine uteplasser rundt boligen, i form av

overbygd veranda og terrasse, samt balkong med

utgang fra det ene soverommet. Ellers delvis

naturtomt med fjell og busker.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig

boligfelt på Fiane i Gjerstad kommune. Fin solrik og

barnevennlig tomt.

Her er det kort gangavstand til idrettsanlegg,

lekeapparater og ski-leik anlegg. Kort gangavstand

til badekulp med hyggelig uteområde, som passer

ypperlig for småbarn. Abel barne- og ungdomsskole

ligger drøye 5km unna.

Det er ca. 3 km til E-18 og Brokelandsheia hvor det

finnes en rekke butikker og servicetilbud som bank,

post, apotek, vinmonopol, dagligvareforretning,

dyrehage, kafe m.m. Herfra er det gode offentlige

transporttilbud tilknyttet til E-18.

Sørlandsbyene Risør, Tvedestrand og Kragerø ligger

alle innenfor 30 minutter fra eiendommen.

Risør - "sørlandspærlén" hvor den karakteristiske

trehusbebyggelsen fremdeles er godt ivaretatt. Her

finnes utallige tilbud både for voksne og barn. De

koselige serveringsstedene, festivaler (som f.eks

Trebåtfestivalen og Kammermusikkfestivalen) og

diverse markeder (som Villvinmarkedet) viser seg

fra sin beste side hver sommer.

Kragerø - " Perlen blant kystbyene" som på

sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres

sommershow, konserter, utstillinger og

teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke

anerkjente spisesteder som f.eks. Tollboden med

sin fantastiske sjømat og pizza. I sentrum finner du

trange smug med sjarmerende, lokale forretninger

og Bondens marked som arrangeres annenhver

lørdag.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for

kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig av eneboliger

Skolekrets

Abel barne- og ungdomsskole (1-10.klasse) ligger

drøye 5km unna.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1970 i trekonstruksjon.

Grunnmur er av lettklinkerblokker (Leca).

Drenering og fuksikring av grunnmuren er fra

byggeår.

Yttervegger er av bindingsverk med trekledning.

Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongstein.

Taket over terrassen er tekket med takplater, med

taksteinprofil. Tekkingen ble skiftet i 2002, men ikke

undertaket.

Takrenner og nedløp er av plast.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av

betong. Bygningen har krypkjeller/blindkjeller under

trebjelkelag.

Vinduer er dels med isolerglass, dels med koblede

rammer.

Det er tredører.

Terrasser er i trekonstruksjon.

Trapp er av betong med rekkverk av tre.

Garasjen er en bygning i uisolert trekonstruksjon

med to vippeporter av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av

taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på renner/nedløp/beslag.

Takrennene er stedvis deformert, antatt som følge

av ising og / eller snøras fra taket.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Det er fuktskjolder og svertesopp på deler av

undertaket, ved innredet loft. Svertesopp oppstår

ved forhøyet fuktnivå. Svertesopp oppstår som regel

der

det er manglende eller punktert dampspærre (plast),

slik at varm, fuktig luft fra boligrommene, lekker opp

til kaldtloftet, hvor det kondenserer og gir

forhold der mugg og sopp kan oppstå.
Det ble ikke målt unormale verdier i fuktskjoldene på befaringsdagen, noe som kan tyde på at skjoldene kan ha oppstått før det ble lagt ny taktekking.
- Utvendig - Vinduer
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører
Avvik: Det er avvik:
Dører med alders- og værslitasje. På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørbled og karmen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

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

- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er avvik:
Innredning med alders- og bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Dette gjelder eldre rør av kobber.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Dette gjelder eldre rør.

- Tekniske installasjoner - Ny varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er et krav, fra 2014, om at varmtvannsberedere over 1500 watt, ikke skal tilkobles med stikkontakt, men med fast tilkobling.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tomteforhold - Oljetank
Avvik: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det ble målt fukt over metningspunktet for tre ved hulltaking i det innerste soverommet i underetasjen. Dette kan indikere sviktende drenering og/eller kapilært fuktopptak fra grunnen.

- Innvendig - Kryp kjeller
Avvik: Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er bulende plater i dusjhjørnet. Det ble målt fukt over metningspunktet for treverk. Det er påregnelig med råteskader, men omfanget kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep/riving.

Innhold
Boligen inneholder:

1. etasje (hovedplan): entré, stor gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og WC. Det er balkong ut fra det ene soverommet.
2. etasje: arbeidsrom/syrom, soverom og kaldtloft. Rikelig med lagringsplass.
Underetasje: gang med utgang til hagen, rom brukt som soverom, kjellerstue med vedovn, bad, badstu, vaskerom, arbeidsrom samt boder og oppbevaringsrom. NB. se mer info ang underetasjen under punktet "ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Boligen har en overbygget terrasse med varmeelementer i taket, samt separat terrasse i hagen.

Det er ellers dobbel garasje med to vippeporter.

Standard
Innholdsrik og velholdt enebolig med sentral beliggenhet. Eneboligen ble oppført i 1969, og er senere tilbygd med en overbygd veranda i 1977 (se info i ferdigattest/midlertidig brukstillatelse). Kjeller er innredet med kjøkken, bad, stue, rom brukt som soverom og vaskerom, og leies i dag ut for kr. 5000,- + strøm. Det er trapp mellom underetasje og hoveddel.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og er de siste 25 årene oppgradert med blant annet nytt tak (takstein og lekter) i 2000, byttet kledning på en vegg samt stedvis bord på andre vegger i 2008, nytt sikringsskap (innmat) i 2025, nytt bad i 2025, nye vindski, nedløp og beslag i 2025, lagt flis i vindfang i 2021 samt oppgradert flere overflater (gulv og vegger).

Du kommer først inn i boligens vindfang. Herfra er det adkomst til ett soverom, oppgang til et halvplan (2.etg) med soverom og gang/oppbevaring samt nedgang til hovedplan (1. etasje) med mellomgang, to soverom, kjøkken, bad, trapp til kjeller og stue/ spisestue. Vindfang har flis på gulv, og et innhuk med garderobe for sko og jakker. Mellomgang har nyere laminat på gulv og malt panel på vegger. Det er totalt 4 soverom i 1. etg og 2. etg. Det ene soverommet har utgang til balkong. Badet er nytt og fremstår svært delikat. Rommet er flislagt og det er varmekabler i gulv. Rommet inneholder servant med underskuffer, wc, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Kjøkkenet har en eldre innredning med mørke fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer. På kjøkkenet er det god plass til spisebord. Romslig stue med både vedovn og varmepumpe (2025). Stuen har belegg på gulv og tapet/panel på vegger. Store vindusflater mot øst og utgang til overbygd, sydvendt veranda med gode solforhold.

Underetasjen er innredet med rom brukt som soverom, kjellerstue, kjøkken, bad/vaskerom og syrom/bod. Se mer info ang underetasjen under punktet "ferdigattest og midlertidig brukstillatelse". Kjellerstuen er romslig med lysmalte vegger og vedovn. Eldre kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer. Eldre bad med belegg på gulv, dusjhjørne

og servant. På innsiden av badet er det opplegg til vaskemaskin. Det er ellers ett syrom/bod og en bod.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje, ellers biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

87521541

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralfyr med olje.Ovn både i stuen og i kjellerstuen. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruket for 2024 var i følge selger på ca.15.000 kWh.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 24 475

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 002

Eiendomsskatt år

2025

Info 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 primær

Kr 529 302

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 117 208

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm,

fyring, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 59 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:

4211/1/59:

14.03.1986 - Dokumentnr: 1153 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4211 Gnr:1 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:4211 Gnr:1 Bnr:118
Rettighetshaver: Knr:4211 Gnr:1 Bnr:155
Har rett til å benytte og vedlikeholde den etablerte felles adkomstveien

05.09.1968 - Dokumentnr: 1696 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4211 Gnr:1 Bnr:6
Skylddelingsforretning for tomtegrenser

14.03.1986 - Dokumentnr: 1154 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 1 bnr. 163.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetegninger fra kommunen fra 1969. Tegningene viser kun fasade mot vest, samt oversikt over bærevegger og stendere. Det foreligger ikke fasadetegninger av de tre andre veggene og plantegninger med romoversikt over etasjene. Dette gjør at store deler av fasaden samt romløsningen i etasjene ikke lar seg kontrollere mot hva som opprinnelig var godkjent når huset ble bygd. Tegninger av fasade mot vest stemmer godt med dagens bruk.

