

Kongenesveien 55

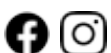
Eiken – Hægebostad



Prisantydning: kr 1 150 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Stue med utsikt mot Lygnevannet



Kjøkken med innholdsrik innredning, nytt i 2009.

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 i området ved hytten. Flott badeplass ved vannet.

Området
Eiken

Adresse
Kongenesveien 55

Prisantydning
kr 1 150 000,-

Omkostninger: **kr 45 220,-**

Totalpris: **kr 1 195 220,-**

Kommunaleavgifter: **kr 8 850,-**

Formuesverdi: **kr 232 500,-**



Primærrom: 48 m²
Bruksareal: 48 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1972
Soverom: 2
Rom: 3
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 605 m²

Odd Terje Vatnedal
Eiendomsmegler MNEF

40 40 80 72
otv@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lister
Alleen 4
38 33 18 40
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KONGENESVEIEN 55

BESKRIVELSE

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.

OM EIENDOMMEN

INNHold

Vindfang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Stue/kjøkken, Soverom 2.

STANDARD

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

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Hytten har isolert stålpipeline og vedovn. Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har hytten malte glatte dører og heltre innerdør.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i hvit utførelse. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom: Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

AREALER MED BESKRIVELSE

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

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 48 m².

P-rom inkl: Vindfang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Stue/kjøkken, Soverom 2.

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.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1972 i følge Hægebostad kommune.

Taktekkingen er av pappshingel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre. Det er ikke montert takrenner. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, liggende i gavler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte balkongdører i tre. Veranda ved inngangsparti er oppført i tre, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk i tre. Veranda utenfor stue/kjøkken er oppført i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk.

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

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

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.

DIVERSE

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

TILSTANDSRAPPORT

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 Takst Sør AS den 15.05.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Bygning oppført i 1972, bestående av innredet 1. etg.

Bygningen holder en til dels enkel standard på

overflater, men er renovert i senere år med nyere

kjøkkeninnredning og renovert bad/vaskerom.

Bad/vaskerom må for øvrig påregnes å renoveres.

Følgende avvik har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Målt

høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens

krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er

utett. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig

utførelse av

membran/tettesjikt/klemring.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Følgende avvik har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert takrenner.

Vannbord på tak er oppsprukket og har en del slitasje.

Pipebeslag over tak er malingflasket.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er

påvist andre avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt

ned i terreng. Det er påvist spredte råteskader i

bordkledningen. Enkelte kledningsbord er dels løsnet fra

innfesting. Det er påvist stedvis råteskade i bordkledning

rundt kryperom under hytte.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen

mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra

underliggende etg. Yttertaket har nedbøying. Det er

påvist andre avvik: Det er ikke tilgang til kryploft. Det er

påvist et større hull i gesimskasse, ved gavlende, slik at

det her f.eks. er mulig for fugler å lage reir.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte

vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er

sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er

punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer

er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik: Karmene i dører er værslitte

utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist

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

utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at

kald trekk kan oppstå. Usikkert om glass i

stuebalkongdør er punktert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og

balkong/terrasse. Det er påvist andre avvik: Rekkverket

er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist en del slitasje på terrassebord. Det er

påvist til dels mye slitasje på rekkverksbord og

topprekke, dels løsnet rekkverksbord samt stedvis svakt

innfestet rekkverk. Understøttelse av veranda (treplank)

synes å være montert i jord, uten synlige

betongfundamenter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- 2

Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert beslag

mellom yttervegg og balkong/terrasse. Rekkverket er for

lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har noe skjevhet og slitasje.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er påvist en del

museavføring på gulv under kjøkkeninnredning, rundt

VVB og rørstamme til vannledninger.

Innvendig > Innvendige dører

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

enkelte dører. Enkelte dører lot seg ikke lukke med

normal

maktbruk.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

Det er påvist sprekker i fliser. Svertesopp er registrert

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller

byggematerialet er uegnet Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist andre avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist løse veggfliser i våtsone nær dusj/over dør og over vindu. Det er påvist svertesopp- samt mindre sprekker i flisefuger på vegg i dusjhjørnet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom
Det er påvist skader på innredning. Det er påvist andre avvik: Det er påvist skadet pakning på dører til dusjhjørne. Det er påvist løs dørfront på underskap og svellet bunnplate under vaskeskap.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken
Det er påvist andre avvik: Det er påvist dels løsnet sokkel under innredning. Innredning fremstår ellers i god stand.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken
Det er påvist andre avvik: Det er påvist manglende deksel foran lys på underside av ventilator.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert rørskap. Det er påvist manglende trekkerør rundt vannledninger på bad/vaskerom.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er påvist andre avvik: Basert på innvendig nivellering av gulv, kan det tyde på at det er sig/setninger i fundamentering/pilarer under hytte.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

vannledninger.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har bemerket følgende:

Spm. 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noe råte i panel foran ved inngangsdør.

Spm. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet + noen nye påler under hytta i 2017. Arbeid utført av Andreas Telhaug.

Spm. 22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Dette manglet i 2017 også, men ble sjekket ut med kommunen.

Spm. 24: Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: 2-10 mus kommer inn under vasken hver høst. En gang ble det også registrert mus over kjøleskap (ved vifte) på disse seks årene.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

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 Sørmeglern 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.

