

# Kongenesveien 55

Eiken - Hægebostad



Prisantydning: **kr 1 050 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Kjøkken med innholdsrik innredning, nytt i 2009.



Stue med utsikt mot Lygnevannet

**KOSELIG HYTTE MED TO SOVEROM OG ALT PÅ ETT PLAN. NYERE BAD/WC, OG PENT KJØKKEN MED INNREDNING FRA 2009.**

**FLAT EIERTOMT BELIGGENDE PÅ SKEIE, SENTRALT I EIKEN. DET ER FLOTT UTSIKT, BL.A. MOT LYGNEVANNET, HVOR DET OGSÅ MEDFØLGER BÅTFESTE.**

## OMRÅDE

**Eiken**

## ADRESSE

**Kongenesveien 55,  
4596 EIKEN**

## Prisantydning

**kr 1 050 000,-**

Omkostninger: **kr 46 550,-**

Totalpris: **kr 1 096 550,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 850,- per år**



BRA-i: 48 m<sup>2</sup>

BRA Total: 48 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1972

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 604.1 m<sup>2</sup>

## Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

**404 08 072**

**otv@sormegleren.no**

**Sørmeglere AS, avd. Lister**

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

# KONGENESVEIEN 55

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 74, bruksnummer 151 i Hægebostad kommune.

### Areal

BRA - i: 48 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48 m<sup>2</sup>

TBA: 58 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Vindfang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m<sup>2</sup>

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det er ikke godkjente rømningsvinduer på soverommene. Krav:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant vindu må heller ikke overstige 1,0 meter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

604.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Areal: 605 kvm, Eierform: Eiet tomt Areal er iflg. målebrev.

Nesten flat eiertomt, gruset parkeringsplass og litt plen/gress, ellers naturtomt. Nydelig utsikt mot Lygnevannet. Det medfølger tinglyst rettighet til båtfeste for en båt ved vannet.

### Beliggenhet

Hytten ligger på en topp med god utsikt og meget solrikt område. Det er ca. 1 km til butikker, bensinstasjon, bakeri m.m. Også gangavstand til Sørlandets rehabiliteringssenter Eiken.

Det er en flott badeplass med sandstrand ved Lygnevannet i bunnen av bakken. Lygneparken (hinderløype) ligger også nede ved stranda. Etablert av Eiken idrettslag. Ellers mange flotte turmuligheter i nærområdet, utsikt til Hekkjfjell. Eiken er benevnt som Perla i Agder - egen Facebook-side.

### **Adkomst**

Fra Skeie i Eiken, følger du Kongenesveien mot Lygnevannet og opp til toppen. Hytten ligger da på høyre side av veien. Hytten er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Eier opplyser at det er mulig å reise til Eiken med kollektiv transport på hverdager. Bussholdeplass ved butikken.

### **Bygningssakkyndig**

Severinsen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggeår: 1972 i følge Hægebostad kommune.

Taktekkingen er av pappshingel og tekkingen er fra 2014. Beslag er av metall og er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning. Boligen har sperrekonstruksjoner av tre fra byggeåret med liten kontrollmulighet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeåret. Terrassene er bygd i tre. Det er utvendig trapp av tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bemerket følgende:

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet + satt opp nye påler under hytta.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Andreas Telhaug. 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Spørsmål 21: Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja

Beskriv omfanget: Jeg er ikke fagmann, men noe råte i panel til venstre for inngangsdør.

Spørsmål 23: Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja.

Beskriv hva som mangler og hvorfor: Dette manglet også i 2017, men ble sjekket ut med kommunen.

Spørsmål 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja.

Skriv opplysningene her: 2-10 mus kommer inn under vasken hver høst. En gang ble det også registrert mus over kjøleskap (ved vifte). Sist høst tok jeg 2 mus, så dette varierer.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Koselig hytte med to soverom og alt på ett plan. Nyere bad/wc, og pent kjøkken med innredning fra 2009. Flat eiertomt beliggende på Skeie, sentralt i Eiken. Det er flott utsikt, bl.a. mot Lygnevannet, hvor det også medfølger båtfeste. Gode turmuligheter like ved hytten. Flott badeplass ved vannet.

Vindfang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

Primærom: 48 kvm, Bruksareal: 48 kvm Sekundær: 0 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 48 m<sup>2</sup>.

P-rom inkl: Vindfang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som. Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet.

### **Standard**

Hytten er oppført i 1972, bestående av innredet 1. etg. Bygningen holder en til dels enkel standard på overflater, men er renoverert i senere år med nyere kjøkkeninnredning og bad/vaskerom. Det er terrasse i begge ender av hytten.

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Hytten har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden. Hytta har vedovn i stue som er koblet til stålpipe. Det er kryperom under hytta. Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate, innredningen er fra 2009. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom: Badet har flislagte vegger og malt panel i taket. Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst, befaring den 16.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3:  
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

Det er utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk. Dagens krav er at det skal være rekkverk/sikring på begge sider av trappen. Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytten har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registrert høydeforskjell på over 30 mm i hele rommet i Stue/kjøkken. Det største målte avviket er 55 mm. Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder og sig på pilarene. Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellene i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak. Slike hytter er enkle å rette opp ved å jekke opp fra undersiden og fylle på med treverk på pilarene.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Slukmansjetten er ikke ført under klemringen og har en utett løsning. Badet er ca. 14-15 år og levetid på membran/flislagte overflater er ca. 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

TILTAK:

Det må utføres tiltak for å få en fagmessig tetting og avslutning i sluket. Jeg vil anbefale å kontakte firma som utfører lokale utbedringer av sluk og tettesjikt.

KONSEKVENNS:

Det er fare for at oppstår lekkasjer rundt sluket grunnet mangelfull tetting med klemring. Dette kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner/bjelkelag.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

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

Hytten har røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

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? Ja Brannslukkingsutstyr er eldre enn 10 år og må skiftes ut for å lukke avviket.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Røykvarslere mangler testknapp og må skiftes ut for å lukke avviket.

Følgende avvik har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel og tekkingen er fra 2014. Undertaket er av takbord og vindski og vannbord er av tre. Taket er besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Vindski og vannbord har en del værslitasje og etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindski og vannbord må vedlikeholdes, utskifting kan vurderes. Det ligger 2 lag med shingel på taket, ved neste omlegging må begge shingellagene fjernes før det kan monteres ny takshingel.

Utvendig > Nedløp og beslag

Beslag er av metall og er fra byggeåret. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert takrenner på hytten.

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. Takrenner bør monteres. Pipebeslag har avskalling av maling.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk med lusing som musetting, denne byggemetoden gir dårlig lufting bak kledningen. Kledning ved inngangspartiet og bord mot kryperom har råteskader, kledningen fremstår generelt med etterslep av vedlikehold. Enkelte kledningsbord har vridd seg. Veggkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må utføres utskiftninger av råteskadet kledning. Ved utskifting av kledning må bakenforliggende konstruksjoner kontrolleres for å avdekke eventuelle råteskader i treverket. Kledningen fremstår generelt med aldringstegn og slitasje og det er behov for vedlikeholdstiltak. Ved fremtidig utskiftning av kledningen anbefales det å bedre luftespalten bak kledningen.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Boligen har sperrekonstruksjoner av tre fra byggeåret med liten kontrollmulighet. Takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Yttertaket har nedbøying.

Det var ingen synlige tegn til skader på takkonstruksjonen, men taket er stort sett gjenbygget og det var ingen mulighet til å se selve oppbyggingen. Vurderingen er derfor basert på det jeg kunne se på synlige flater innvendig og utvendig. Takkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Jeg vil anbefale å montere luke i himling/taket slik at man kan inspisere selve konstruksjonen.
- Fuglereir i takutstikk bør fjernes og store åpninger bør tettes.

#### Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene i hytten fremstår generelt med avskalling og slitasje utvendig og innvendig, og har vedlikeholdsetterslep. Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolerglass har oppnådd forventet levetid. Det er hull i vinduet på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Generelt er det behov for utskifting av alle vinduer på grunn av alder. Konsekvenser av manglende vedlikehold er at skader utvikle seg om ikke tiltak utføres. Spesielt gjelder dette råteflekker i karmen og omramming. Eldre isolerglass gir økt fare for kondensdannelser på glassruten, og den har liten isolerende effekt som kan gi økt energiforbruk til oppvarming.

#### Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:



- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har høy alder og fremstår med vedlikeholdsetterslep. Det gjøres oppmerksom på alder på dørene. Isolerglass har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Utskifting av dører og omramming må påregnes. Isolerglass er punktert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasser og rekkverk fremstår med vedlikeholdsetterslep, spesielt rekkverk som også er bevegelig og har dårlig innfesting. Rekkverk er ca 0,9 meter, dagen krav er 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes vedlikehold og noe utskifting av trebord. Rekkverk bør festes bedre. Fundamentering er direkte på terreng og er mer utsatt for fukt og råteskader.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendige dører har karm og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er flere av de innvendige dørene som har dørblad som tar borti dørkarm ved lukking/åpning. Det er ikke unormalt å registrere slike forhold i eldre hytter av tre. Årsak til at slike forhold oppstår er ofte grunnet mindre bevegelser i bygningen, samt slitasje etter bruk av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For at dørene skal kunne lukkes uten å ta bort i karmene må de justeres. Enkelte dører har så store avvik at det kan være aktuelt med å høvle av dørbladet slik at dette passer i karmene. Eventuelt kan det være aktuelt at dørene skiftes.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er observert avføring etter mus og mus i felle under kjøkkenvask på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: konstruksjonen må sikres mot skadedyr. Musene kommer sannsynligvis inn gjennom bjelkelaget eller åpninger ved bunnen av kledningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er ukjent tettelsning ved dør. Flislimet kan transportere fuktighet bak flisene inntil 1 meter forbi dusjveggen. Det er løse fliser over vindu og dør. Enkelte fuger har sprekker og svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Flisene blir holdt på plass av karm og taklister. Det kan vurderes å lime de fast på nytt. Det anbefales å installere dusjkabinett.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning. Skapinnredning har fuktsvellinger og dørene er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: For å lukke avviket må dørene festes og justeres. Sprekker i bunnplate bør fylles med silikon eller lignende slik at ikke treverket trekker til seg fuktighet og utvider seg enda mer.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate, innredningen er fra 2009. Jeg vil anbefale å montere stengeventil med lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dette er et krav på nye boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. Sprekker i bunnplate bør fylles med silikon eller lignende slik at ikke treverket trekker til seg fuktighet og utvider seg enda mer. Fuktsvelling ved kjøleskap. Løse sokkel lister.

#### Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det mangler deksel på lys under ventilatoren, dette medfører at matos kommer inn i viften uten å bli filtrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Deksel til lyset bør monteres og det må påregnes renhold av ventilatoren. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Vannrørene i plast er ikke bygget som et rør-i-rør system med fordelerskap. Et rør-i-rør-system er utviklet for å tilfredsstillende funksjonskrav om utskiftbar og vannskadesikker framføring av vannrør i boliger. Slik dette er bygget opp vil ikke en ev. vannlekkasje bli synliggjort og ledet til rom med sluk. Vannrør er tilgjengelig under kjøkkenvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det bør montere lekkasjedeteksjon tilkoblet stengeventil ved fordelerstokkene. Slike anlegg bør stenges av når man forlater hytten. I kalde perioder må anlegges tappes slik at ikke frostskafer oppstår.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2010 og er plassert i hjørneskap i kjøkken. Det anbefales å montere fuktssensor med stengeventil på bereder som er plassert i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Dagens regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder. Varmtvannstank er 14 år og har passert halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

KONSEKVENS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer og flere nye ledninger. Det foreligger dokumentasjon i sikringsskapet.