Tilbygg mot syd er oppført etter byggeår. Megler finner ikke dokumentasjon på dette, og det må antas å være oppført uten søknad. Hvorvidt dette er søknadspliktig eller ikke er megler usikker på.

Det må antas at deler av kjelleretasjen er innredet/ ominnredet etter byggeår. Det kan ikke legges til grunn at hele arealet i underetasjen var tiltenkt som beboelsesareal i 1969. Eventuell omgjøring av f.eks boder o.l til beboelsesrom er søknadspliktig. Megler finner ingen dokumentasjon / tegninger på omgjøring og har dermed ikke kunne kontrollert lovligheten av rommene i underetasjen. Underetasje er i dag innredet som en leilighet/egen del, hvorav det er trapp med låsbar dør mellom etasjene.

Det foreligger en innflytningsattest fra desember 1969 og brukstillatelse fra august 1972. Det må antas at innflytningsattest / brukstillatelse er det vi i dag kaller en varig brukstillatelse / ferdigattest.

Det foreligger tegninger av garasje fra 1977. Tegningene stemmer godt med dagens løsning, dog

med unntak av at det er satt inn to vippeporter i front i stedefor en vippeport og dør som omsøkt. Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen.

Ny eier overtar ansvar og risiko for overnevnte punkter.

Tegninger, innflyningsattest og brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Hageroveien er en privat vei som vedlikeholdes og brøytes av eiendommene. Brøyting betales pr gang og faktureres to ganger i året, for 2024 utgjorde dette totalt ca.2500kr

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område hvor kommunens arealdelplan er gjeldende. I kommunens arealdelplan er eiendommen hovedsakelig vist til boligformål. En liten del av tomtens østre hjørne er vist til idrettsformål. Her kjøres det opp skiløype. Området har en gammel reguleringsplan "reguleringsbestemmelser for flateregulering over Hageroa". Kommunen opplyser at planen erstattes av kommuneplanens bestemmelser. Både eldre reguleringsplan og kommunens arealdelplan kan fåes ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

67 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 733 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 736 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 600

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglars vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 750 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 000 Oppgjørshonorar
- 6 500 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med

urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)
pr stk
Totalt kr: 108 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler bistås av

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer
985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

04.09.2025

Notater



Romslig enebolig med
utleiemuligheter og garasje.
Flott endetomt med hage.

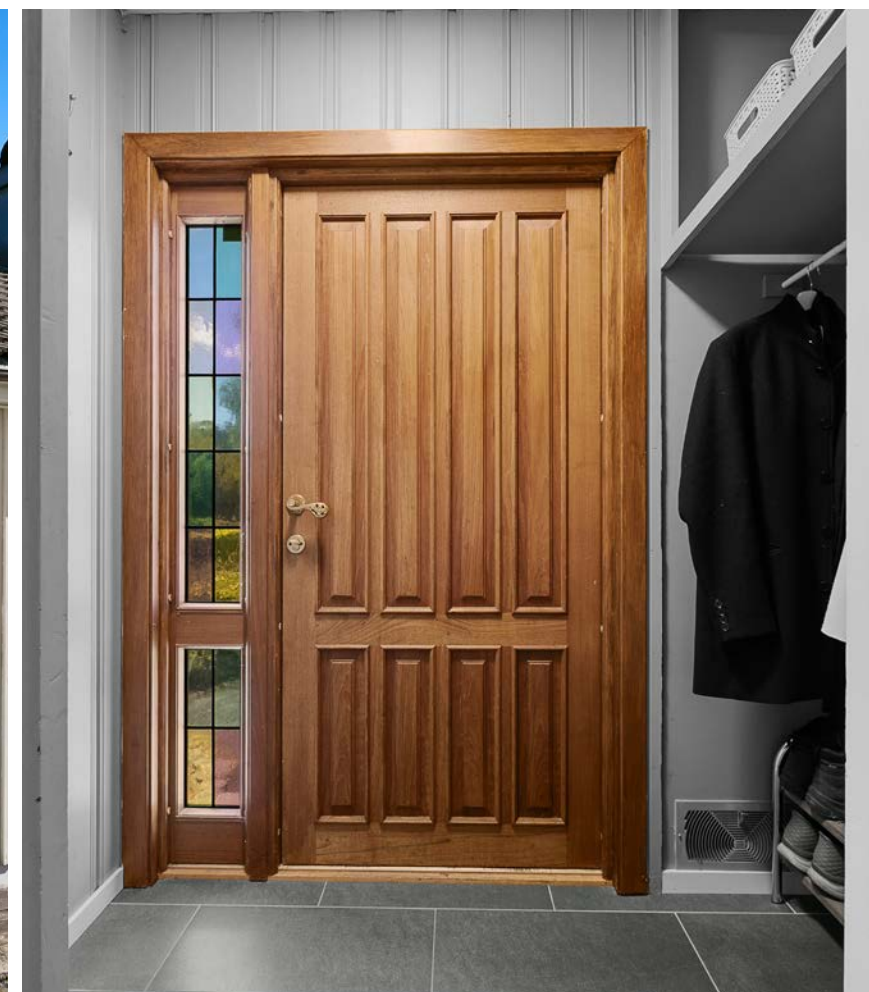


Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligfelt på Fiane i Gjerstad kommune. Fin solrik og barnevennlig tomt.





Eneboligen ble oppført i 1969, og er senere tilbygd med en overbyggt veranda i 1977.





Romslig stue med både vedovn og varmepumpe. Store vindusflater mot øst og utgang til overbygd, sydvendt veranda med gode solforhold.





Kjøkkenet har en eldre innredning med mørke fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer.



Det er totalt 4 soverom i 1. etg og 2. etg.
Det ene soverommet har utgang til balkong.



Badet er nytt og fremstår svært delikat. Rommet er flislagt og det er varmekabler i gulv. Rommet inneholder servant med underskuffer, wc, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



Plantegning

1. etasje

Hageroveien 30
1. Etasje



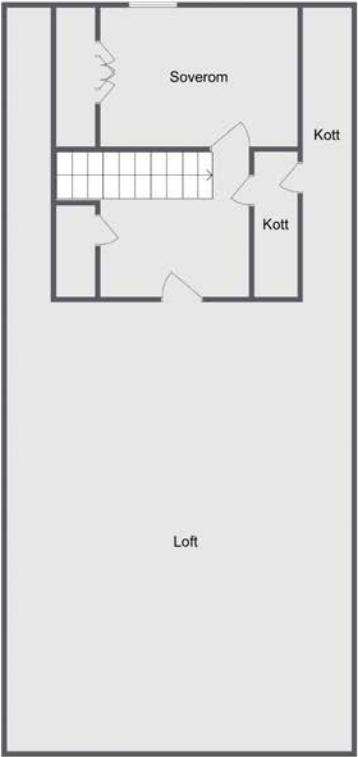
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil