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 Hekkfjell. Eiken er benevnt som Perla i Agder - egen Facebook-side.

TOMT

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.

PARKERING

På egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

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.

REGULERINGSPLAN

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.

VEI / VANN / 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).

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 4234, Tinglyst: 21.12.1983. Erklæring/avtale om bruksrett lysløype - Eiken idrettslag.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 211405, Tinglyst: 24.03.2009 - bestemmelse om båtplass

UTLEIE

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

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

28 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 150 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

45 220,- (Omkostninger totalt)

1 195 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

KONGENESVEIEN 55

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 8 850 pr. år

Gjelder faste avgifter for vann og avløp, hytterenovasjon, feieavgift (2023). Forbruk betales i tillegg med kr 62,06 pr. kubikk vann.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Ca. kr 1.500,- pr år til velforening.

FORMUESVERDI

Kr. 232 500,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kongenesveien 55, Gnr. 74 Bnr. 151 i Hægebostad kommune.

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

SELGER

Lars Verket

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

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

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.

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](#). 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..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 72.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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.

HVITVASKING

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 avvike 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 mislighol

OPPGJØR

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. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal

KONGENESVEIEN 55

foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

61-23-0048

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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/61-23-0048. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Odd Terje Vatnedal, tlf. 40 40 80 72

VEDERLAG

Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.10 500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 150 000,-) (Kr.49 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Digital Markedspakke Synlig (Kr.4 450)
Totalt kr. (Kr.79 435)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

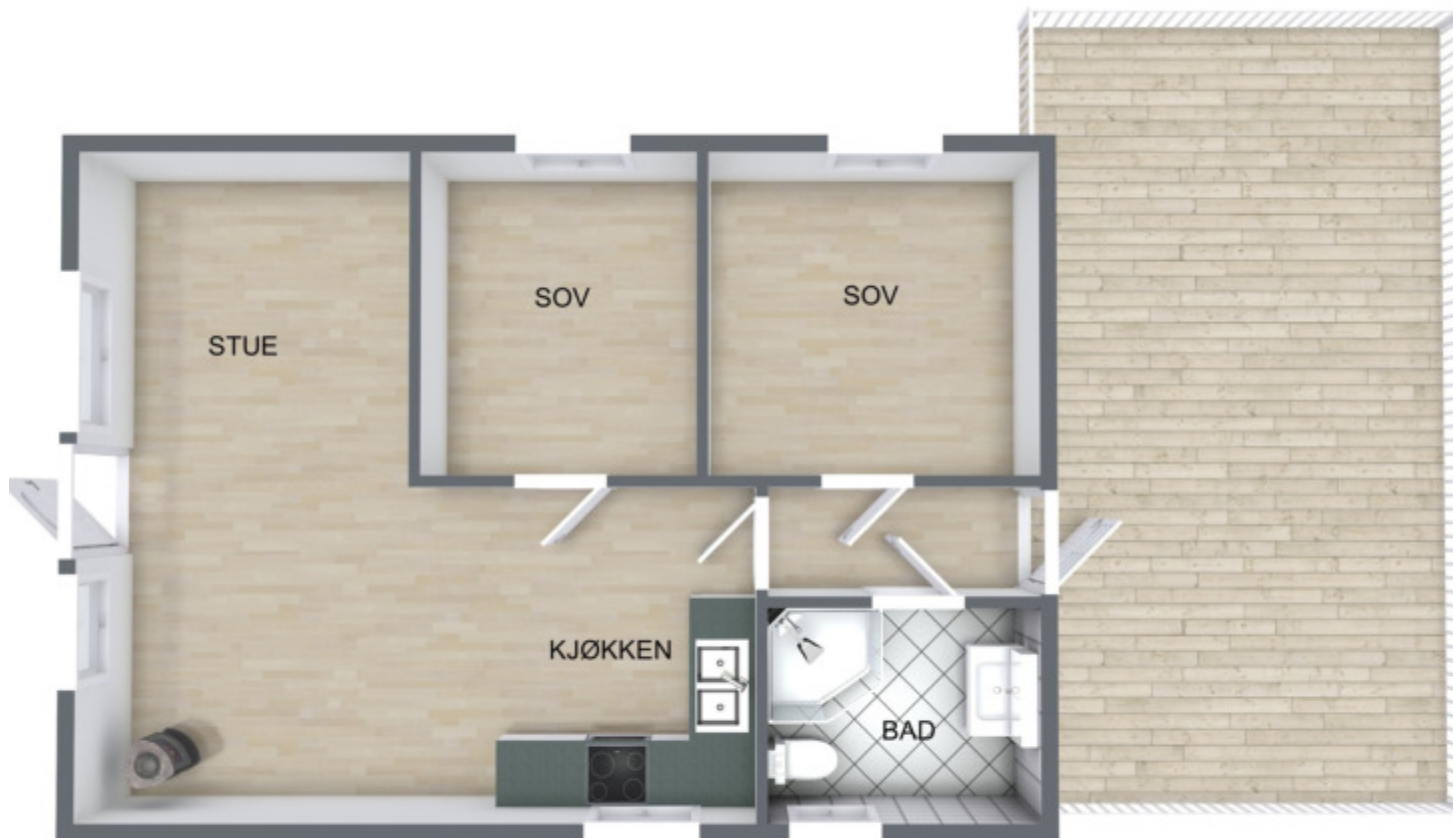
944 121 331

PRODUKSJONSDATO

24.05.2023

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 11.09.2023



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



Kjøkken m/spiseplass



Kjøkken og spise plass, stue



Stue med salong



Velkommen til Kongenesveien 55





Soverom 1



Soverom 2



Bad og vaskerom m/dusj



Bad/wc/vaskerom



Oversikt tomt og bygning



Stor terrasse ved inngangspartiet. Velkommen inn!