Spørsmål er ikke besvart.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
  2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
  3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
  4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei
  5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.
- Deler av anlegget er av eldre dato og det er stikkontakter som er ujordet i samme rom med jordet kontakter, dette er ikke i henhold til dagens regelverk. Sikring til komfyr samsvarer ikke med det som står i kursfortegnelsen. Sikring er 20 Amp men er oppført som 16 Amp i kursfortegnelsen.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse. Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført på pilarer av betongstein og tre. Det er begrenset inspeksjonsmuligheter for alle fundamentene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert fundamentet med sprekker, fundamenter i tre har skjevheter og ført direkte ned på grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det må påregnes utbedring/utskifting på enkelte pilar. Pilar bør ikke stå direkte mot terrenget på grunn av fuktopptrekk og dette vil føre til fukt/råte skader.

Tomteforhold > Terrengforhold

Boligen er oppført i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fuktpåkjønning på grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystem via private stikkledninger. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og av eldre dato.

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.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger hytten: Kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Kjøkken og bad/vaskerom ble renoverert ca. 2009/10.

#### **Modernisert/Påkostet år**

2009

#### **Parkering**

På egen tomt.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

1305437

#### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at hytten er ryddet før visning, og at den selges slik som forevist. Eier kan fjerne private eiendeler og pyntegjenstander. Møbler vil medfølge.

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Strøm og ved. Vedovn montert i stue.

Varmekabel i gulv på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Rød

## **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 8 850

#### **Kommunale avgifter år**

2023

#### **Info kommunale avgifter**

Gjelder faste avgifter for vann og avløp, hytterrenovasjon, feieavgift (2023). Forbruk betales i tillegg med kr

---

62,06 pr. kubikk vann.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 232 500

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Årlig velavgift**

Kr 1 500

**Velforening**

Ca. kr 1.500,- pr år til velforening.

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4226/74/151:

21.12.1983 - Dokumentnr: 4234 - Erklæring/avtale

BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: EIKEN IDRETTSLAG - LYSLØYPE

Overført fra: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 638993 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4226 Gnr:74 Bnr:7

24.03.2009 - Dokumentnr: 211405 - Bestemmelse om båt plass

Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:7

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

**Vei, vann og avløp**

Privat felles vei. Må påregne utgifter til felles vedlikehold av veien, brøyting etc. (kr 1.500,- pr. år).

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler er montert. (Beløp vil variere etter bruken).

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i område hvor det er vedtatt kommunedelplan for Eiken. Bygning er registrert som hytte.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

**Adgang til utleie**

Hytten har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

**Legalpant**

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

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Prisantydning

Kr 1 050 000

### Totalpris

Kr 1 096 550

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 050 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger

26 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 050 000,-))

16 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

46 550,- (Omkostninger totalt)

1 096 550,- (Totalpris inkl. omkostninger)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside [www.sormegleren.no/](http://www.sormegleren.no/). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Oppgjørs- og visningshonorar (Kr.10 500)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 050 000,-) (Kr.49 000)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Digital Markedspakke Synlig (Kr.4 450)

Totalt kr. (Kr.79 435)

### **Selger**

Lars Verket

### **Oppdragsansvarlig**

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler

[OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no](mailto:OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no)

Tlf: 404 08 072

### **Ansvarlig megler**

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler

[OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no](mailto:OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no)

Tlf: 404 08 072

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

24.07.2024

---





Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning 3D



Bad/wc



Bad og wc



Bad m/dusj



Kjøkken m/spise plass



Kjøkken og spiseplass, stue



Stue med salong



Spiseplass kjøkken/stue



Oversikt tomt og bygning



Utsikt fra stue og veranda



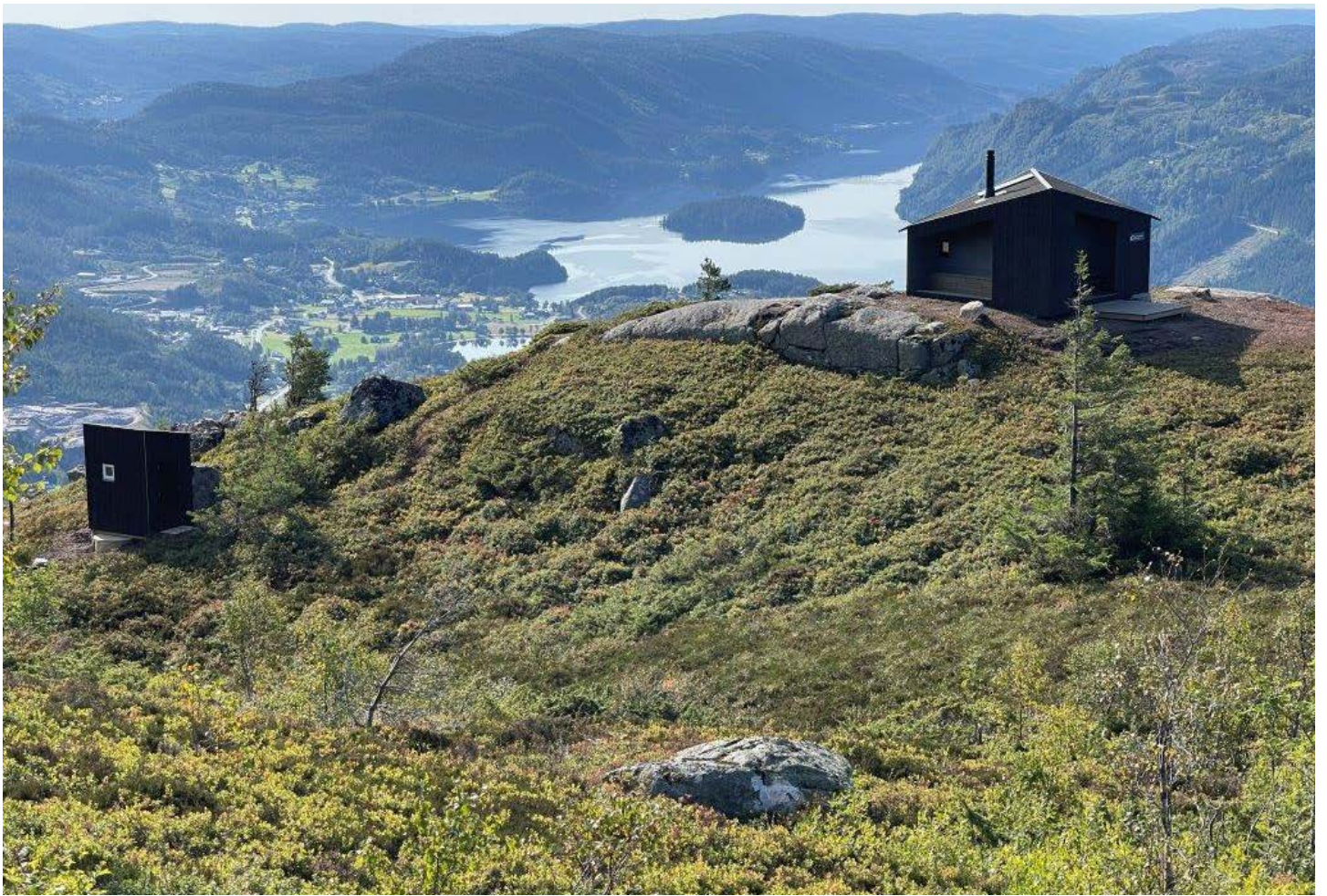
Velkommen til Kongenesveien 55



Soverom 1



Soverom 2



Dagsturhytte-Eiken



Kongeneset sett fra Hekkfjell (dagsturhytte)

# Kongenesveien 55

## Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 28 min	🚗
🚏	Snartemo stasjon	20 min	🚗
	Buss, tog	17.6 km	
🚏	Snartemo stasjon	20 min	🚗
	Linje F5	17.6 km	
🚏	Skeie	13 min	🚶
	Linje 240, 241, 242, 244	1 km	
🚏	Skeie kryss	24 min	🚶
	Linje 240, 241, 242	1.7 km	

## Avstand til byer

Lyngdal	46 min	🚗
Flekkefjord	1 t 1 min	🚗
Mandal	1 t 12 min	🚗
Kristiansand	1 t 25 min	🚗
Grimstad	1 t 48 min	🚗
Egersund	1 t 51 min	🚗

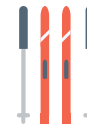
## Ladepunkt for el-bil

🚗	Eiken bu- og omsorgssenter - Hægebo..	15 min	🚶
🚗	Tingvatn fornminnepark - Hægebostad ..	12 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.4 km



### Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 21 min
- Skitrekke i anlegget: 1