Plantegning

2. etasje

Hageroveien 30
2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil



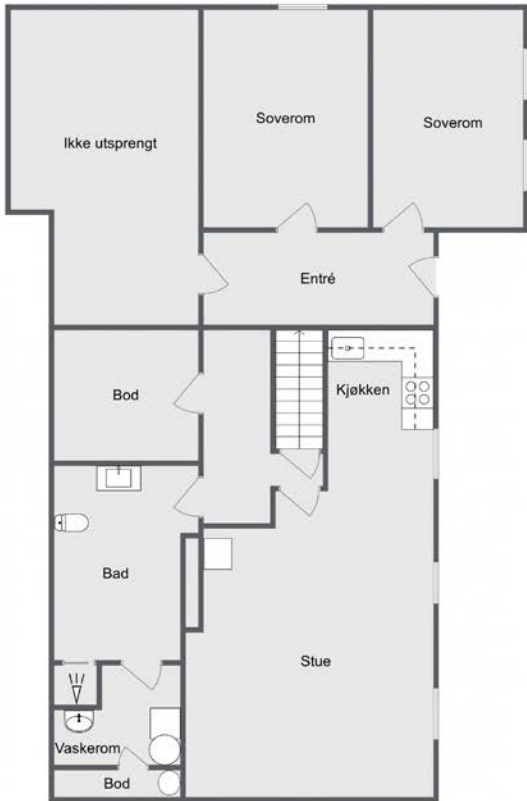
Kjeller er innredet med kjøkken, bad, stue, rom brukt som soverom og vaskerom, og leies i dag ut for kr. 5000,- + strøm.



Plantegning

Kjeller

Hageroveien 30
Underetasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Hageroveien 30, 4993 SUNDEBRU
- GJERSTAD kommune
- gnr. 1, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 Rapportdato: 28.08.2025 Oppdragsnr.: 15711-2006 Referansenummer: AL1238
Autorisert foretak: SørTakst AS Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1970 i trekonstruksjon over grunnmur av Leca. Det ble laget nytt bad i 2024, i 1. etasje. Ved hulltaking i underetasjen, ble det funnet fukt i treverk bak utforede vegger. Ved nedbør kommer det fukt inn i blindkjeller. Badet i underetasjen må oppgraderes/renoveres.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med betongstein. Taket over terrassen er tekket med takplater, med taksteinprofil. Tekkingen ble skiftet i 2002, men ikke undertaket. Takrenner og nedløp av plast. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer. Det er tredører. Det er terrasser i trekonstruksjon. Det er trapp av betong med rekkverk av tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Stue/kjøkken og soverom i underetasjen har lydhimlinger. Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. Det er elementpipe. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Det er tredører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad i underetasjen: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet må oppgraderes.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrør av kobber. Det er vannrør av plast (pex). Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter. . Det er sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Drenering og fuksikring av grunnmuren er fra byggeår. Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle. Det er negravn parafin/oljetank.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

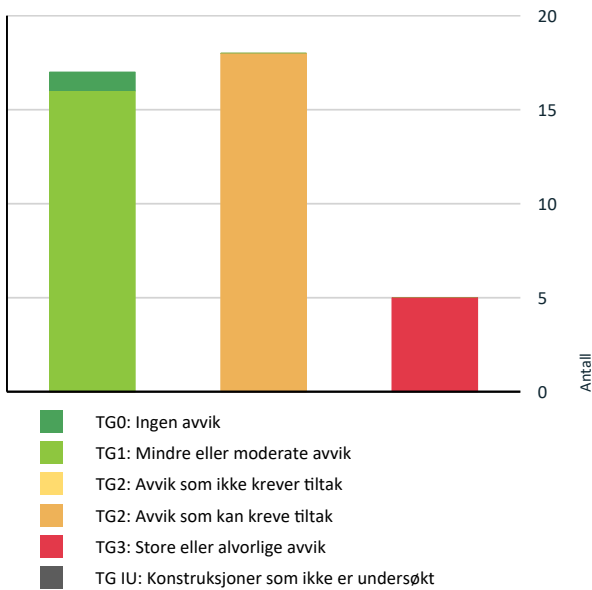
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Underetasjen er innredet med flere boligrom/oppholdsrom enn det som er på tegningen. Bygningen er registrert med en boenhet, men det er innredet hybelleilighet i underetasjen. I 1. etg. er wc slått sammen med bad. Utover dette stemmer tegningen for 1. etg. Det er ikke fremvis byggemeldte tegninger for innredning av loftet.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler/ulovligheter. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, evt kreve at tiltakene omsøkes. I ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om tilbakeføring/riving. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

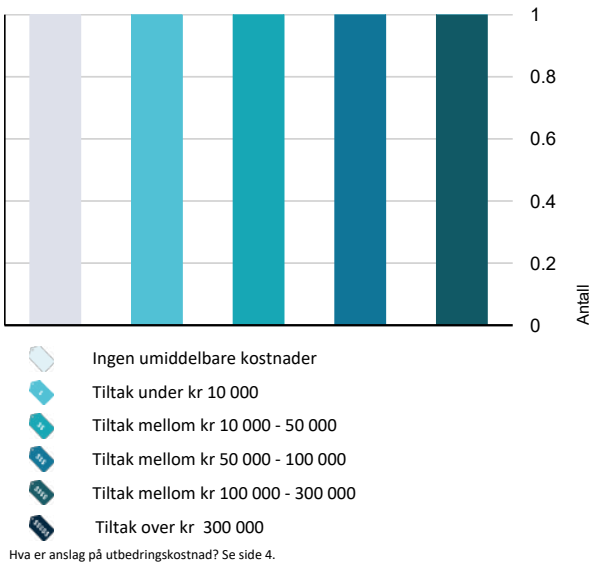


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ny varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

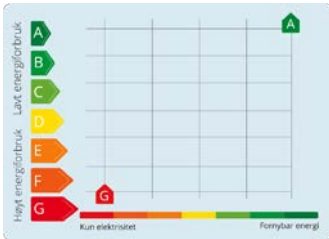
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Taket over terrassen er tekket med takplater, med taksteinprofil. Tekkingen ble skiftet i 2002, men ikke undertaket.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennene er stedvis deformert, antatt som følge av ising og / eller snøras fra taket.

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



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder og svertesopp på deler av undertaket, ved innredet loft. Svertesopp oppstår ved forhøyet fuktnivå. Svertesopp oppstår som regel der det er manglende eller punktert dampsperre (plast), slik at varm, fuktig luft fra boligrommene, lekker opp til kaldtloftet, hvor det kondenserer og gir forhold der mugg og sopp kan oppstå.

Det ble ikke målt unormale verdier i fuktskjoldene på befaringsdagen, noe som kan tyde på at skjoldene kan ha oppstått før det ble lagt ny taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre utvikling av mer svertesopp, må utettheter i dampspennen tettes og luftingen utbedres. Deretter kan svertesoppen vaskes bort. Det finnes beskrivelser for hvordan man gjør dette, utarbeidet av blant annet Mycoteam.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes. Vinduer med begrenset gjenværende levetid.