Fra Hekkfjell - dagsturhytten. Nydelig tur opp hit.



Kongeneset sett fra Hekkfjell (dagsturhytte)

Kongenesveien 55

Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 32 min	🚗
🚏	Snartemo stasjon	21 min	🚗
	Buss, tog	17.6 km	
🚏	Snartemo stasjon	21 min	🚗
	Linje F5	17.6 km	
🚏	Skeie	12 min	🚶
	Linje 240, 241, 242, 244	1 km	
🚏	Skeie kryss	22 min	🚶
	Linje 240, 241, 242	1.7 km	

Avstand til byer

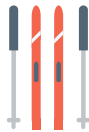
Lyngdal	48 min	🚗
Flekkefjord	1 t 3 min	🚗
Mandal	1 t 13 min	🚗
Kristiansand	1 t 29 min	🚗
Grimstad	1 t 53 min	🚗
Egersund	1 t 54 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge YX Byremo	20 min	🚗
🚗	Byremo VGS - Agder fylkeskommune	21 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.4 km
 - 14 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Naglestad Skisenter
 - Kjøretid: 22 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Kvåsfossen	29 min	🚗
------------	--------	---

Sport

⚽	Eiken skoles	7 min	🚗
	Ballspill, fotball, friidrett	4.3 km	
⚽	Eiken feriesenters balløkke	12 min	🚗
	Ballspill	7.6 km	

Dagligvare

Bunnpris Eiken	13 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	1 km	
Coop Prix Eiken	14 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlaren, avd. Lyngdal 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

📍 Kongenesveien 55, 4596 EIKEN

📖 HÆGEBOSTAD kommune

gnr. 74, bnr. 151

Areal (BRA): Fritidsbolig 48 m²



Befaringsdato: 03.05.2023

Rapportdato: 15.05.2023

Oppdragsnr.: 10236-2178

Referansenummer: PN6053

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn M. Rom

Vår ref: Bjørn M. Rom



Gyldig rapport
15.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takst Sør

Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i

Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005, men daglig leder har jobbet med

taksering siden 1994.

Vi er totalt 5 ansatte, 4 takstmenn og en kontormedarbeider. Sammen har vi over 60

års erfaring innen taksering av skader, tilstandsanalyse, verdivurdering av fast eiendom

og uavhengig kontroll.

Vi har som mål å være en servicebedrift som setter kunden i fokus, samt gjør sitt

ytterste i å være markedsrettet og profesjonelle i bransjen.

Vi utfører oppdrag i hele Agder, men mest i den vestlige delen.

Oppdragsgivere er

privatpersoner, forsikringsselskaper, advokater, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner,

offentlige etater, entreprenører m.m.

Takst Sør AS er tilsluttet Norsk takst og er også medlem av den landsdekkende kjeden

Takstnett. Gjennom Takstnett står vi godt rustet til å påta oss ethvert oppdrag, og har

stor kapasitet i hele landet.



Rapportansvarlig



Bjørn M. Rom

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@takst-sor.no

991 50 042



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

HYTTE

Bygning oppført i 1972, bestående av innredet 1. etg.
Bygningen holder en til dels enkel standard på overflater, men er renovert i senere år med nyere kjøkkeninnredning og renovert bad/vaskerom. Bad/vaskerom må for øvrig påregnes å renoveres.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre. Det er ikke montert takrenner.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, liggende i gavler.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte balkongdører i tre.
Veranda ved inngangsparti er oppført i tre, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk i tre.
Veranda utenfor stue/kjøkken er oppført i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre innerdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap har kombivern (automatsikringer med jordfeilbryter pr. kurs).
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.
Hytten er oppført over pilarer av betong/betongblokker.
Enkelt opparbeidet hage. Gruset parkering.
Naturlig terrengfall bort fra bygning.
Utvendige avløpsrør antatt av plast, ukjent alder.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger antatt av plast, ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	48	48	0
Sum	48	48	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

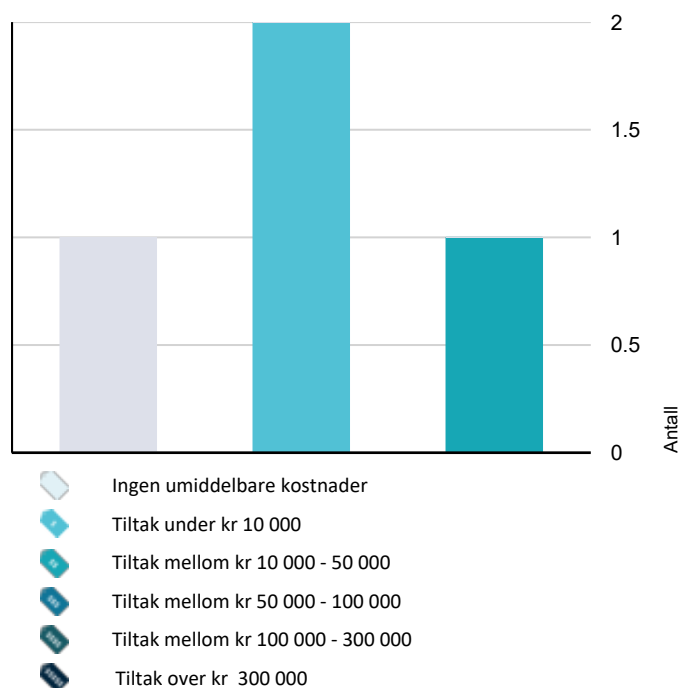
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
- Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.
- Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakkyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.
- Ved min befaring var det oppholdsvær. Det tas derfor forbehold mot evt. feil/-mangler/-lekkasjer som av den grunn ikke kunne registreres.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarsler.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takrenner.