## Aktiviteter

Kvåsfossen	28 min	🚗
------------	--------	---

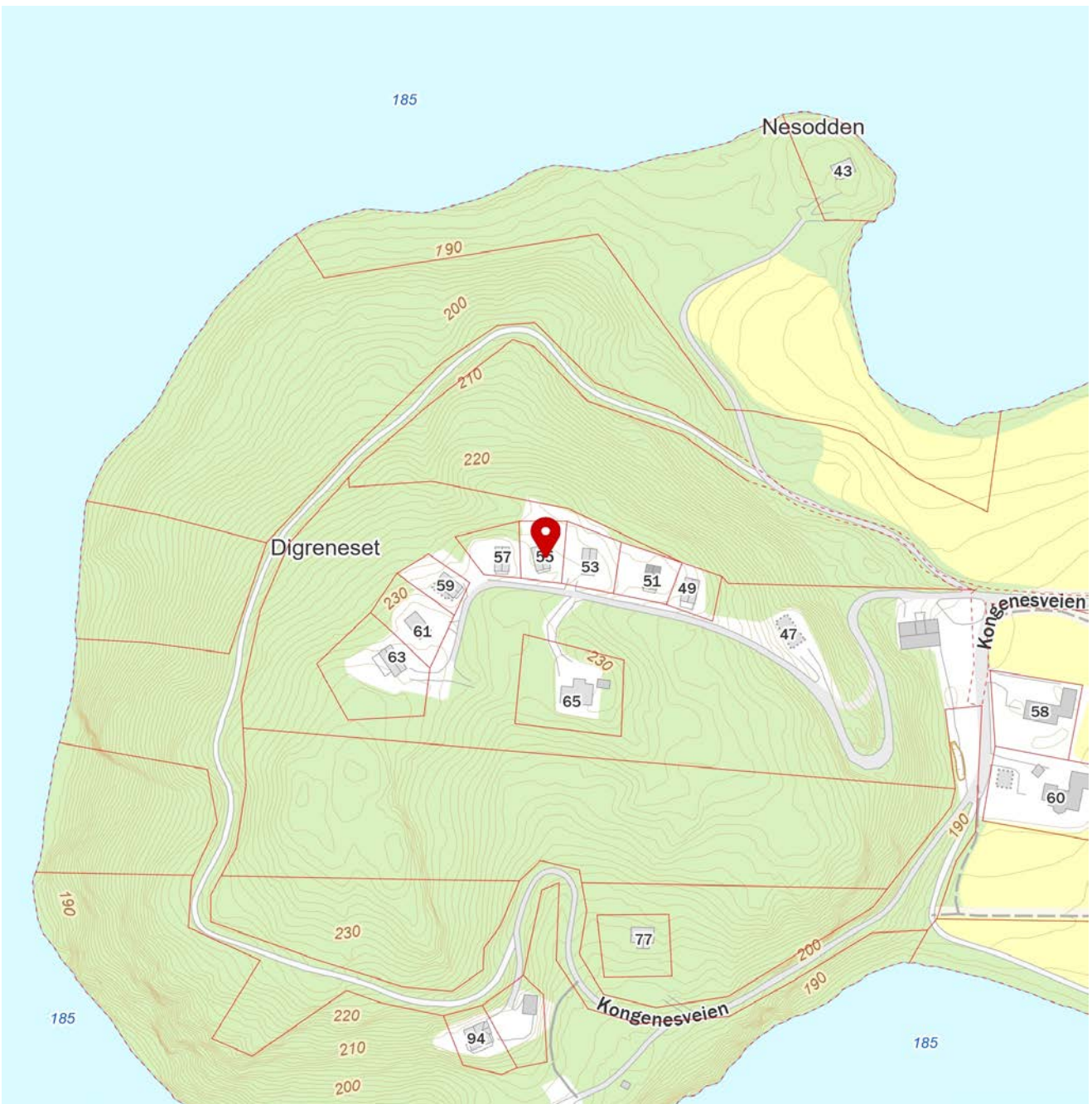
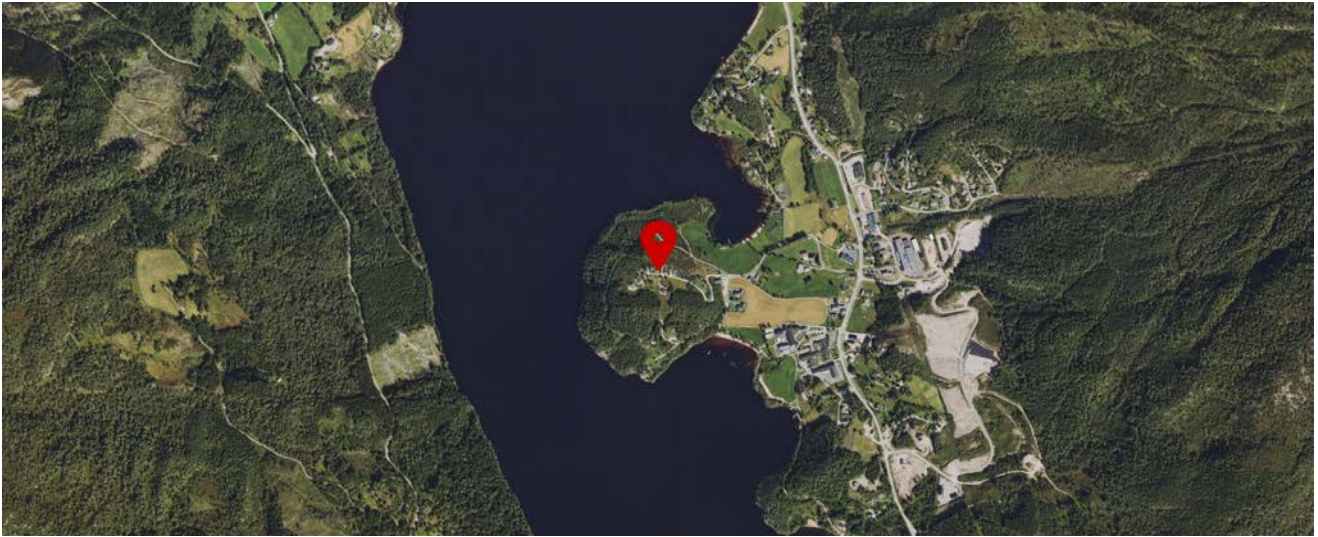
## Sport

🏀	Eiken skoles	6 min	🚗
	Ballspill, fotball, friidrett	4.3 km	
🏀	Eiken feriesenters balløkke	11 min	🚗
	Ballspill	7.6 km	

## Dagligvare

Bunnpris Eiken	13 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	1 km	
Coop Prix Eiken	15 min	🚶
PostNord	1.1 km	





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Lister kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kongenesveien 55, 4596 EIKEN

 HÆGEBOSTAD kommune

 # gnr. 74, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 21.05.2024

Oppdragsnr.: 14658-1276

Referansenummer: FE1432

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Salvesen

Vår ref: Frank



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller [post@takstmann-severinsen.no](mailto:post@takstmann-severinsen.no)

### Rapportansvarlig

Frank Salvesen

Uavhengig Takstingeniør

[frank.salvesen@takstmann-severinsen.no](mailto:frank.salvesen@takstmann-severinsen.no)  
918 65 753



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

## Fritidsbolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og tekkingen er fra 2014.

Beslag er av metall og er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning.

Boligen har sperrekonstruksjoner av tre fra byggeåret med liten kontrollmulighet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeåret.

Terrassene er bygd i tre.

Det er utvendig trapp av tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Hytten har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden.

Hytta har vedovn i stue som er koblet til stålpipe. Det er kryperom under hytta.

Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Badet har flislagte vegger og malt panel i taket. Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate, innredningen er fra 2009.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i ytterveggene.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2010 og er plassert i hjørneskap i kjøkken.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer og flere nye ledninger.

Hytten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er fjell i området med det er ukjent om fundamentene er ført helt ned til fjellet.

Hytta er oppført på pilarer av betongstein og tre.

Boligen er oppført i svakt skrånende terreng.

Boligen er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

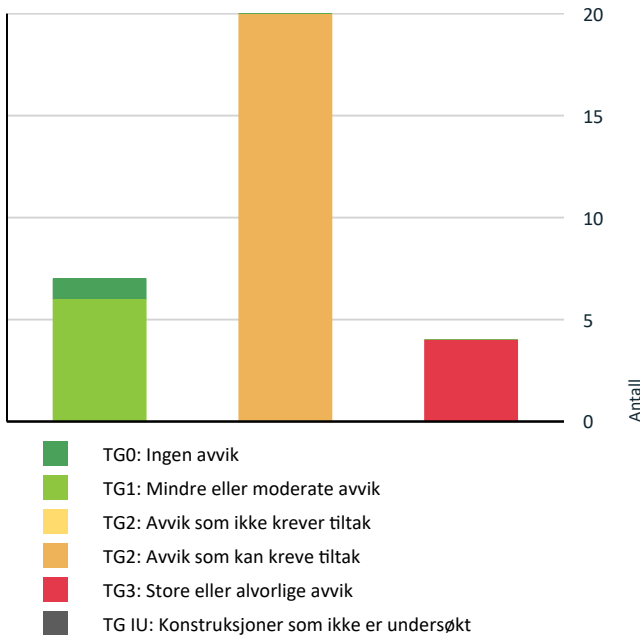
### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av boligen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

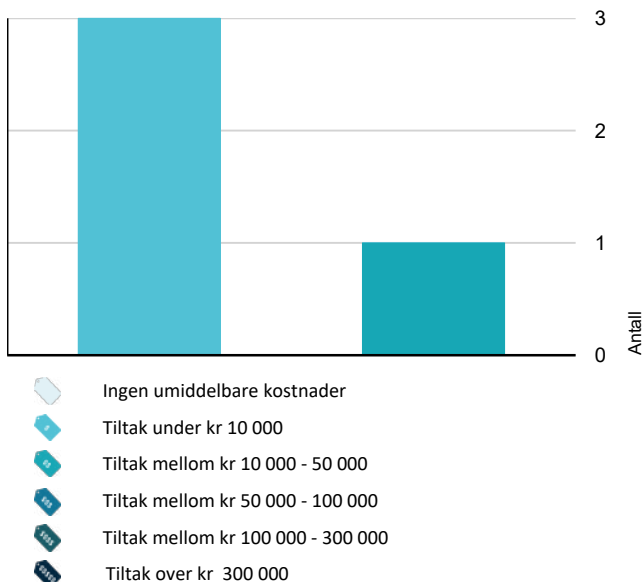
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som hytten.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

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

For øvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har noe etterslep av utvendig vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel og tekkingen er fra 2014. Undertaket er av takbord og vindski og vannbord er av tre. Taket er besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Vindski og vannbord har en del værslitasje og etterslep av vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindski og vannbord må vedlikeholdes, utskifting kan vurderes.

Det ligger 2 lag med shingel på taket, ved neste omlegging må begge shingellagene fjernes før det kan monteres ny takshingel.



### Nedløp og beslag

Beslag er av metall og er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert takrenner på hytten.

### 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.

Takrenner bør monteres.



Pipebeslag har avskalling av maling.

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk med lusing som musetetting, denne byggemetoden gir dårlig lufting bak kledningen.

Kledning ved inngangspartiet og bord mot kryperom har råteskader, kledningen fremstår generelt med etterslep av vedlikehold.

Enkelte kledningsbord har vridd seg.

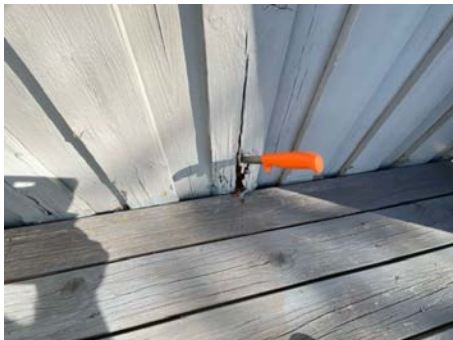
Veggkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må utføres utskiftninger av råteskadet kledning. Ved utskifting av kledning må bakenforliggende konstruksjoner kontrolleres for å avdekke eventuelle råteskader i treverket.

Kledningen fremstår generelt med aldringstegn og slitasje og det er behov for vedlikeholdstiltak. Ved fremtidig utskiftning av kledningen anbefales det å bedre luftespalten bak kledningen.



## Takkonstruksjon/Loft

Boligen har sperrekonstruksjoner av tre fra byggeåret med liten kontrollmulighet. Takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Yttertakket har nedbøyning.

Det var ingen synlige tegn til skader på takkonstruksjonen, men taket er stort sett gjenbygget og det var ingen mulighet til å se selve oppbyggingen. Vurderingen er derfor basert på det jeg kunne se på synlige flater innvendig og utvendig.

Takkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Jeg vil anbefale å montere luke i himling/taket slik at man kan inspisere selve konstruksjonen.



Fuglereir i takutstikk bør fjernes og store åpninger bør tettes.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene i hytten fremstår generelt med avskalling og slitasje utvendig og innvendig, og har vedlikeholdsetterslep. Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolerglass har oppnådd forventet levetid.

Det er hull i vinduet på soverommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Generelt er det behov for utskifting av alle vinduer på grunn av alder.

Konsekvenser av manglende vedlikehold er at skader utvikle seg om ikke tiltak utføres. Spesielt gjelder dette råteflekker i karmen og omramming.

Eldre isolerglass gir økt fare for kondensdannelser på glassruten, og den har liten isolerende effekt som kan gi økt energiforbruk til oppvarming.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har høy alder og fremstår med vedlikeholdsetterslep. Det gjøres oppmerksom på alder på dørene. Isoleringsglass har passert forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utskifting av dører og omramming må påregnes.



Isoleringsglass er punktert.



Utett ytterdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene er bygd i tre.

### Vurdering av avvik:

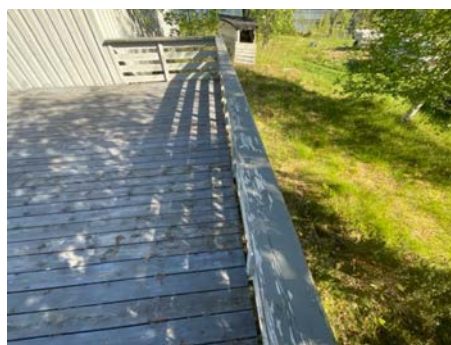
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasser og rekkverk fremstår med vedlikeholdsetterslep, spesielt rekkverk som også er bevegelig og har dårlig innfesting. Rekkverk er ca 0,9 meter, dagen krav er 1,0 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.