TG 2 Dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med alders- og værslitasje. På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasser i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Utvendige trapper

Det er trapp av betong med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Det er vesentlig nyere / oppussede overflater i 1. etg. I underetasjen er det større slitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Stue/kjøkken og soverom i underetasjen har lydhimlinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt fukt over metningspunktet for tre ved hulltaking i det innerste soverommet i underetasjen. Dette kan indikere sviktende drenering og/eller kapilært fuktopptak fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

For å lukke avviket må treverk fjernes mot murer under terreng. Først må dreneringen utbedres. Omfanget er ikke avklart, derfor er kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller/blindkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å drenere fjell. Ventileringen bør økes og det må ikke innredes eller oppbevares fuktømfintlige gjenstander i rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt følger fjellet inn i rommet.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsoverslaget forutsetter et enkelt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

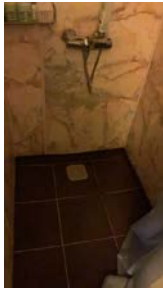
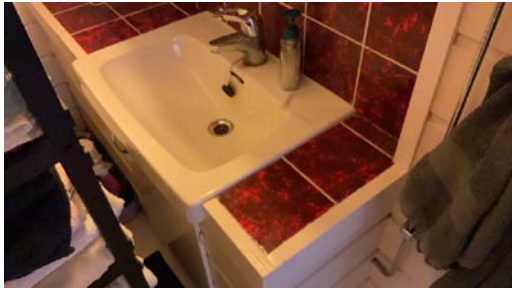
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er bulende plater i dusjhjørnet. Det ble målt fukt over metningspunktet for treverk. Det er påregnelig med råteskader, men omfanget kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep/riving.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet er tatt med under punktet "Generell".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 1 Nyere vannrør

Det er vannrør av plast (pex).



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



TG 2 Ny varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Det er et krav, fra 2014, om at varmtvannsberedere over 1500 watt, ikke skal tilkobles med stikkontakt, men med fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I følge egenerklæringen foreligger det samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår. Nåværende eier har lagt ny drenering på den ene langveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Fra og med 01.01.2020 ble det forbudt å bruke fossil olje til oppvarming av bygninger. Oljetanken bør som hovedregel tømmes og graves opp, dette fordi det normalt vil være det beste tiltaket for å forebygge utlekking og forurensning. Det anbefales at tanken rengjøres etter at den er tømt. Kontakt et firma som har nødvendige kompetanse slik at tanken blir håndtert på en forsvarlig måte. Meld fra til kommunen når tanken har blitt sanert.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

Beskrivelse

Bygning i uisolert trekonstruksjon.

Det er to vippeporter av tre. Bygning med alders-/værslitasje.

Det er skjevheter i garasjegulvet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

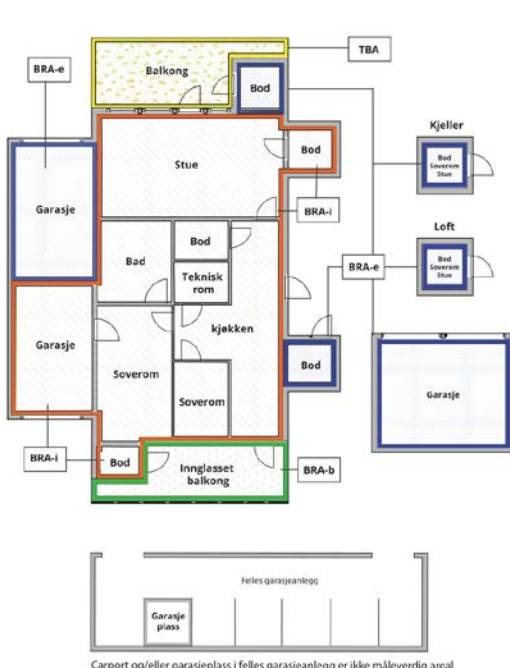
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	3	90		93	
1. Etasje	123			123	
Loft	17			17	
SUM	143	90			
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom	Gang, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Bad, Bod, Bod/tidligere badstue, Teknisk rom/vaskerom, Stue/kjøkken, Blindkjeller/krypkjeller	
1. Etasje	Vindfang, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Trapperom 2, Gang, Kjøkken, Stue/spisestue		
Loft	Gang, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen er innredet med flere boligrom/oppholdsrom enn det som er på tegningen. Bygningen er registrert med en boenhet, men det er innredet hybelleilighet i underetasjen.
I 1. etg. er wc slått sammen med bad. Utover dette stemmer tegningen for 1. etg. Det er ikke fremvis byggemeldte tegninger for innredning av loftet.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler/ulovligheter. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, evt kreve at tiltakene omsøkes. I ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om tilbakeføring/riving. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er ikke branncelleinndelt iht. dagens forskrifter (TEK 17).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden er under 2,2 meter i deler av underetasje. Noe av dette skyldes at det er isolert og lydhimlinger i deler av etasjen.

Vinduet i det ene soverommet i underetasjen er for lite i forhold til rømningsvei og dagslysflate.

Garasje

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

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	205	28
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Oddbjørn Veivåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4211 GJERSTAD	1	59		0	2945.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hageroveien 30							
Hjemmelshaver							
Veivåg Oddbjørn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet i etablert byggfelt. Det er ca. 2 kilometer til E 18 og Brokelandsheia.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AL1238>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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	Oddbjørn Veivåg
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2005 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Hageroveien 30	
4993 Sundebru	
4211-1/59/0/0	
Fremtind	Meglerns oppdragsnummer: 1302250146 1



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?
♦ Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmester Ole Granstøl
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av Bad i hoved etasjen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
♦ Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Jobb utført av Byggmester Ole Granstøl alt nytt, dokumentasjon på jobb legges ved.
Som oppdragsgiver har jeg ikke den kunnskap.

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Byggmester Ole Granstøl
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier, vinskiesbeslag , takfotbeslag på øvre del av huset samt kledning mot neste tak. utført i 2025

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
2 vinduer i stuen er punkterte.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

67



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Fukt i et rom i kjelleren, råte ble fjernet og erstattet med nytt.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Gravde opp langs en vegg selv, å satte på vortepapp, fylte tilbake med drenerende masse.

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

♦ Ja

Fukt i krypkjeller, når det regner masse.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Gravde opp langs en vegg selv, å satte på vortepapp, fylte tilbake med drenerende masse.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenert en vegg , langsida bak huset.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Byggmester Ole Granstøl hadde jobben

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i hoved etasjen, alt byttet til nytt rørsystem, med vannsikrings skap.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Joachim Lund Veivåg

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny Vedovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Oljetank ligger under overbygd veranda.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ 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?: 2024

Firmanavn: Byggmester Ole Granstøl hadde jobben

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny innmat i sikringsskap til dagens standard når badet ble renover, måtte legge inn ny kurs til badet.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Er kjøkken ,bad, soverom og stue. Så er mulighet for utleie.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Gulvet i garasjen har sige ned litt.

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Hageroveien 30 - Nabolaget Eikeland - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fiane Linje 166	9 min 0.8 km
Gjerstad stasjon Linje F5	13 min 11.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 20 min

Skoler

Abel skole (1-10 kl.) 245 elever, 16 klasser	13 min 13.1 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	24 min 21.8 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	29 min 26.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

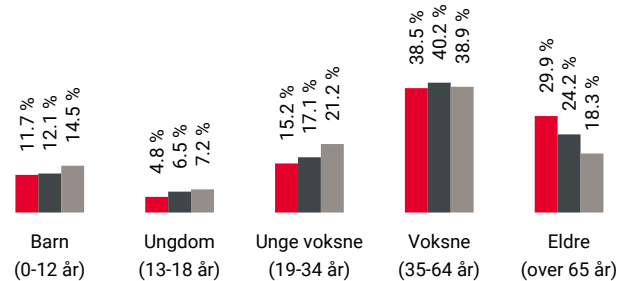


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



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) 57 barn	8 min 4.8 km
Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 7 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-5 år) 26 barn	16 min 13.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Brokelandsheia PostNord, søndagsåpent	6 min 2.9 km
Eurospar Brokelandsheia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 3 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

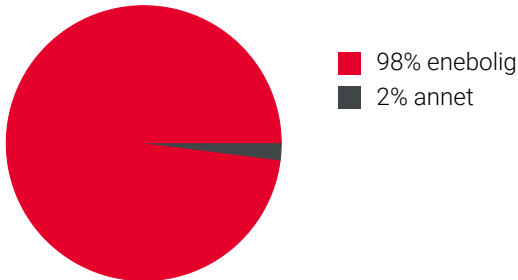
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