Vannbord på tak er oppsprukket og har en del slitasje.

Pipebeslag over tak er malingflasket.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist andre avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Enkelte kledningsbord er dels løsnet fra innfesting.

Det er påvist stedvis råteskade i bordkledning rundt kryperom under hytte.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Yttertaket har nedbøyning.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilgang til kryploit.

Det er påvist et større hull i gesimskasse, ved gavle, slik at det her f.eks. er mulig for fugler å lage reir.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Usikkert om glass i stuebalkongdør er punktert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er påvist andre avvik:

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

Det er påvist en del slitasje på terrassebord.

Det er påvist til dels mye slitasje på rekkverksbord og topprekke, dels løsnet rekkverksbord samt stedvis svakt innfestet rekkverk.

Understøttelse av veranda (treplank) synes å være montert i jord, uten synlige betongfundamenter.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

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

Rekkverk har noe skjevhet og slitasje.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del museavføring på gulv under kjøkkeninnredning, rundt VVB og rørstamme til vannledninger.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører lot seg ikke lukke med normal maktbruk.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Svertesopp er registrert

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist løse veggfliser i våtsone nær dusj/over dør og over vindu.

Det er påvist svertesopp- samt mindre sprekker i flisefuger på vegg i dusjhjørnet.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skadet pakning på dører til dusjhjørne.

Det er påvist løs dørfront på underskap og svellet bunnplate under vaskeskap.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dels løsnet sokkel under innredning.
Innredning fremstår ellers i god stand.

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende deksel foran lys på underside
av ventilator.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rørskap.
Det er påvist manglende trekkerør rundt
vannledninger på bad/vaskerom.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere
rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Basert på innvendig nivellering av gulv, kan det tyde
på at det er sig/setninger i fundamentering/pilarer
under hytte.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1972

Kommentar

Iflg. Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Til eget bruk

Standard

Normal standard sett i forhold til byggeår

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

1 TG 2

Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takrenner.

Vannbord på tak er oppsprukket og har en del slitasje.

Pipebeslag over tak er malingflasket.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning, liggende i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist andre avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Enkelte kledningsbord er dels løsnet fra innfesting.

Det er påvist stedvis råteskade i bordkledning rundt kryperom under hytte.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilgang til kryploft.

Det er påvist et større hull i gesimskasse, ved gavl-ende, slik at det her f.eks. er mulig for fugler å lage reir.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

1 TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilerings av rommet.
- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Vinduer - 2

TG 3



Det er råteskade og hull i vindu på soverom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 2

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Usikkert om glass i stuebalkongdør er punktert.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda ved inngangsparti er oppført i tre, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist en del slitasje på terrassebord.

Det er påvist til dels mye slitasje på rekkverksbord og topprekke, dels løsnet rekkverksbord samt stedvis svakt innfestet rekkverk.

Understøttelse av veranda (treplank) synes å være montert i jord, uten synlige betongfundamenter.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fundamentering under veranda bør ytterligere undersøkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Veranda utenfor stue/kjøkken er oppført i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har noe skjevhet og slitasje.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av furu og beleg.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del museavføring på gulv under kjøkkeninnredning, rundt VVB og rørstamme til vannledninger.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Skjevt gulv i stue/kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Radon

TG 0

Det er åpent luftig kryprom under hytten, hvorpå radontiltak ikke er nødvendig.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipeline vedovn.

Krypkjeller

TG 1

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører

TG 2

Innendig har boligen malte glatte dører og heltre innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører lot seg ikke lukke med normal maktbruk.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad er iflg. tidligere salgsopplysninger renoveret i 2009-10. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist løse veggfliser i våtsone nær dusj/over dør og over vindu. Det er påvist svertesopp- samt mindre sprekker i flisefuger på vegg i dusjhjørnet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Fliser må skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17 mm, målt fra topp gulv ved dør.

Ca. 50 mm oppkant ved dør. Ca. 15 mm høy terskel rundt dusjhjørnet.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skadet pakning på dører til dusjhjørne.

Det er påvist løs dørfront på underskap og svellet bunnplate under vaskeskap.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang på vegg mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dels løsnet sokkel under innredning. Innredning fremstår ellers i god stand.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende deksel foran lys på underside av ventilator.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

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 kompenserende løsning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rørskap.

Det er påvist manglende trekkerør rundt vannledninger på bad/vaskerom.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

1 TG 2

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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

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

Sikringsskap har kombivern (automatsikringer med jordfeilbryter pr. kurs).