Det må påregnes vedlikehold og noe utskifting av trebord. Rekkverk bør festes bedre.



# Tilstandsrapport



Fundamentering er direkte på terreng og er mer utsatt for fukt og råteskader.

## TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Dagens krav er at det skal være rekkverk/sikring på begge sider av trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVEDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytten har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registrert høydeforskjell på over 30 mm i hele rommet i Stue/kjøkken. Det største målte avviket er 55 mm.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder og sig på pilarer.

### Konsekvens/tiltak

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

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellene i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Slike hytter er enkle å rette opp ved å jekke opp fra undersiden og fylle på med treverk på pilarene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har vedovn i stue som er koblet til stålpipe.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Kryp Kjeller

Det er kryperom under hytta. Det er ikke observert åpenbare avvik, jevnlig kontroll anbefales på generelt grunnlag.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

### Vurdering av avvik:

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

Det er flere av de innvendige dørene som har dørblad som tar borti dørkarm ved lukking/åpning.

Det er ikke unormalt å registrere slike forhold i eldre hytter av tre. Årsak til at slike forhold oppstår er ofte grunnet mindre bevegelser i bygningen, samt slitasje etter bruk av dørene.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For at dørene skal kunne lukkes uten å ta bort i karmene må de justeres. Enkelte dører har så store avvik at det kan være aktuelt med å høvle av dørbladet slik at dette passer i karmene. Eventuelt kan det være aktuelt at dørene skiftes.



## TG 2 Andre innvendige forhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert avføring etter mus og mus i felle under kjøkkenskiv på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

konstruksjonen må sikres mot skadedyr. Musene kommer sannsynligvis inn gjennom bjelkelaget eller åpninger ved bunnen av kledningen.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Rommet er ble pusset opp i 2009-10 ifølge tidligere salgsoppgave og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt panel i taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

# Tilstandsrapport

Det er ukjent tetteløsning ved dør. Flislimet kan transportere fuktighet bak flisene inntil 1 meter forbi dusjveggen.

Det er løse fliser over vindu og dør. Enkelte fuger har sprekker og svertesopp.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisene blir holdt på plass av karm og taklister. Det kan vurderes å lime de fast på nytt.

Det anbefales å installere dusjkabinett.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Slukmansjetten er ikke ført under klemringen og har en utett løsning.

Badet er ca. 14-15 år og levetid på membran/flislagte overflater er ca. 15-20 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

#### TILTAK:

Det må utføres tiltak for å få en fagmessig tetting og avslutning i sluket. Jeg vil anbefale å kontakte firma som utfører lokale utbedringer av sluk og tettesjikt.

#### KONSEKVENNS:

Det er fare for at oppstår lekkasjer rundt sluket grunnet mangelfull tetting med klemring. Dette kan medføre fuktskader i skjulte konstruksjoner/bjelkelag.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er oppkant ved døren på ca 50 mm med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skapinnredning har fuktsvellinger og dørene er løse.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må dørene festes og justeres. Sprekker i bunnplate bør fylles med silikon eller lignende slik at ikke treverket trekker til seg fuktighet og utvider seg enda mer.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

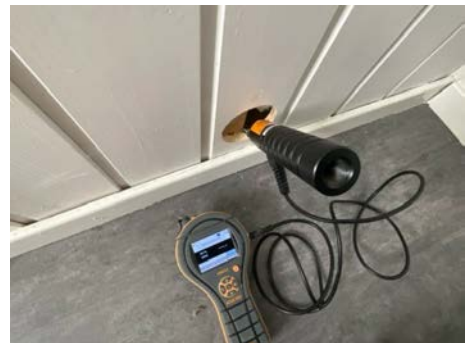
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull i vindfanget i vegg bak dusjen. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate, innredningen er fra 2009. Jeg vil anbefale å montere stengeventil med lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dette er et krav på nye boliger.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgspoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker i bunnplate bør fylles med silikon eller lignende slik at ikke treverket trekker til seg fuktighet og utvider seg enda mer.

# Tilstandsrapport



Fuktsvelling ved kjøleskap.



Løse sokkellister.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel på lys under ventilatoren, dette medfører at matos kommer inn i viften uten å bli filtrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel til lyset bør monteres og det må påregnes renhold av ventilatoren.

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Vannrørene i plast er ikke bygget som et rør-i-rør system med fordelserskap. Et rør-i-rør-system er utviklet for å tilfredsstille funksjonskrav om utskiftbar og vannskadesikker framføring av vannrør i boliger. Slik dette er bygget opp vil ikke en ev. vannlekkasje bli synliggjort og ledet til rom med sluk. Vannrør er tilgjengelig under kjøkkenvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon tilkoblet stengeventil ved fordelerstokkene.

Slike anlegg bør stenges av når man forlater hytten. I kalde perioder må anlegget tappes slik at ikke frostskafer oppstår.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i ytterveggene. Ventilasjonen er normal for byggetiden.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2010 og er plassert i hjørneskap i kjøkken. Det anbefales å montere fuktsensor med stengeventil på bereder som er plassert i rom uten sluk.

### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Dagens regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder

Varmtvannstank er 14 år og har passert halvparten av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

### KONSEKVENΣ:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer og flere nye ledninger. Det foreligger dokumentasjon i sikringskapet.

Spørsmål er ikke besvart.

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

### Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Deler av anlegget er av eldre dato og det er stikkontakter som er ujordet i samme rom med jordet kontakter, dette er ikke i henhold til dagens regelverk. Sikring til komfyr samsvarer ikke med det som står i kursfortegnelsen. Sikring er 20 Amp men er oppført som 16 Amp i kursfortegnelsen.

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



## TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Hytten har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

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?  
**Ja Brannslukkingsutstyr er eldre enn 10 år og må skiftes ut for å**

## lukke avviket.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ja Røykvarsler mangler testknapp og må skiftes ut for å lukke avviket.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er fjell i området med det er ukjent om fundamentene er ført helt ned til fjellet.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført på pilarer av betongstein og tre. Det er begrenset inspeksjonsmuligheter for alle fundamentene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

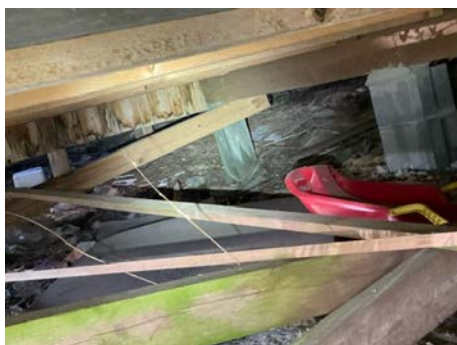
Det er registrert fundamentet med sprekker, fundamenter i tre har skjevheter og ført direkte ned på grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må påregnes utbedring/utskifting på enkelte pilar. Pilar bør ikke stå direkte mot terrenget på grunn av fuktopptrekk og dette vil føre til fukt/råte skader.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystem via private stikkledninger. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og av eldre dato.

### 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 Terrengforhold

Boligen er oppført i svakt skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.



# 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

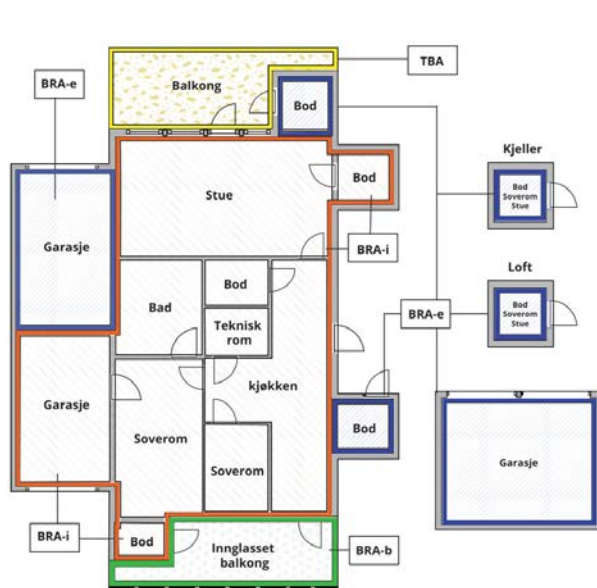
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	48			48	58		48
<b>SUM</b>	<b>48</b>				<b>58</b>		<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av boligen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke godkjente rømningsvinduer på soverommene.

Krav:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant vindu må heller ikke overstige 1,0 meter.

## 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)
Fritidsbolig	48	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Frank Salvesen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	74	151		0	604.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kongenesveien 55

### Hjemmelshaver

Verket Lars

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.05.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	14.05.2024		Gjennomgått	5	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FE1432>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Kongenesveien 55, 4596 EIKEN

14 May 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Kongenesveien 55

Postadresse

Kongenesveien 55

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

April/mai 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hytte er brukt som arbeidsbolig under perioden med jobb ved Sørlandet rehabiliteringssenter fra 2017-2023. Jobbet 50% stilling, og brukte hytta ca 100d i året.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1305437

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Verket, Lars

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2017

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet + satt opp nye påler under hytta.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Andreas Telhaug

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Jeg er ikke fagmann, men noe råte i panel til venstre for inngangsdør.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Dette manglet også i 2017, men ble sjekket ut med kommunen.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

2-10 mus kommer inn under vasken hver høst. En gang ble det også registrert mus over kjøleskap (ved vifte). Sist høst tok jeg 2 mus, så dette varierer.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

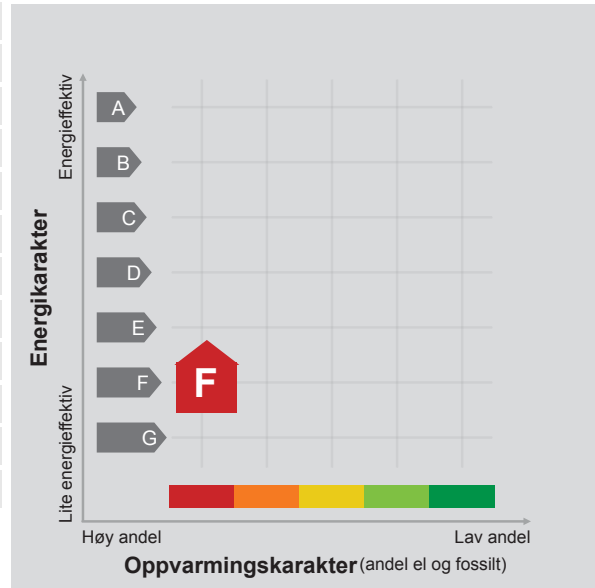
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93660349**

# ENERGIATTEST

Adresse	Kongenesveien 55
Postnummer	4596
Sted	EIKEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169618879
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	405cd48e-34e0-40d6-9abc-d11b4c0b4c28
Dato	16.04.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Vask med fulle maskiner**

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1972
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	48
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





Hægebostad kommune  
4595 TINGVATN  
Org.nr: 964 963 916

### MÅLEBREV

uten grensejustering  
 med grensejustering

J.nr. 50/06

Målebrev nr. 891

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

#### Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	74	151	
	Bruksnavn/adresse		
	Skeie N		
Areal ( m <sup>2</sup> )	605		

#### Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken sårest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.12.06
Rekvirent	Bjarne Skeie
Bestyrer	Lister oppmåling v/ S. Larsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr. 74 Bnr. 7. Formål: Fritidseiendom