- Fiane skole
Ballspill, fotball
4 min 0.3 km
- Hageroa fotballbane
Fotball
9 min 0.8 km
- Stewarts fysioterapi & treningssenter
14 min

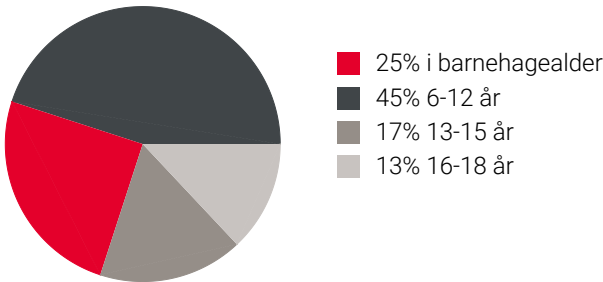
Boligmasse



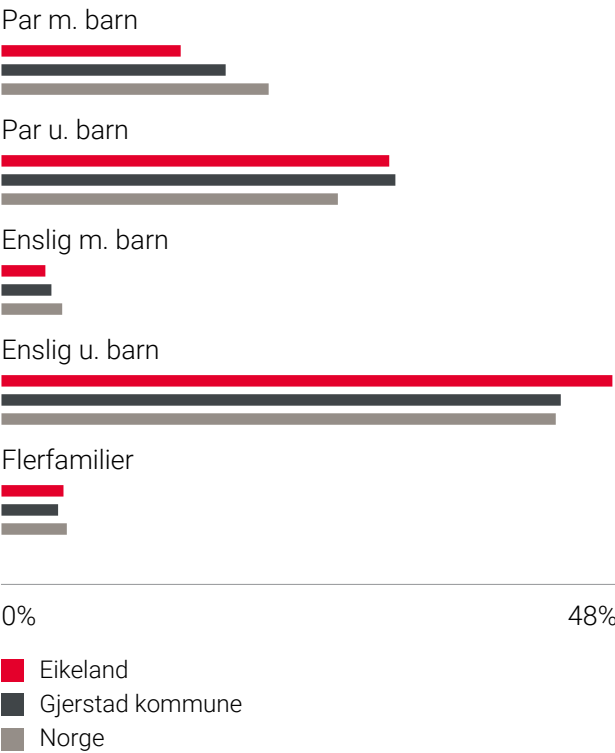
Varer/Tjenester

- ALTI Kragerø
18 min
- Apotek 1 Brokelandsheia
6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

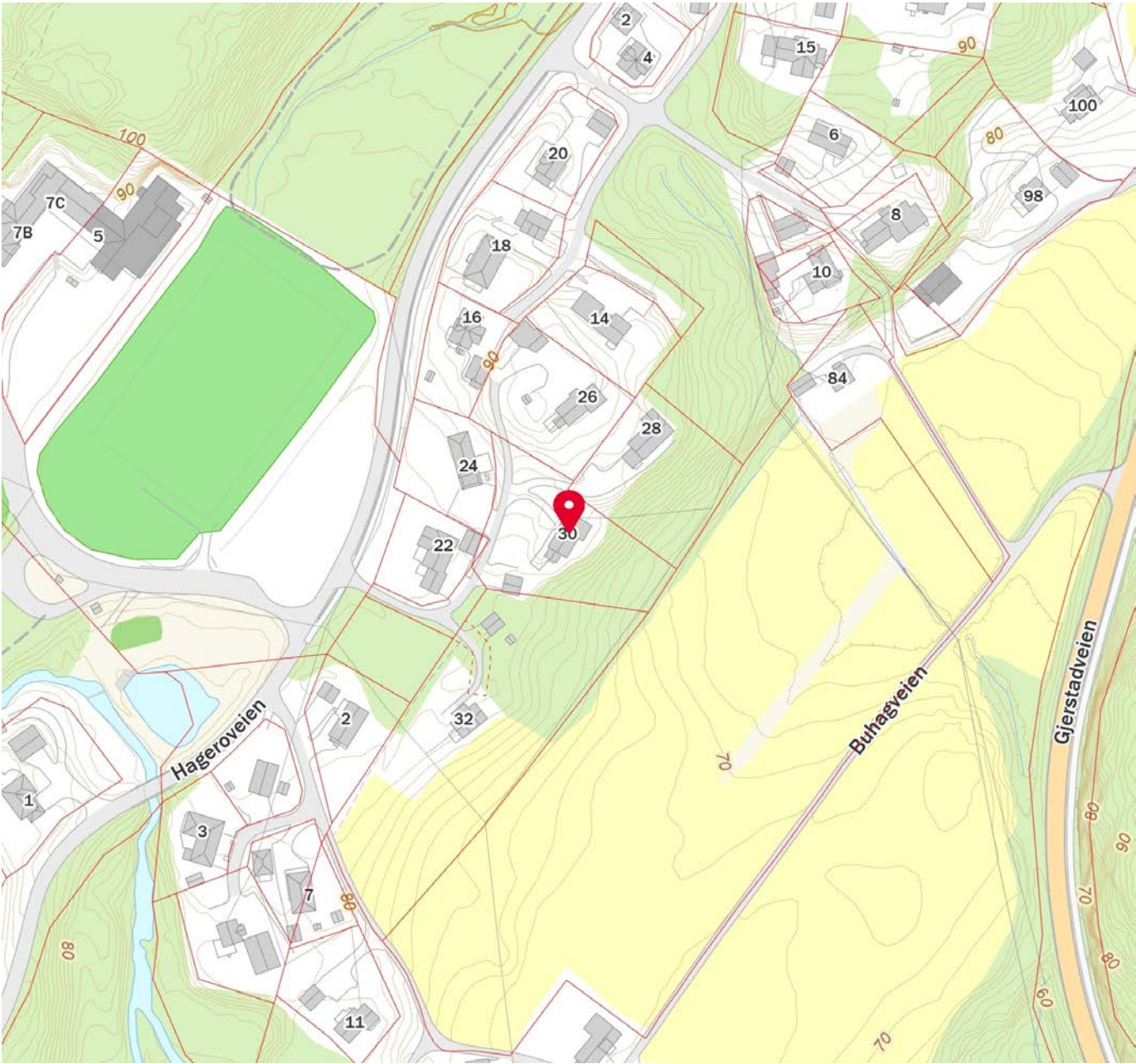
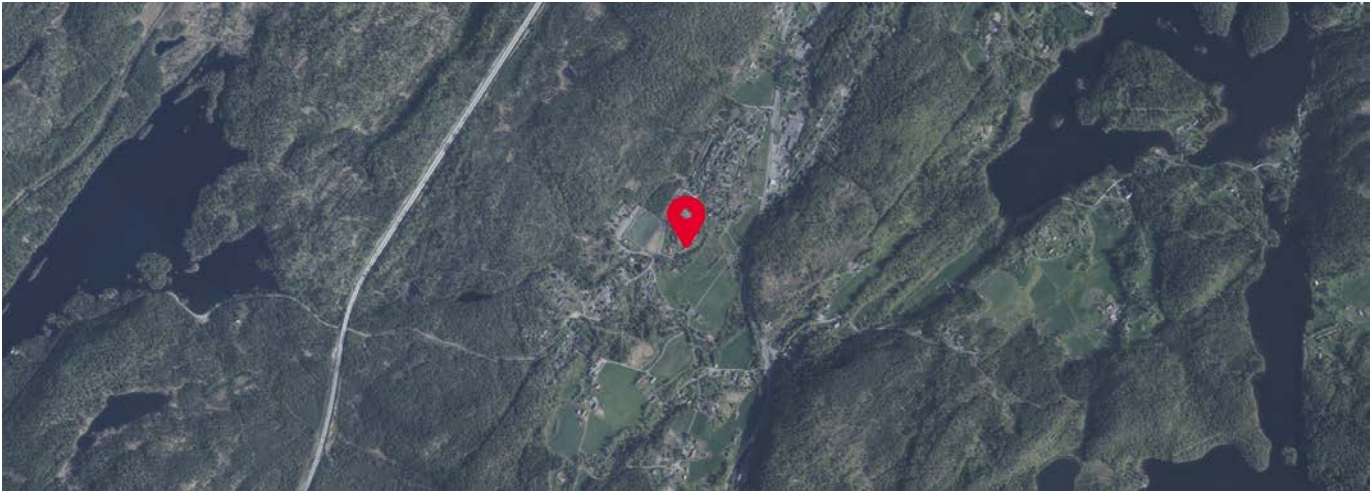