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

1 TG 3

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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



Eldre brannslukningsapparat

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter

1 TG 2

Hytten er oppført over pilarer av betong/betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Basert på innvendig nivellering av gulv, kan det tyde på at det er sig/setninger i fundamentering/pilarer under hytte.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengforhold

1 TG 0

Enkelt opparbeidet hage. Gruset parkering. Naturlig terrengfall bort fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Utvendige avløpsrør antatt av plast, ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger antatt av plast, ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	48	48	0	Vindfang , Bad/vaskerom , Soverom 1, Stue/kjøkken , Soverom 2	
Sum	48	48	0		

Kommentar

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2023	Bjørn M. Rom	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Kongenesveien 55

Hjemmelshaver

Verket Lars

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
930 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2023	Eiers egenerklæring kan ses hos megler	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. Straktiltak 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/PN6053>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Lister	
Oppdragsnr.	
61230048	

Selger 1 navn
Lars Verket

Gateadresse	
Kongenesveien 55	
Poststed	Postnr
Eiken	4596

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

6

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalenr.

1305437

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe råte i panel foran ved inngangsdør.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet + noen nye påler under hytta i 2017

Arbeid utført av

Andreas Telhaug

Filer

[Pillarer_kvittering.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2-10 mus kommer inn under vasken hver høst. En gang ble det også registrert mus over kjøleskap (ved vifte) på disse seks årene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

**61-23-0048 Kongenesveien 55 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 4226 HÆGEBOSTAD
Grunneiendom: Gnr: 74 Bnr: 151

Data uthentet: 17.04.2023 kl. 11:16
Oppdatert per: 17.04.2023 kl. 11:16

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

[2017/542396-1/200](#)
23.05.2017 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 930.000
KJØPER: Verket Lars
Fnr:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[1983/4234-1/40](#)
21.12.1983

ERKLÆRING/AVTALE
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: EIKEN IDRETTSKLAG
LYSLØYPE
OVERFØRT FRA: 4226-74/7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

[2006/638993-1/200](#)
18.12.2006

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 4226 Gnr: 74 Bnr: 7

[2020/404296-1/200](#)
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**Rettigheter på 4226-74/7****Rettigheter i eiendomsrett**

[2009/211405-3/200](#)
24.03.2009

BESTEMMELSE OM BÅTPASS
RETTIGHETSHAVER: Knr: 4226 Gnr: 74 Bnr: 151

Returneres til :

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

Ref. nr.: 5024

Skjøte¹⁾

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	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet:

☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn:

☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 380.000,- ***TreHundreÅttiTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 380.000 ***TreHundreÅttiTusen00/100 Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)

Navn

Bjarne Skeie

Ideell andel

1/1



Doknr: 211405 Tinglyst: 24.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)

Navn

Ansgar Tjemsland

Fast bosatt i Norge

☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel

1/2

LISBETH TJEMSLAND

☒ Ja ☐ Nei

1/2

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

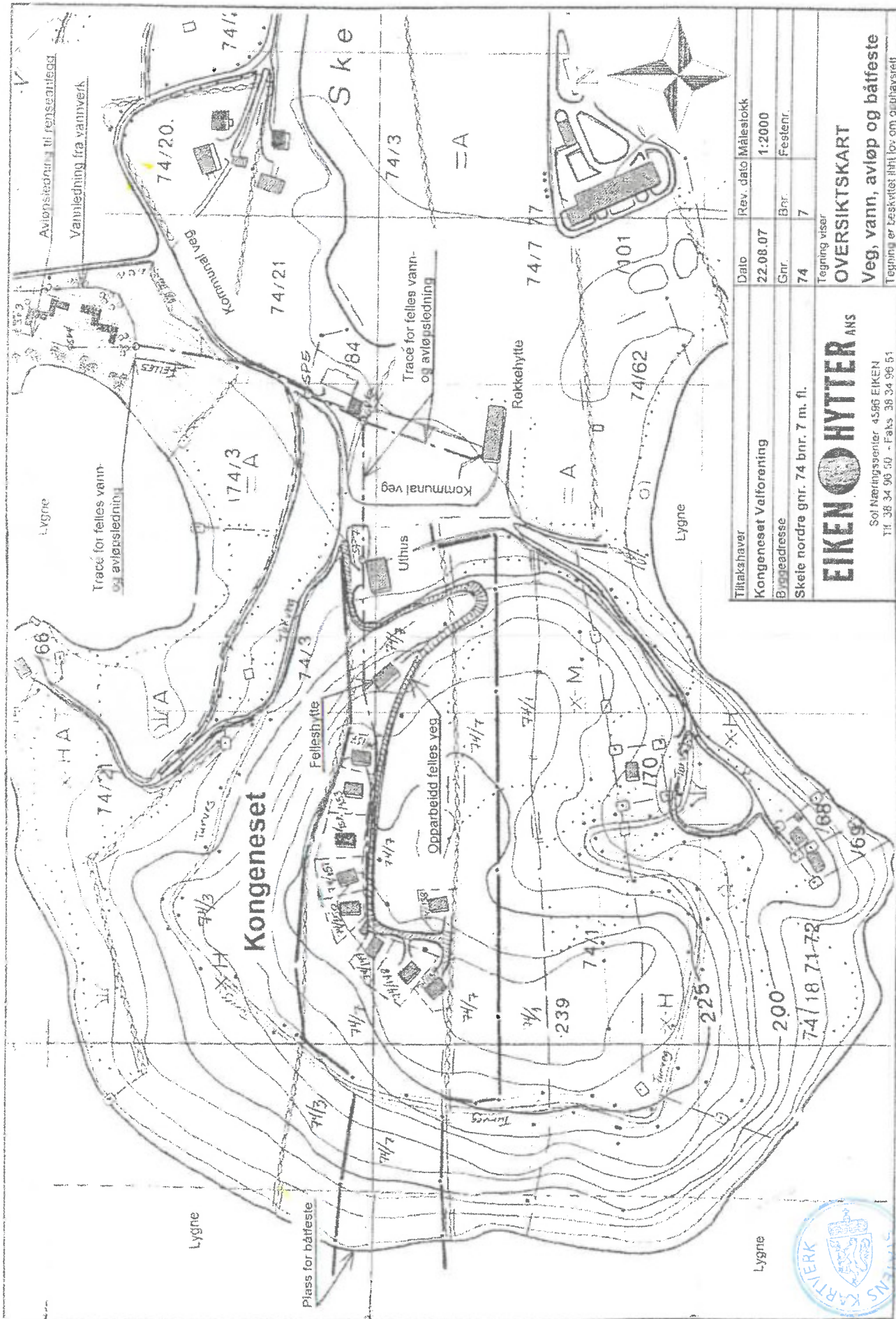
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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 løssak):