Doknr 638993 Tinglyst. 18 12 2006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettkopi dekret



#### Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Sted	Dato	Underskrift
Hægebostad	11.12.2006	Ola Skeie	Hægebostad Kommune Plan og drift		Stanley Larsen

#### GAB

Registreringsstempel

#### Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST  
DAGBOKNR. 638993...  
18 DES. 2006  
STATENS KARTVERK

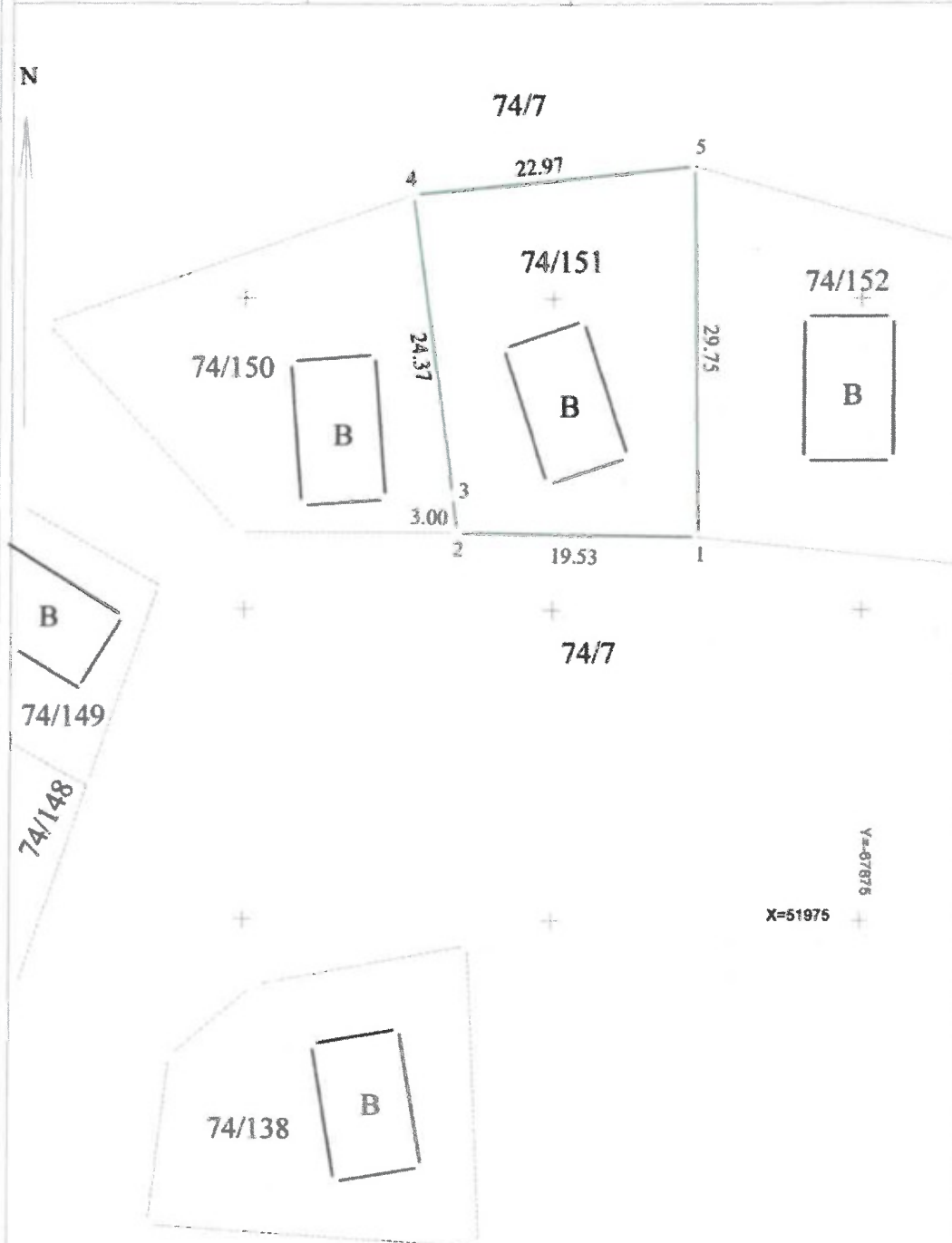
#### Påtegninger (rettelser o.l.)

Vest/Comer

Grnr	74	Bna	151	Festevnr	
Reprentasjonspunkt	X 52021	Y -67900	Z		
Kartblad	BC011-1-12		X	Landbruks	
Målestokk	1:500	Areall	605	M <sup>2</sup>	

### MÅLEBREVKART

Jnr	50/06
Målestokk	891



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
1	Gkj.gmrk. i fjell	52005.86	-67888.26	19.53	
2	Grensepunkt (gen.)	52006.22	-67907.79	3.00	
3	Off.gkj.gmr. i jord	52009.19	-67908.19	24.37	
4	Off.gkj.gmr. i jord	52033.35	-67911.44	22.97	
5	Off.gkj.gmr. i jord	52035.61	-67888.58	29.75	

Vektor/Gesner



Returneres til:  
EiendomsMegler 1,  
Postboks 196,  
4662 KRISTIANSAND  
Org. nr.: 980 423 867

Ref. nr.: 5024

Skjøte<sup>1)</sup>

Oppdragsnr.  
675226

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1034	HÆGEBOSTAD	74	151			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet:	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd				
Bruk av grunn:	<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig:	<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggendebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet				

2. Kjøpesum	Kr 380.000,- ***TreHundreÅttiTusen00/100 Kr	Utlyst til salg på det frie marked	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
-------------	---	------------------------------------	---

Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet
----------------	---

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	Kr 380.000 ***TreHundreÅttiTusen00/100 Kr
----------------------------------	---

4. Overdras fra	Navn	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Bjarne Skeie	1/1



Doknr: 211405 Tinglyst: 24.03.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Ansgar Tjemsland	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	LISBETH TJEMSLAND	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Gnr. 74 bnr. 151 har rett til båtfeste for en båt på gnr. 74 bnr. 7 ved Lygne jfr. vedlagte kart.

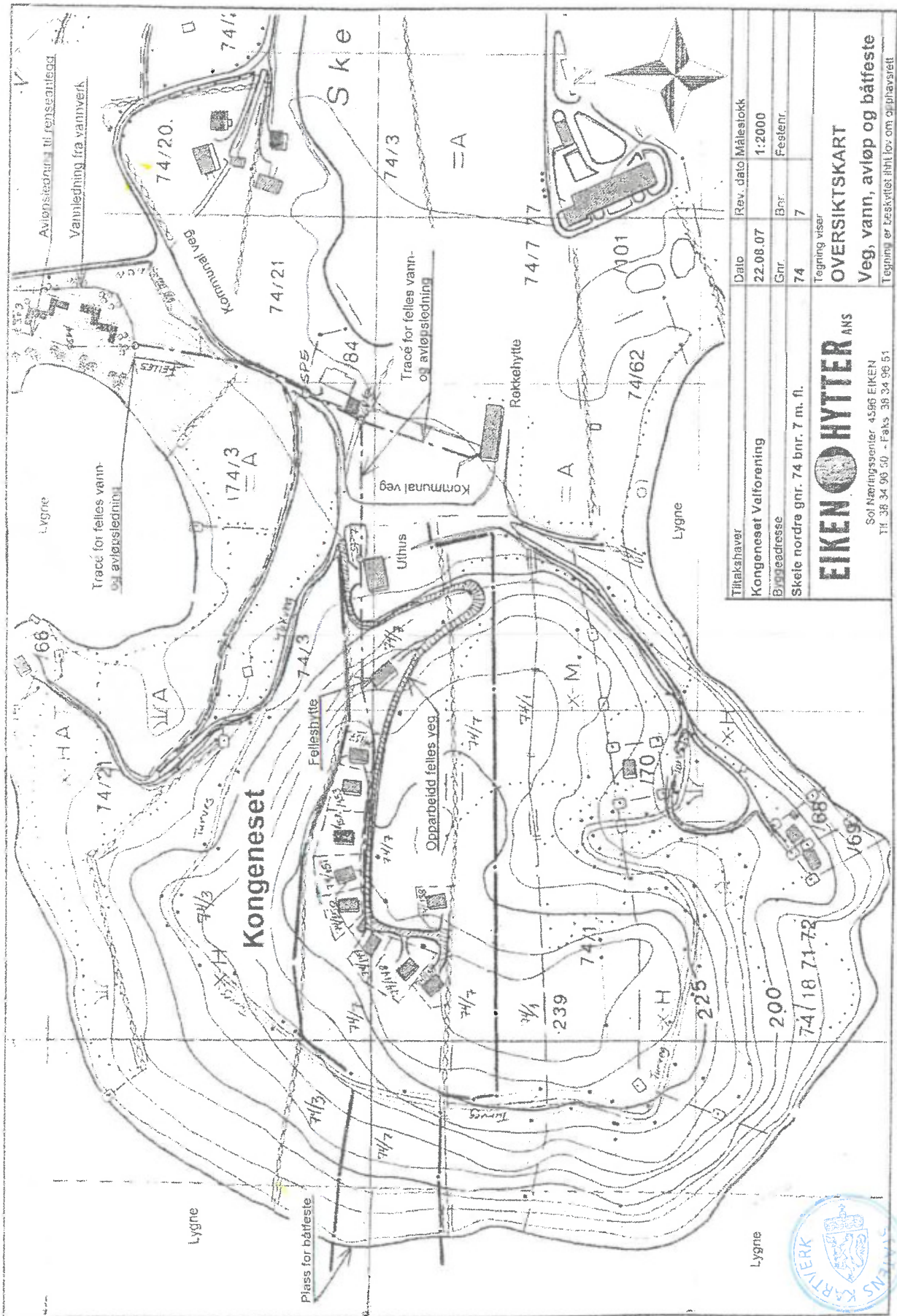
Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A Side 1 av 2  
40

Kr. Sand 9/3-2009 Bj. Skeie

Rettskopi bekreftes





Tilskshaver	Dato	Rev. dato	Målestokk
Kongeneset Valforening	22.08.07		1:2000
Biladresse	Gnr.	Bnr.	Festelnr.
Skeite nordre grn. 74 bnr. 7 m. fl.	74	7	
Tegning viser			
<b>OVERSIKTSKART</b>			
<b>Veg, vann, avløp og båtfeste</b>			
Tegning er beskyttet ihtl lov om opphavsrett			

**EIKENHYTTES**  
ANS

Sol Næringsvesenier 4586 EIKEN  
Tlf. 38 34 96 50 - Faks 38 34 96 51



LYSLØYPE PÅ SKEIE, HÅGEBOSTAD KOMMUNE. **LYSLØYPERE** BOKFØRT

21 DES 83 04234

1. Eiken Idrettslag får med dette rett til på våre eiendommer gnr. ...74..... bnr. ~~1-7-9-10-62~~ å anlegge og drive lysløype for almen bruk. Denne kontrakt kan tinglese på våre eiendommer. Leigetida er 40 år frå og med året 1982.
2. Lysløypa er fastlagt og stukket i marka, og vist på vedlagt kart.
3. Løypa kan ryddes for løypetrasee. Mindre utplaneringar, sprengning kan skje der dette er nødvendig.
4. For avvirkning av garden skal en kunne krysse løypa, men ikkje legge noe i løypetraseen som er til hinder for bruk av løypa. For eventuell skade som måtte oppstå på lyslinja ved felling av trær o.l. fraskriver grunneigarane seg all ansvar.
5. Lysløypa skal kunne brukast av idrettslagets medlemmer og almenheten for skiløp vinter's tid - joggeturar, løpstrening i sommerhalvåret der lysløypetraseen går langs vegar og stiar
6. Ved eventuell omdisponering av grunnarealet så som dyrkning, reguleringsplan o.l. for området og lysløype traseen måtte flyttast, skal dette skje uten utgifter for grunneigarane.
7. For denne leie/rettigheter skal Eiken Idrettslag betale pr. år kr. ...0,--..... frå og med 1982.