Familiesammensetning



Sivilstand

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



DAGBOKFØRT
14.MAR 86 01153
SØRENSKRIVEREN I
HOLT

VEGRETT PÅ GNR. 1, BNR. 59 I GJERSTAD

Undertegnede hjemmelshavere gir hermed følgende eiendommer vegrett over vår sammenføyde eiendom "Vestøl" gnr. 1, bnr. 59 i Gjerstad:

"Kollen" gnr. 1, bnr. 83
"Av byggefelt 4" gnr. 1, bnr. 118
"Leirbubakken" gnr. 1, bnr. 155

Vegretten omfatter rett til å bruke og vedlikeholde den opparbeide veg i 1985 over vår sammenføyde eiendom idag.
Retten gjelder rett til veg for en bolig for hvert av registernummerene ovenfor.
Vegretten kan tinglyses .

Fianeden 25/2.....19 86
A. Brynjulvsenpersonnummer. 160135
Hjemmelshaver

R. Brynjulvsenpersonnummer. 070434
Hjemmelshaver

Vi bekrefter at Karen og Arnkjell Brynjulvsen har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at begge er over 18 år.

Fianeden 25/2.....19

N. Brynjulvsen
13/2-1940
4980 Gjerstad
Adresse

Forger O. Hauge
20/2-1936
4992 Fiane
Adresse

DAGBOKFØRT
14.MAR 86 01153
SØRENSKRIVEREN I
HOLT

Nr. 531 B
Bordens 22
9-68

Dagboknr. 16461968
Holt Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Lar dag, den 4. mai 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Haugen ytre g.nr. 1. br.nr. 6. av skyld mark 3,74 i Gjerstad herred. Forretningen er forlangt av Jørgen O. Haugen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ Kåre Mæsel, Jakob Skorstøl, Kåre Lunden. Selgeren Jørgen O. Haugen, Kjøperen Knut Vestøl.

Av naboer var eier av G.nr.1, B.nr.20 tilstede. Eieren av G.nr. 1, B.nr.3 var ikke varslet. Eieren av G.nr.1, B.nr.5, møtte ikke. Ingen flere naboer. Mennene valte til formann Kåre Lunden.

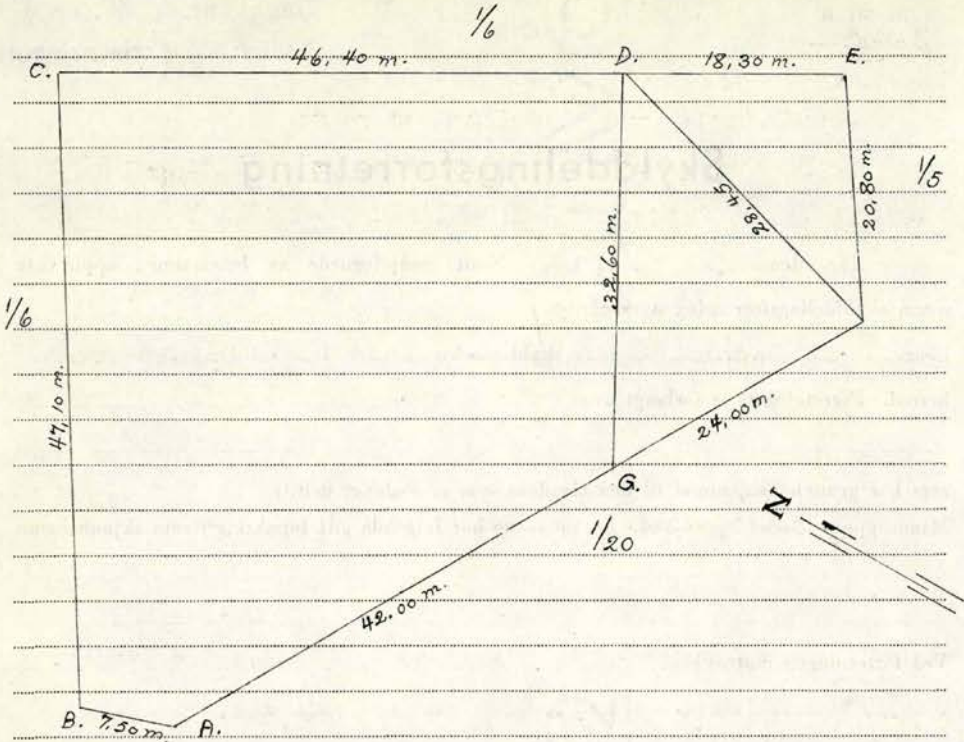
Over den delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 2,0 dekar. I alt 2,0 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Med utgangspunkt i A. gammel byttesten, følger grensen til punkt B., nedsatt bolt i jord, lengde 7,50 m. Fra B. - C. følger grensen hovedbruket i en lengde av 47,10 m. Punktene C, D og E er bolter nedsatt i jord. Punktene F. og G. er gamle byttestein. Fra C. til D. grenser parsellen med G.nr.1, B.nr.6, lengde 46,40 m. og fra D. til E., lengde 18,30 m. (forts. neste side)

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi- renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings- lovens § 1.)
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forret- ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelings- forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



Fra E. til F. grenser en mot G.nr.1, B.nr.5, lengde 20,30 m. Strekningen F - A grenser med G.nr.1, B.nr.20, strekningen F - G har lengden 24,00 m. og strekningen fra G. tilbake til utgangspunktet A. har lengden 42,00 m. Diagonalen D - G har lengden 32,60 m. og avstanden fra D. til F. er 28,45 m.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsformødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell- strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den par-sell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for ~~de~~ fraskilte del~~en~~ ble bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3,72

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 40 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 1248 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 1288 dekar.

Den fraskilte delen er gitt bruksnavn.²⁾ "Vestøl"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjæperen Knut Vestøl.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kåre Lunden. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Gjerstad jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Det er tomt til bolighus denne søknaden gjeller. Arealet er mest fjell og har ingen betydning når en tenker på jordbruk. Jordstyret vil da bare tilrå søknaden.

Gjerstad den 31/7 1968.

Sungel Hiland Gjerstad Jordstyre
formann

A. Rasmussen sekretær

Går til Aust - Agder landbruks-selskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

Arendal, den 29/8 1968

J. Rasmussen fylkeslandbruks-sjef
formann

Knut Vestøl fylkeslandbruks-sjef

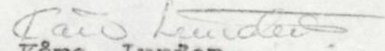
De fraskilte del har fått g.nr. 1 b.nr. 59 m 0,02

INNFLYTTINGSATTEST.

En viser til inspeksjon av boligbygg på G. nr. I,
B. nr. 59, i Gjerstad, den 18 desember 1969, eier herr.
Knut Vestøl, Miane.

I kjelleren gjenstår innredningsarbeider, samt pussing
av endel vegger. En vil videre få meddele at arbeidet ifølge
inspeksjonen ikke synes å fravike bygningslov og gjeldende
forskrifter, og at en herved gir byggherren innflytnings-
tillatelse.