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøtel - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2



Tiltakshaver	Dato	Rev. dato	Målestokk
Kongeneset Valforening	22.08.07		1:2000
Byggeadresse	Gnr.	Bnr.	Festlenr.
Skete nordre gnr. 74 bnr. 7 m. fl.	74	7	
Tegning viser			
OVERSIKTSKART			
Veg, vann, avløp og båtbeste			
Tegning er beskåret ihtl lov om gjølystrett			



EIKEN KJØP SHYTTER ANS

Sol Næringscenter 4586 EIKEN
Tlf. 38 34 90 50 - Faks 38 34 96 51

21 DES 83 04234

SØRENSKRIVEREN I
YNGDAL

1. Eiken Idrettslag får med dette rett til på våre eiendommer gnr.74..... bnr. 1-7-9-10-62.. å anlegge 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.

Hagebostad kommune, 4595 Tingvatn. Gnr.74 bnr. 62.

For Eiken Idrettslag

Skeie den

formann

Til vitterlighet:

Arne Rør Brithen
Marie Rør

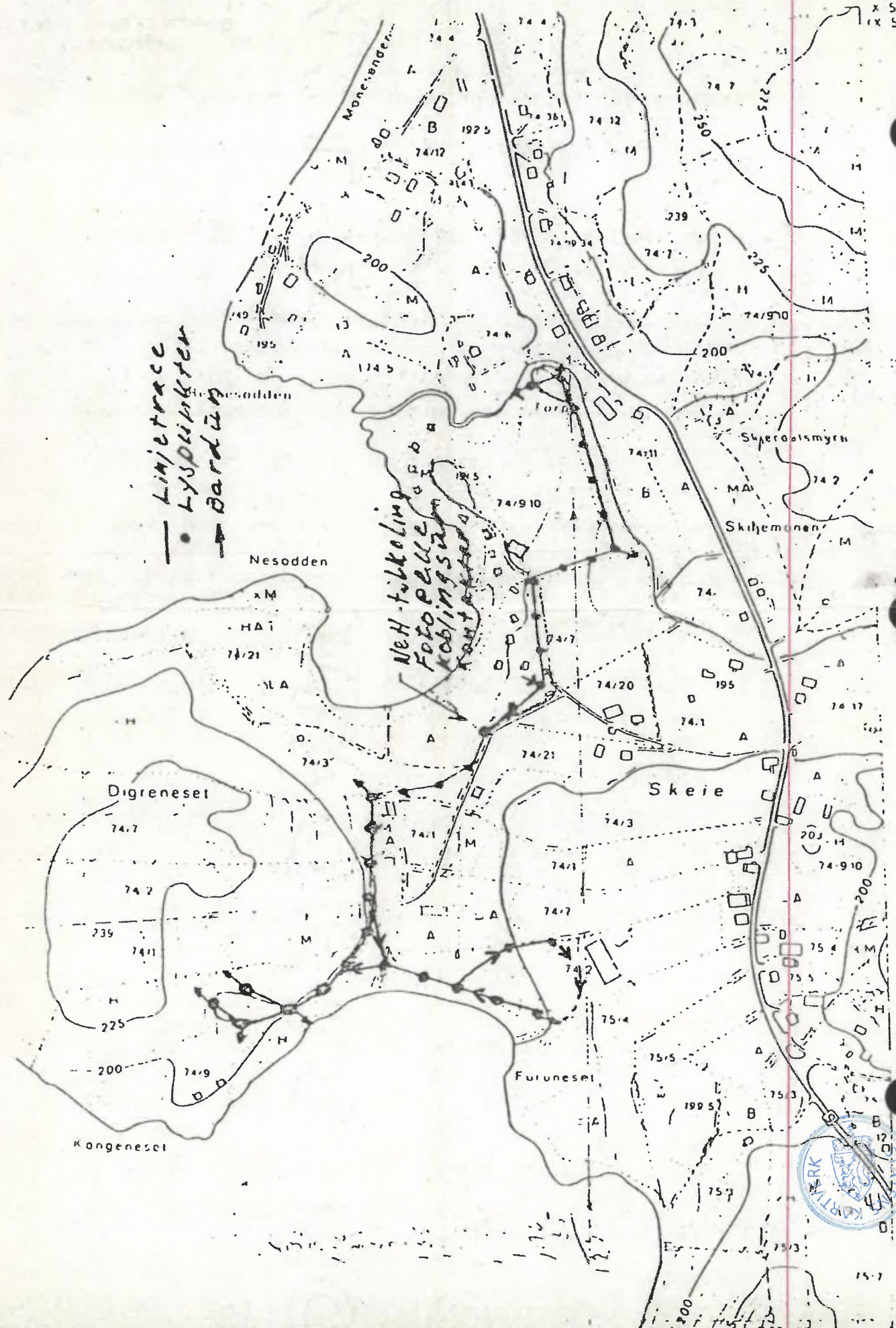
Rett kopi betrefte



14 68 144 251
 Y 67 200
 X 52 804
 14 52 870

— Linjetrase
 • Lyspunktter
 — Bårdlapp

NeH-tvilling
 Fotopelle
 Koblingsen
 Kontakter



1914/1915

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 m² / da.