Grunneigarar:

Olav Skår, 4596 Eiken. Gnr. 74. bnr. 9 og 10.

Bjarne Egil Skeie, Hauemyrv. 10. Kr.sand S. Gnr.74.bnr 7.

Torje K. Skeie, Olav Trygvasonvei. 42. Kr.sand S Gnr.74.bnr 3.

Ludvig Grostøl, 4596 Eiken. Gnr. 74.bnr. 1.

Hågebostad Kommune, 4595 Tingvatn. Gnr.74 bnr. 62.

For Eiken Idrettslag

Skeie den 15/12-83

*Torje K. Skeie*  
formann

Til vittherlighet:

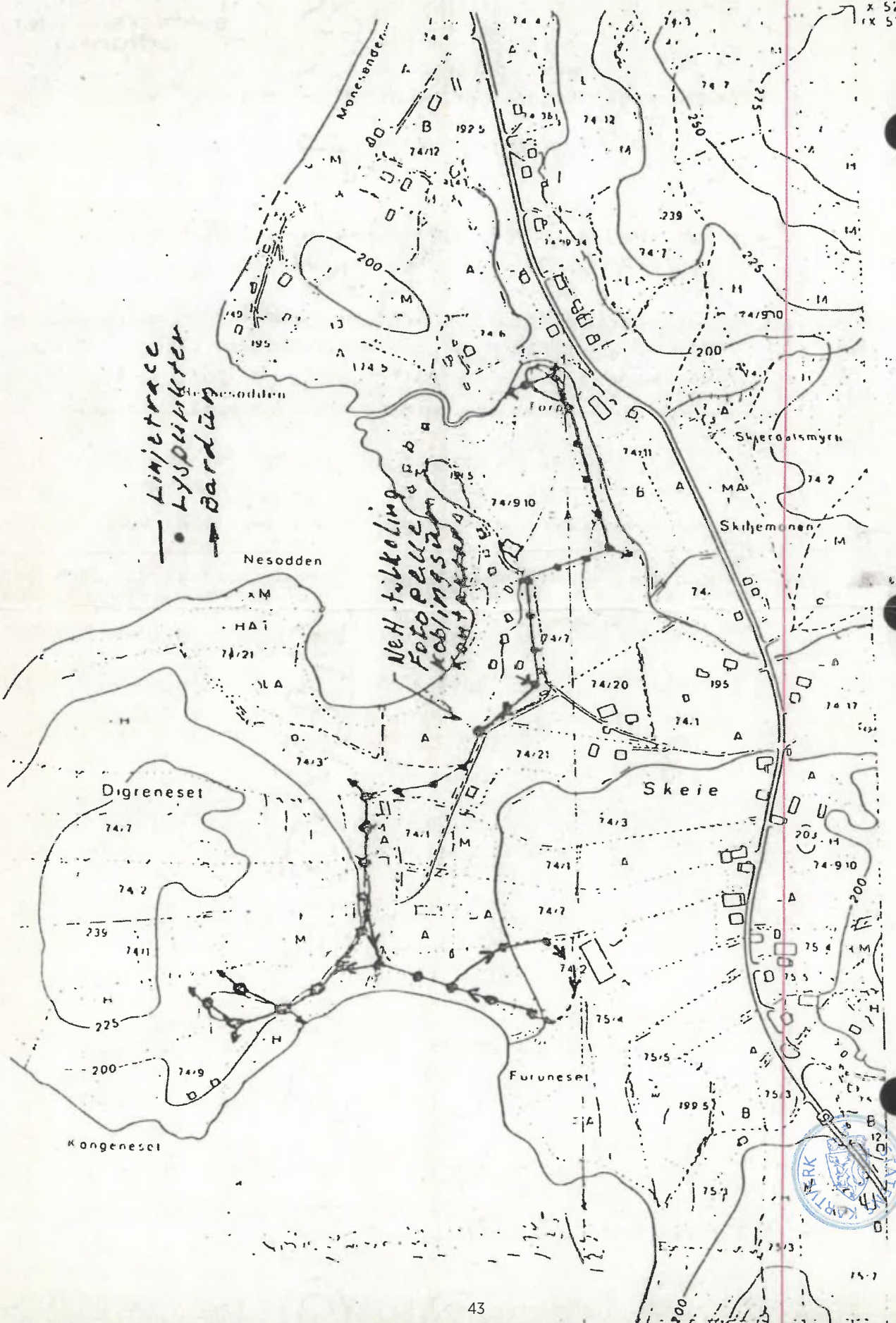
*Anne Roser Brithen*  
*Marie Roser*



1:60 000 (144 251)  
Y 67 200  
X 52 800  
1:60 000 (144 251)

Linjetrase  
Lyspunktet  
Bardalen

Neh-falkaling  
Foto P. E. L. L.  
Koblingsstua  
Kontrollpunkt



1:60 000 (144 251)

## Eiendomsopplysninger fra Hægebostad kommune

Rekvirent:

Ambita

ønsker opplysninger om følgende eiendom:

Adresse:

Kongenesveien 55

Gnr. 74, bnr. 151 i Hægebostad kommune.

Hjemmelshaver:

Lars Verket

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

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

Eiendommens areal er 605 ..... m<sup>2</sup> / da.

Kopi av matrikkel-/målebrev og eventuelt grensejusteringer vedlegges.

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

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

Eiendommen ligger innenfor i område som i

.....stadfestet reguleringsplan for.....

.....vedtatt kommuneplan

.....vedtatt kommunedelplan for Eiken.....

er utlagt til .....

Bygninger er registrert som Hytte.....

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

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

Det vedlegges:..... Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring  
..√. Utsnitt av kommunedelplan m/tegnforklaring  
.....Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring  
.....Reguleringsplanbestemmelser  
..√.Kart i målestokk ..1:2500...1:5000...  
.....Målebrev/grensejusteringer  
.....Seksjoneringspapirer  
.....Byggetillatelse  
.....Bygningstegninger  
.....Ferdigattest

.....  
.....Vi har ingen tegn av hytta.....  
.....

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

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

.....  
.....

Andre opplysninger som er av betydning for eiendommen:

.....  
.....  
.....

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

Hægebostad,.....18/4-23

.....  
Sign. / stempel  HÆGEBOSTAD KOMMUNE  
Servicekontoret  
4595 Tingvatn



Eiendomsnr: 4226 - 74/151/0/0

*Eiendomsdata*

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	Skeie N
Beregnet areal	604.1	Arealmerkna	
Etablert dato	11.12.2006	Oppgitt areal	605.0
Oppdatert dato	09.12.2020	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Fritidseiendom (F)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenlåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

*Adresser*

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1380 Kongenesvelen 55	

*Bygninger*

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
169618879		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

*Forretninger*

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	74/151	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	11.12.2006				74/7 (-605.0), 74/151 (605.0)	

*Tinglyste eiere*

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-220169	VERKET LARS	KONGENS GATE 80	4608 KRISTIANSAND S
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

*Referanser*

Type	Referanse
Målebrevsnummer (M)	891
Journalnummer (J)	50/06

*Teiger*

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerkna	Merkna
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6481592.4	396255.5	0.0	Ja	604.1		

Bygningsnr : 169618879

## Bygningsdata

Bygningstype	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Ja
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	0.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Fritidsbolig (F)	1380 Kongenesveien 55	H0101	74/151	0.0				

## Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Bygningsstatus historikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Tatt i bruk (TB)		20.11.2008

## Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	1
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

## Kommentar

Dato	Sakreferanse	Etat	Type	Kommentar
12.09.2021		Oppmålingsavdeling (60)	Bygning generell (047)	La til bruksenhet 'F', jf feilliste fra KV.

## Koordinater

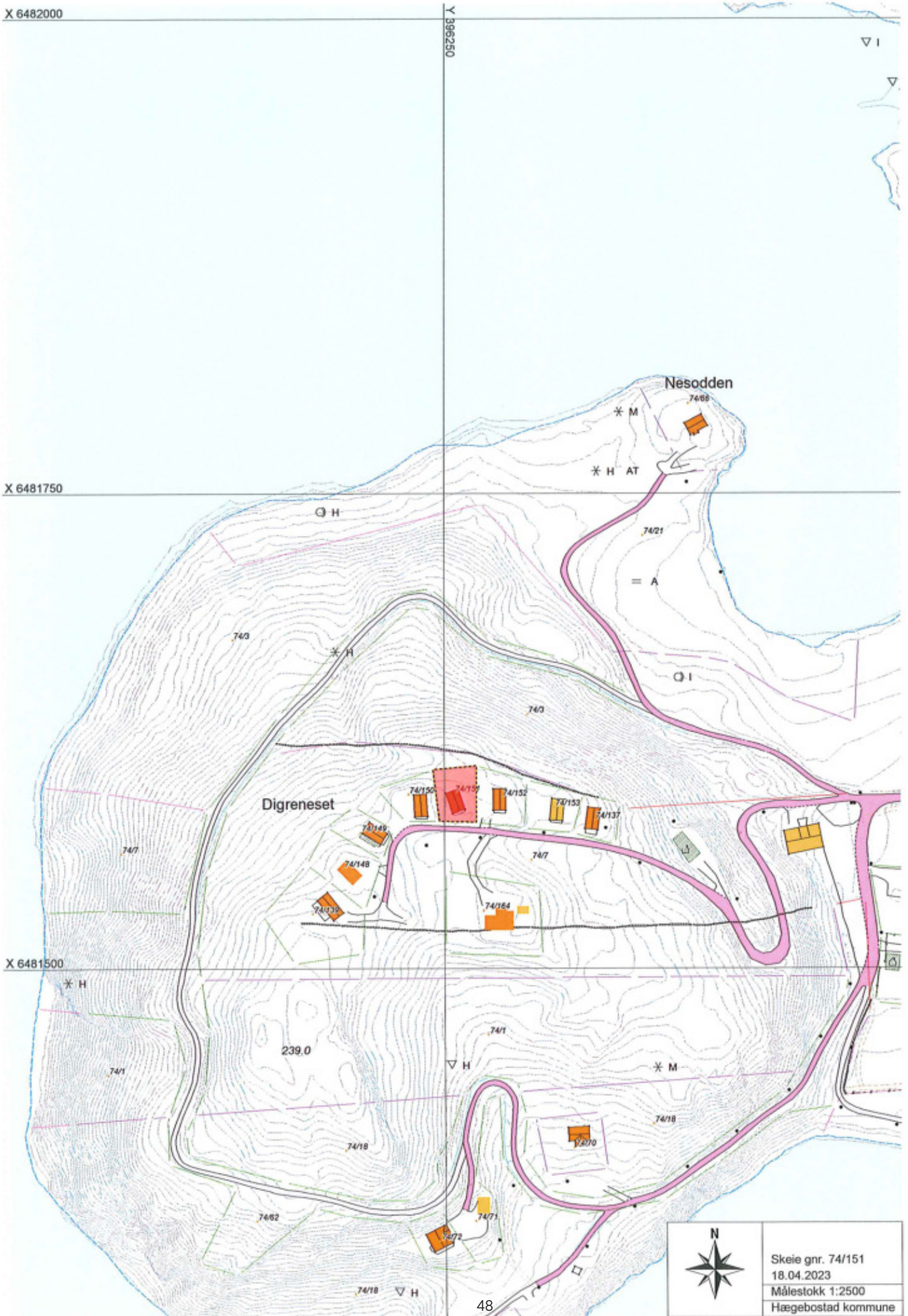
Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6481588.0	396255.0	0.0	Nei