Gjerstad komm, ing, ktr den 30-12-1969.


Kåre Lundem.
Kommuneingeniør.

INNFLYTTINGSATTEST
(BRUKSTILLATELSE)

Jnr. _____

Byggherre: Knut Vestøl.....
Anmelder: Knut Vestøl.....
Ansvarshavende: Lars Løite.....
Eiendom: G.nr.1...br.nr.59..i Gjerstad.....

Ved byggekontroll den 8. august 1972av nybygg på ovenfor-
nevnte eiendom ble følgende mangler påpekt:

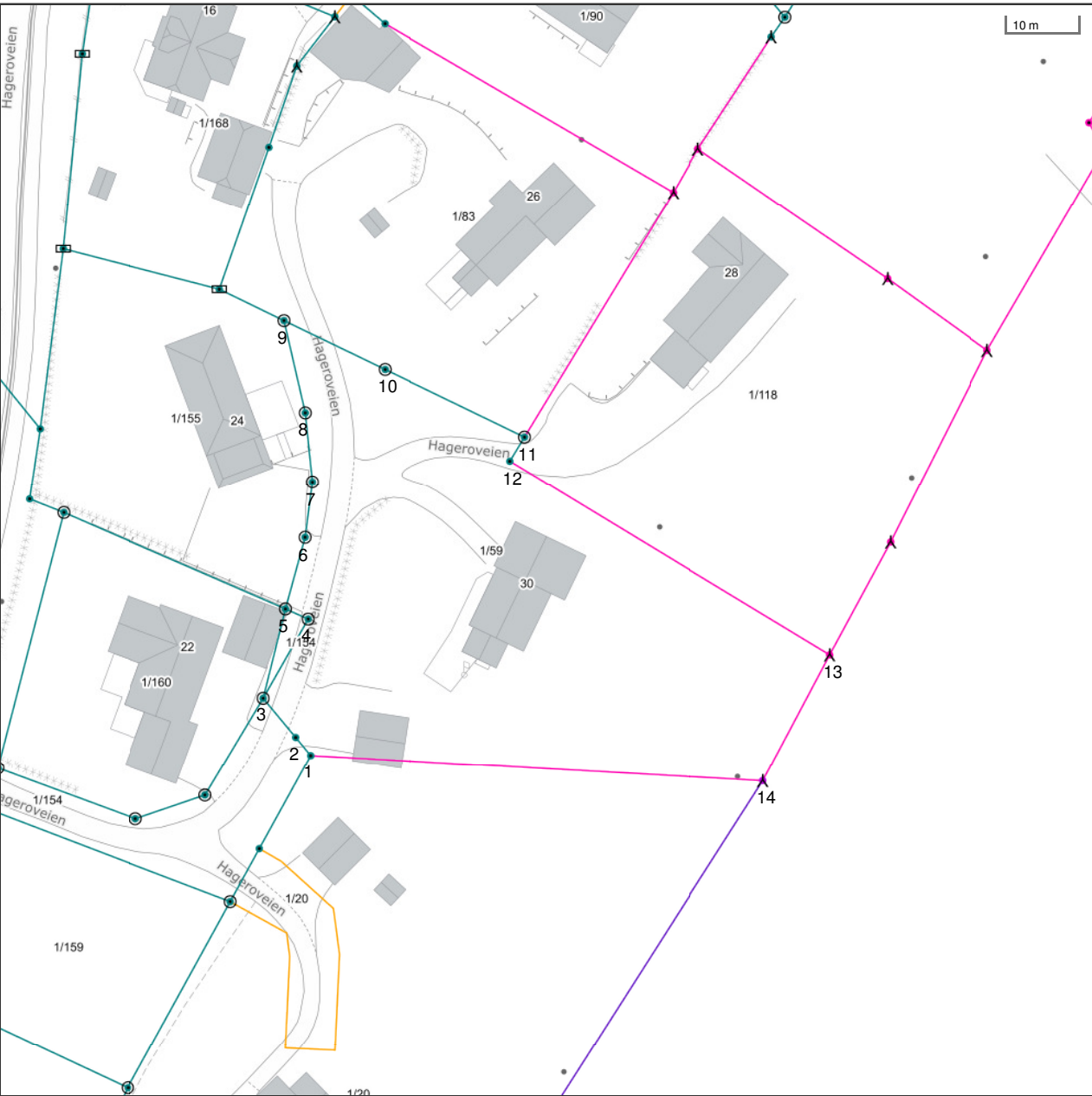
Under forutsetning av at de anførte mangler blir rettet
innen ett år fra dato, blir det herved gitt byggherren
tillatelse til å ta huset i bruk.

Gjerstad, den 8/8-1972.....

.....
ass. ing.
kommuneingeniøren.

Eiendomskart for eiendom 4211 - 1/59//

Utskriftsdato: 26.08.2025



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 omvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

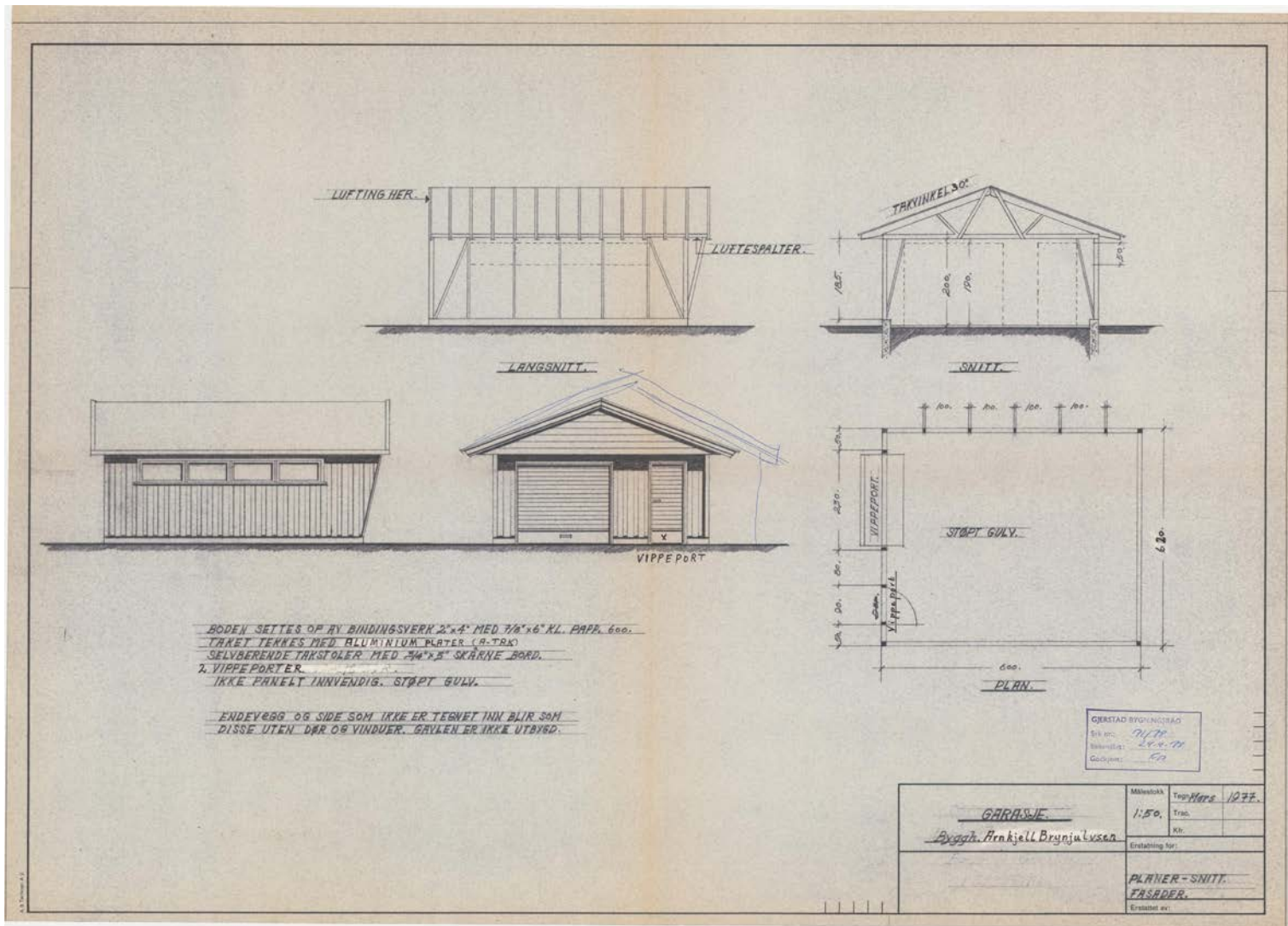
Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 945,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6518003,92	Øst	504247,15
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6517969,67	504223,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	64,18			
2	6517972,24	504221,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,34			
3	6517977,76	504216,62	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,18			
4	6517988,92	504222,96	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,84			
5	6517990,35	504219,75	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,51			
6	6518000,44	504222,51	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,46			
7	6518008,29	504223,53	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,92			
8	6518018,09	504222,52	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,85			
9	6518031,12	504219,5	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,38			
10	6518024,24	504233,78	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,85			
11	6518014,7	504253,59	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,99			
12	6518011,28	504251,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00			
13	6517983,96	504296,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	52,92			
14	6517966,15	504287,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,15			