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

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

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

Eiendommen ligger innenfor i område som i

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

.....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)

Vi har ingen tegn- og hytta

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

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.

Sign. / stempel

Heidi Eiken

HÅGEBOSTAD KOMMUNE
Servicekontoret
4595 Tingvatn

Eiendomsnr: 4226 - 74/151/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	Skeie N
Beregnet areal	604.1	Arealmerknad	
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 sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1380 Kongenesveien 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	Arealmerknad	Merknad
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. bruksenhete	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

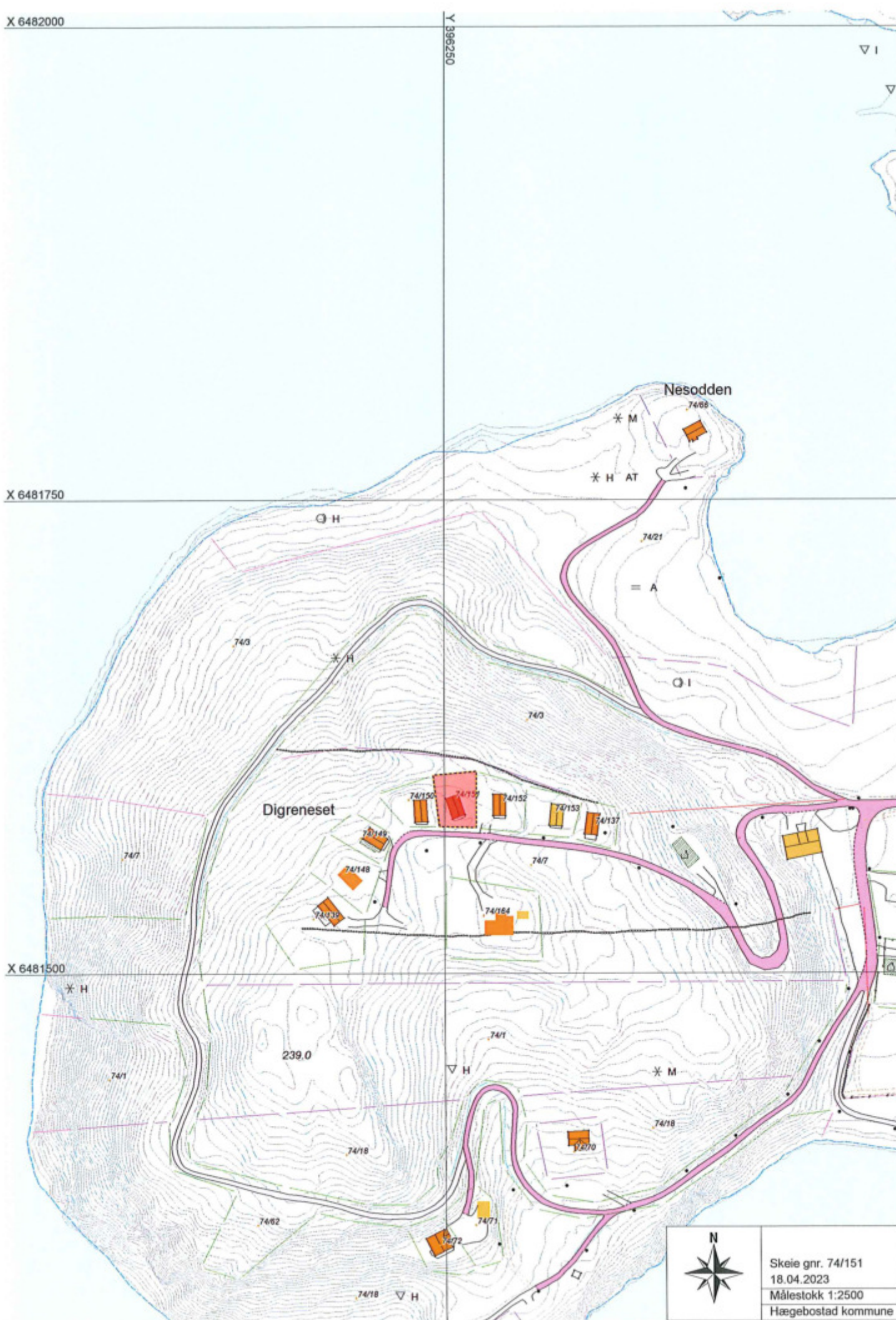
Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6481588.0	396255.0	0.0	Nei