X 6482000

Y 396250

X 6481750

X 6481500

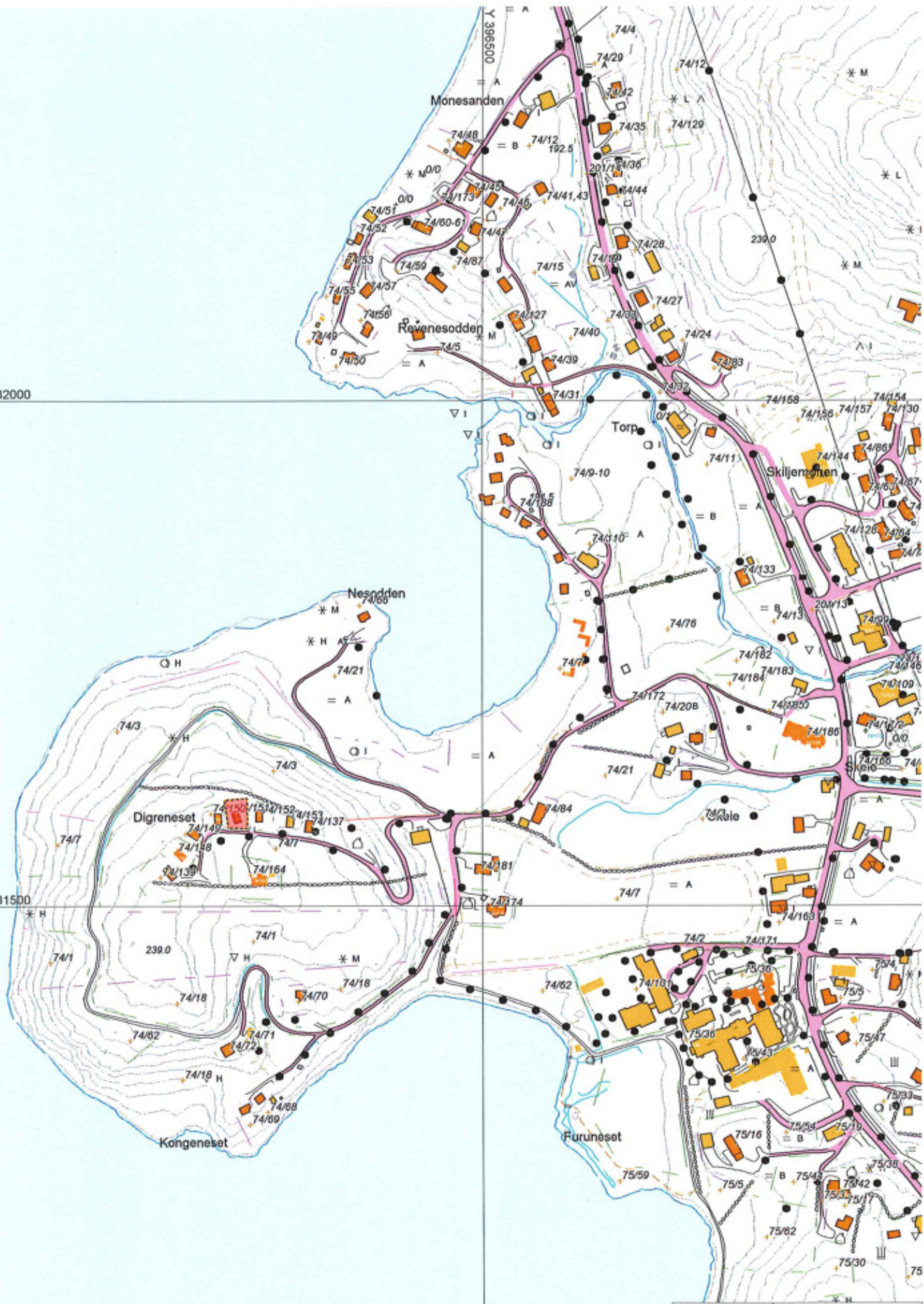


Skeie gnr. 74/151  
18.04.2023  
Målestokk 1:2500  
Hægebostad kommune

Y 396900

X 6482000

X 6481500

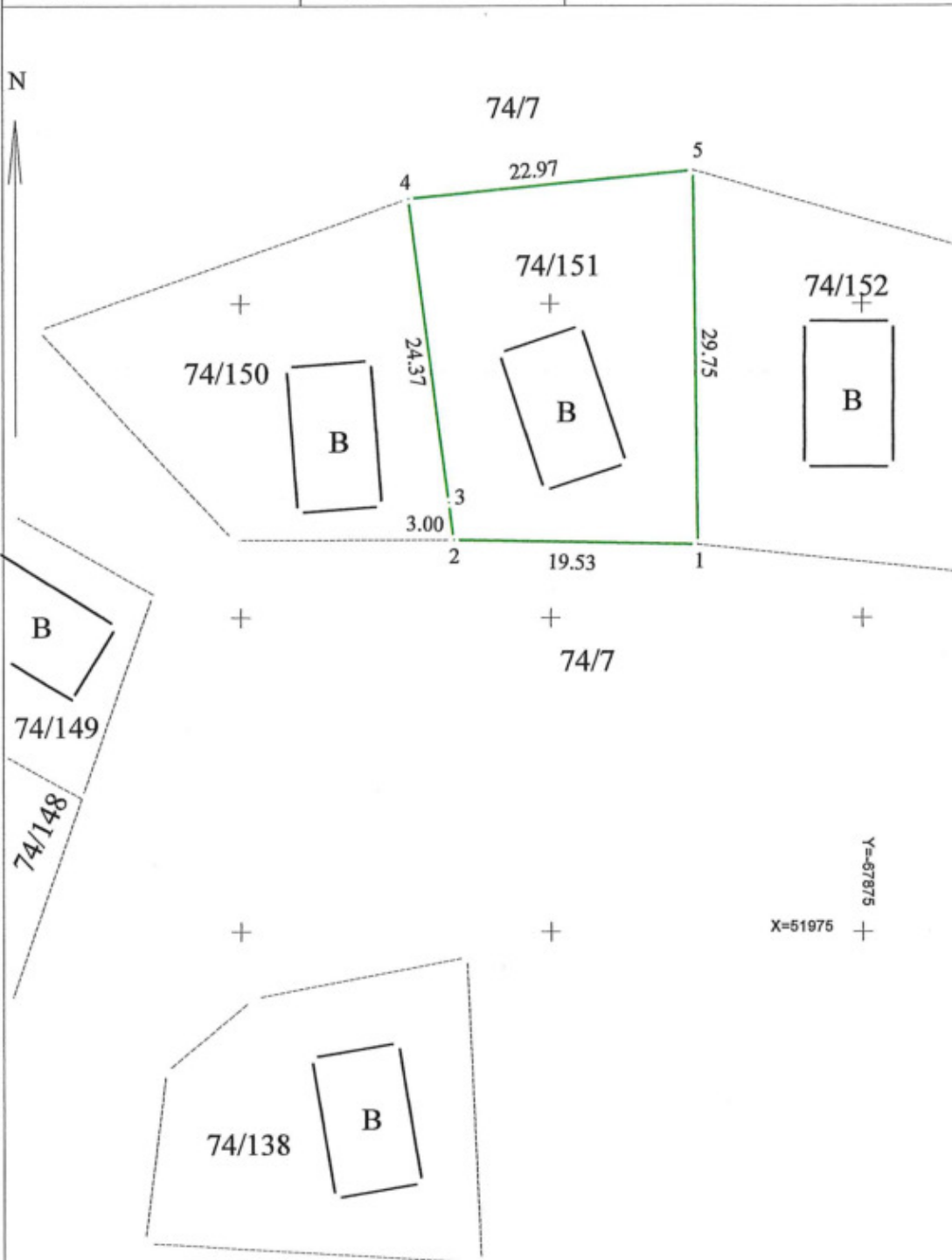


	Skeie gnr. 74/151
	18.04.2023
	Målestokk 1:5000
	Hægebostad kommune

Grnr 74	Bnr 151	Festnr
Representasjonspunkt		
X 52021	Y -67900	Z
Kartblad BC011-1-12	X	Landrett
Målestokk 1:500	Areal 605	M <sup>2</sup>

### MÅLEBREVKART

Jar	50/06
Målebrev nr	891



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
1	Gkj.grmrk. i fjell	52005.86	-67888.26	19.53	
2	Grensepunkt (gen.)	52006.22	-67907.79	3.00	
3	Off.gkj.grmr. i jord	52009.19	-67908.19	24.37	
4	Off.gkj.grmr. i jord	52033.35	-67911.44	22.97	
5	Off.gkj.grmr. i jord	52035.61	-67888.58	29.75	



## Hægebostad kommune

### Kommunale avgifter og gebyrer for 2023

#### Betalingsregulativ for vatn, avløp og feiing 2022      2023

Prisene er inkl merverdiavgift

##### Vass- og kloakkavgifter

Tilkoplingsavgift for vann min.avgift for opp til 3 000 m <sup>2</sup>	15 000	15 000
Tilkoplingsavgift for kloakk min.avgift for opp til 3 000 m <sup>2</sup>	15 000	15 000
Årleg vassmåleravgift	250	250
Abonnementsgebyr vann	1 520	1 595
Forbruksgebyr vann, per m <sup>3</sup>	25,18	22,63
Abonnementsgebyr kloakk	3 100	3 500
Forbruksgebyr avløp, per m <sup>3</sup>	31,70	39,43