Ark 5043

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FLATEREGULERINGSPLAN OVER HAGEROA

§1

Det regulerte området er vist i plankartet med reguleringsgrense. Planen er utført som en flatereguleringsplan. Før arbeid i byggeområdene settes igang skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplaner.

§2 BOLIGOMRÅDER

a) Felt A

Område A omfatter eks. boligfelt. Bygningsrådet kan tillate fortetting av eks. felt innenfor rammen av bygningslovgivningen. Bestemmelsene for feltene B - F gjelder også tilsvarende for felt A.

b) Felt B, C, D, E og F

Områdene skal benyttes til boliger med garasjer og likn. Bygningsrådet kan tillate mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene.

c) Boligene føres opp i 1 etg. eller 1½ etg. Sokkeletg. kan hvor terrenget tillater det innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforeskriftene.

d) Plankartet viser byggegrenser mot off. veg. Andre bestemmelser om bygningenes plassering blir vist i bebyggelsesplanene.

e) Plankartet viser utnyttingsgrad. Området er tenkt utbygd med frittliggende eneboliger. Bygningsrådet kan imidlertid tillate tomannsboliger, rekkehus eller tilsvarende form for tettere utbygging.

§3 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSESE.

Området for offentlig bebyggelse skal nyttes til barne skole.

§4 FRIOMRÅDER/LEIK

Området ligger i landlige omgivelser med mye utmark som grenser inntil. Det er derfor ikke avsatt spesielle friområder. Leikeplasser blir i tilstrekkelig antall og størrelser regulert inn i bebyggelsesplanen.

§5 VEGER

Vegen fra E-18 til Haugbakken skal være avkjøringsregulert. Det vil ikke bli tillatt flere avkjørsler enn de som er vist i flatereguleringsplanen. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan kan det vise seg hensiktsmessig å foreta mindre forskyvninger av de innregulerte vegene. Bygningsrådet kan godkjenne dette.

§6 FELLESBESTEMMELSER

a) Denne flatereguleringsplanen avgir prinsippene og de grove linjene i utbyggingen. Flere detaljerte bestemmelser blir lagt fram i forbindelse med bebyggelsesplanene.

b) Unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningslovgivningen

Gjerstad, 23. juni 1983



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FLATEREGULERINGSPLAN OVER
HAGEROA

§1

Det regulerte området er vist i plankartet med reguleringsgrense. Planen er utført som en flatereguleringsplan. Før arbeid i byggeområdene settes igang skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplaner.

§2 BOLIGOMRÅDER

a) Felt A

Område A omfatter eks. boligfelt. Bygningsrådet kan tillate fortetting av eks. felt innenfor rammen av bygningslovgivningen. Bestemmelsene for feltene B - F gjelder også tilsvarende for felt A.

b) Felt B, C, D, E og F

Områdene skal benyttes til boliger med garasjer og likn. Bygningsrådet kan tillate mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene.

c) Boligene føres opp i 1 etg. eller 1½ etg. Sokkeletg. kan hvor terrenget tillater det innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforeskriftene.

d) Plankartet viser byggegrenser mot off. veg. Andre bestemmelser om bygningenes plassering blir vist i bebyggelsesplanene.

e) Plankartet viser utnyttingsgrad. Området er tenkt utbygd med frittliggende eneboliger. Bygningsrådet kan imidlertid tillate tomannsboliger, rekkehus eller tilsvarende form for tett utbygging.

§3 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSESE.

Området for offentlig bebyggelse skal nyttes til barne skole.

§4 FRIOMRÅDER/LEIK

Området ligger i landlige omgivelser med mye utmark som grenser inntil. Det er derfor ikke avsatt spesielle friområder. Leikeplasser blir i tilstrekkelig antall og størrelser regulert inn i bebyggelsesplanen.



§5 VEGER

Vegen fra E-18 til Haugbakken skal være avkjøringsregulert. Det vil ikke bli tillatt flere avkjørslør enn de som er vist i flatereguleringsplanen. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan kan det vise seg hensiktsmessig å foreta mindre forskyvninger av de innregulerte vegene. Bygningsrådet kan godkjenne dette.

§6 FELLESBESTEMMELSER

a) Denne flatereguleringsplanen avgir prinsippene og de grove linjene i utbyggingen. Flere detaljerte bestemmelser blir lagt fram i forbindelse med bebyggelsesplanene.

b) Unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningslovgivningen

Gjerstad, 23. juni 1983

MØTEBOK - GJERSTAD KOMMUNE Sakstype: A

POLITISK ORGAN:	MØTEDATO	SAKSNR.	ARKIVSTED
Ressurskomiteen	07.05.96	036/96	Teknisk
SAKSBEHANDLER:	ETAT	ARKIVNR.	
Svein Brattekleiv	Teknisk	K/2	

A-sak = offentlig sak i åpent møte

B-sak = unntatt offentlighet, lukket

Saken avgjøres endelig av: Ressurskomiteen

MINDRE REGULERINGSENDRING.

ENDRING AV TOMTESTØRRELSER I "ALVHEIM" I GJERSTAD, OG HAGEROA "FELT C" PÅ FIANE

VEDTAK

I medhold av §28-1 i Plan - og bygningsloven gjøres følgende endringer i gjeldende reguleringsplaner:

Alvheim:

Tomt nr 3 deles på tomt nr. 2 og 4, slik at tomtene blir like store. Tomtestørrelsen blir ca 1,37daa.

Tomt nr. 6 og 7 slås sammen til en tomt. Den nye tomte samt tomt nr. 5 få mindre grensejusteringer i.h.h.t skisse og terrengtilpasninger.

Hageroa felt C:

- Tomt nr. 3 deles i to like deler. Den ene halvdelen tillegges tomt nr 2. Den andre halvdelen kan tillegges tomt nr 4 som tilleggsareal. Tomt nr. 2 blir på ca 1,39daa.
- Tomt nr 7 deles på tomt nr. 6 og 8. Tomtene (6 og 8) blir på henholdsvis 1,95daa og 2,58daa. Tomt nr 8 må kan få en mindre grensejustering i nordøstre hjørne.

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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: Hageroveien 30
4993 SUNDEBRU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@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