##### Feieavgift

Feieavgift per pipe	423	433
---------------------	-----	-----

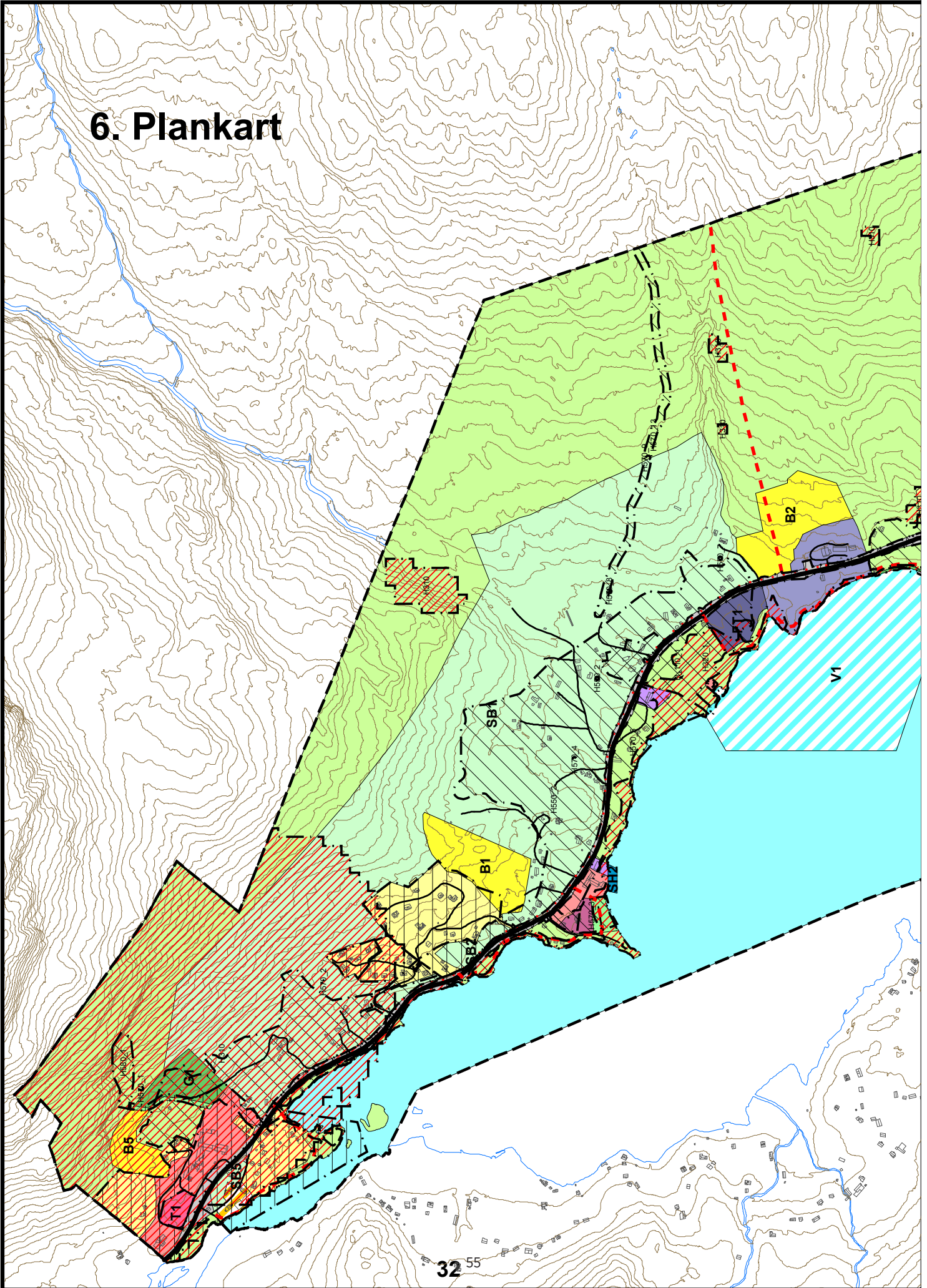
Renovasjonsavgift og slamavgift blir vedtatt og fakturert av Hægebostad og Åseral renovasjonsselskap (HÅR).

## Gebyrer for slam og renovasjon HÅR 2023

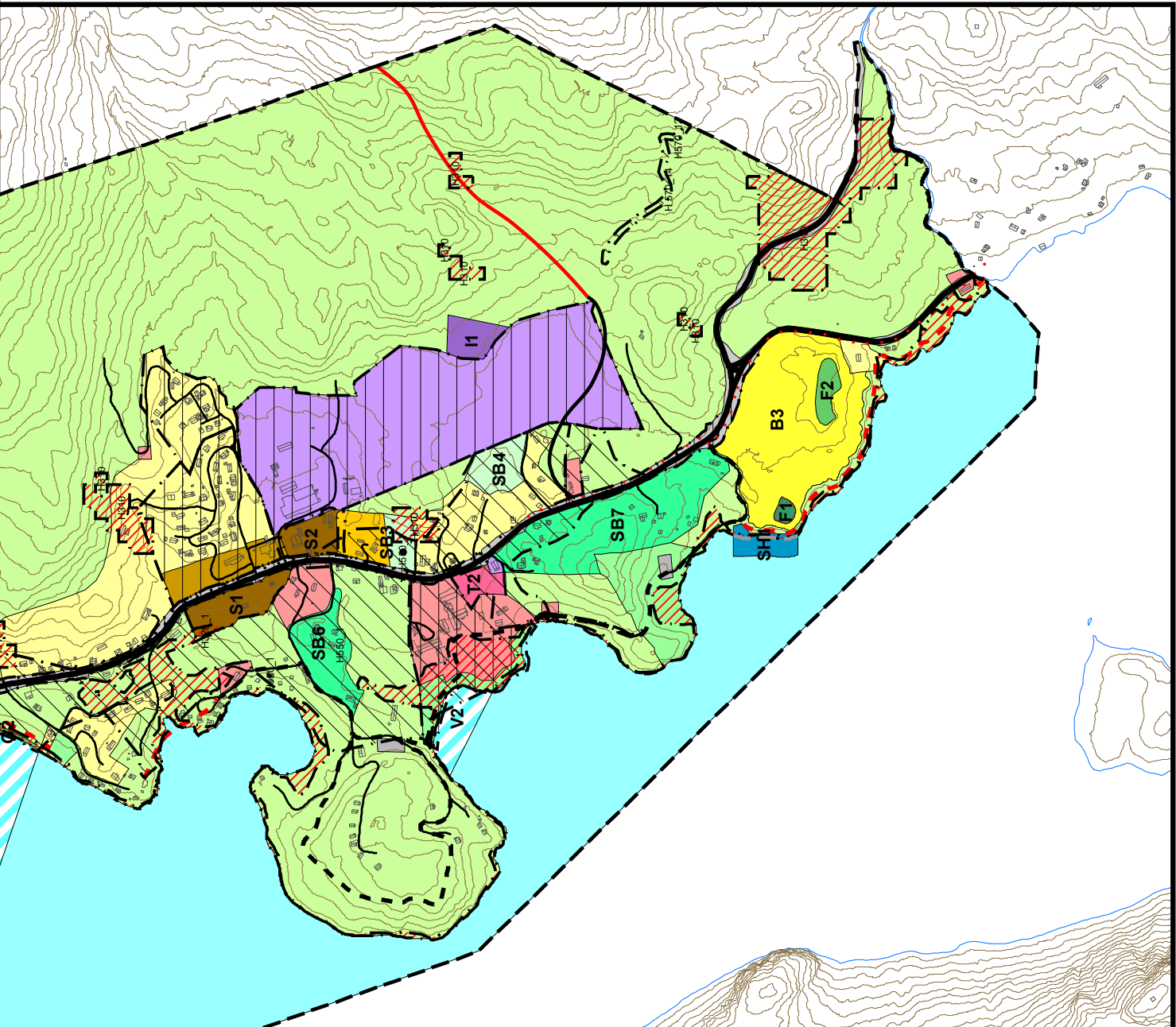
Renovasjon husholdninger	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2022	2023	2022	2023
		Heilårsabonnement bustad	stk	3 276	3 276
Hytter i regulert felt	stk	2 458	2 458	3 072,50	3 072,50
Hytter spredt	stk	1 229	1 229	1 536,25	1 536,25
Driftshytter	stk	614	614	767,50	767,50
Restavfall levert anlegg	tonn	2 040	2 040	2 550,00	2 550,00
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 500	1 500	1 875,00	1 875,00
Alminnelig sortert avfall	tonn	1 450	1 450	1 812,50	1 812,50
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 208	3 208	4 010,00	4 010,00
Metall, glass	tonn	1 180	1 180	1 475,00	1 475,00
Papp, papir	tonn	500	500	625,00	625,00
Tillegg for større eller ekstra restavfallsdunk	stk	800	800	1 000,00	1 000,00

Renovasjon næring	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2022	2023	2022	2023
		Heilårsabonnement bustad	stk	3 276	3 276
Hytter i regulert felt	stk	2 458	2 458	3 072,50	3 072,50
Hytter spredt	stk	1 229	1 229	1 536,25	1 536,25
Driftshytter	stk	614	614	767,50	767,50
Restavfall hentet.	tonn	2 300	2 300	2 875,00	2 875,00
Restavfall usortert levert anlegg	tonn	1 800	1 800	2 250,00	2 250,00
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 500	1 500	1 875,00	1 875,00
Alminnelig sortert avfall	tonn	1 450	1 450	1 812,50	1 812,50
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 208	3 208	4 010,00	4 010,00
Metall, glass	tonn	1 180	1 180	1 475,00	1 475,00
Papp, papir	tonn	500	500	625,00	625,00

# 6. Plankart







# Høgebostad kommune Kommunedelplan Eiken 2012 - 2023



Nåværende Fremtidig	
<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	<b>LINJESYMBOLER</b>
Bebyggelse og anlegg	Hovedveg
Boligbebyggelse	Samlevei
Sentrumsformål	Adkomstveg
Fritids- og turisformål	Turvegrase
Tjenesteyting	Gang-/sykkelveg
Næringsvirksomhet	Kommunedelplangrense
Uteoppholdsareal (lek)	Arealformålgrense
Gravlund	Hensynsonegrense
Kombinerte formål	Strandlinje vassdrag
<b>SAMFERDSEL</b>	<b>KARTINFORMASJON</b>
Veg	Bygn. linjer, flere typer
Parkeringsplasser	Høydekurver, 10 m ekv.
<b>GRØNNSTRUKTUR</b>	Vannlinjer
Grønnstruktur	
Frømråde	
<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL</b>	<b>HENSYNSONER</b>
LNF generell	Sikringsone (H 110)
LNF, spredt boligbebyggelse	Faresone (H 320)
<b>BRUK OG VERN AV VASSDRAG</b>	Hensyn landskap (H 550)
Småbåthavn	Hensyn kulturmiljø (H 570)
Friluftsområde	Hensyn naturreservat (H 580)
Kombinerte formål i vassdrag	Detaljeringssone (H 910)
	<small>Reguleringplaner som fortløp skal gjelde</small>

1:12 500 i A3 størrelse

Versjonsdato 29.8.2013

0 125 250 500 750 1 000 Meter

N

## 5. Bestemmelser

### § 1. Generelt

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

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

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

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

For område T1 og S2 gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplan.

### § 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.

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

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

### **a. Boligformål**

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

### **b. Sentrumsformål**

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

### **c. Tjenesteyting**

Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skole og barnhage.

Område T2 på Skeie skal benyttes til helseformål.

### **d. Fritids- og turistformål.**

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

### **e. Næringsbebyggelse**

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

### **f. grav- og urnelunder**

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

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

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

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

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

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

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

Lokalisering av boliger skal plasseres slik:

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

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

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

### a. Verna vassdrag

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

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

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

“I klasse 1 og 2 er det ikkje tillate tiltak i samband med spreidd bustad- eller fritidsbebyggelse i vassdragsbeltet, dvs. i 100 meter sone langs vassdraget målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. I områder der vegar, bygningar, eller andremoderne tekniske anlegg/inngrep ligg i 100 meter sona, vert sona krympa slik at det berre er arealet mellom tiltaket og vassdraget som har slikt byggjeforbod. Byggje- og anleggstiltak som er ledd i stadbruken næring er tillate, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §§81 og 93<sup>1</sup> søke å medverke til at tiltaka vert lokalisert utanom vassdragsbeltet med restriksjonar. Restaurering av kraftverk er tillate. Det er og tillate å etablere jordvatningsanlegg.”

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

### b. Småbåthavn

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

### c. Kombinert formål i sjø og vassdrag

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

I område V2 tillates det vannaktiviteter til helseformål.

### d. Friluftsområde i vassdrag

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

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

## **§ 7. Hensynssoner**

### **a. Faresoner**

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

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

### **Retningslinjer for fritidsboliger i LNF - områder**

For eksisterende fritidsboliger i LNF - områder gjelder følgende:

- Det tillates påbygg / tilbygg til fritidsboliger, der det totale bruksarealet ikke overstiger 150 m<sup>2</sup>. Unntak: Hyttene på Kyrkjeodden tillates ikke utvidet.
- Fritidsboliger kan oppføres med tilsvarende bygg etter brann, eller naturskade.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Kongenesveien 55, 4596 EIKEN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ODD TERJE VATNEDAL** | Eiendomsmegler | **404 08 072**

**OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40