X 6482000

Y 396250

X 6481750

X 6481500

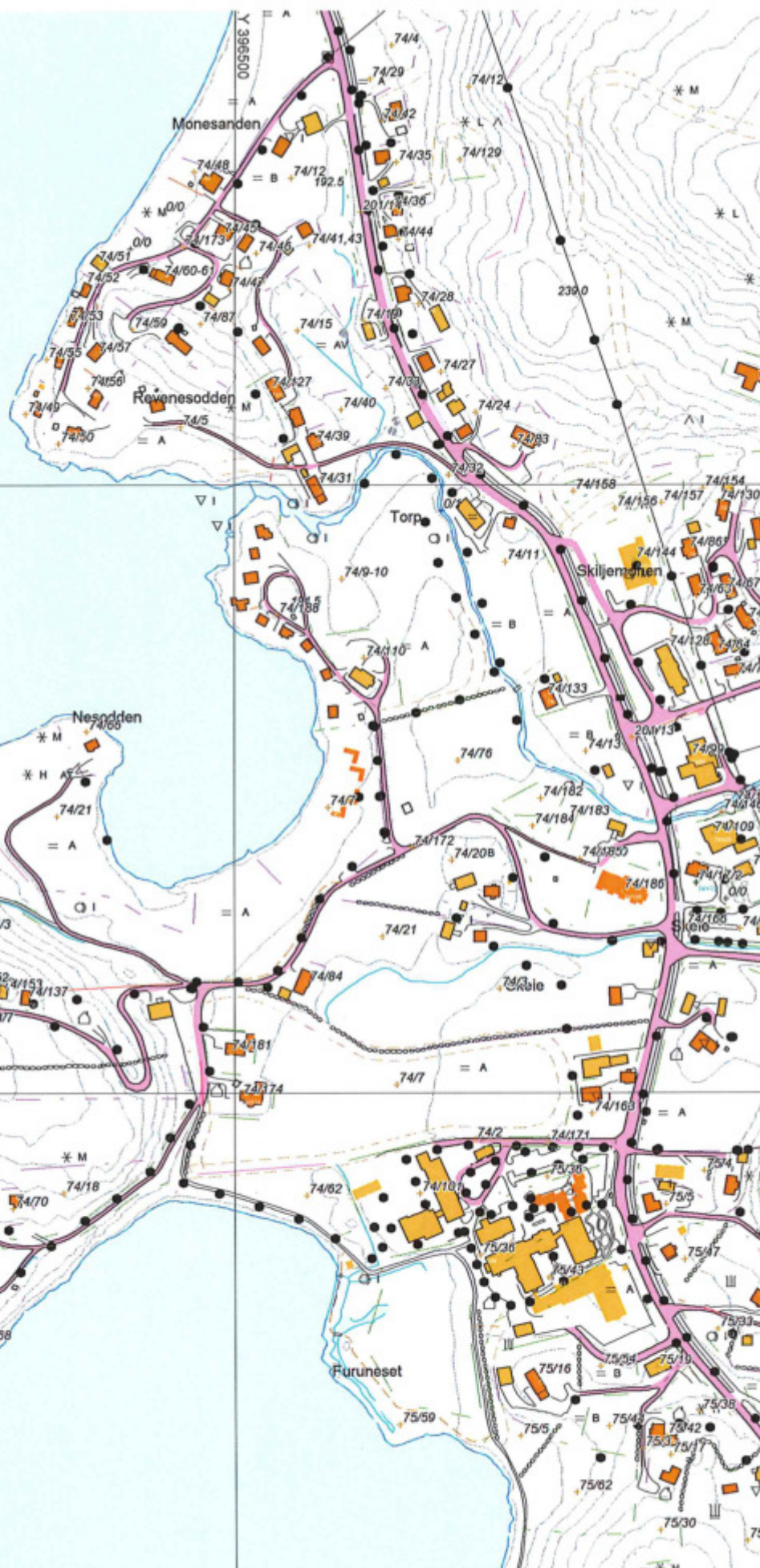


	Skeie gnr. 74/151
	18.04.2023
	Målestokk 1:2500
	Hægebostad kommune

Y 396500

X 6482000

X 6481500



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

Gr	74	Bar	151	Festnr	
Representasjonspunkt					
X	52021	Y	-67900	Z	
Kartblad				X	Landsrett
BC011-1-12					
Målestokk		Areal		M ²	
1:500		605			

MÅLEBREVKART

Jar	50/06
Målebrev nr	891



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	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 ²	15 000	15 000
Tilkoplingsavgift for kloakk min.avgift for opp til 3 000 m ²	15 000	15 000
Årleg vassmåleravgift	250	250
Abonnementsgebyr vann	1 520	1 595
Forbruksgebyr vann, per m ³	25,18	22,63
Abonnementsgebyr kloakk	3 100	3 500
Forbruksgebyr avløp, per m ³	31,70	39,43

Feieavgift

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

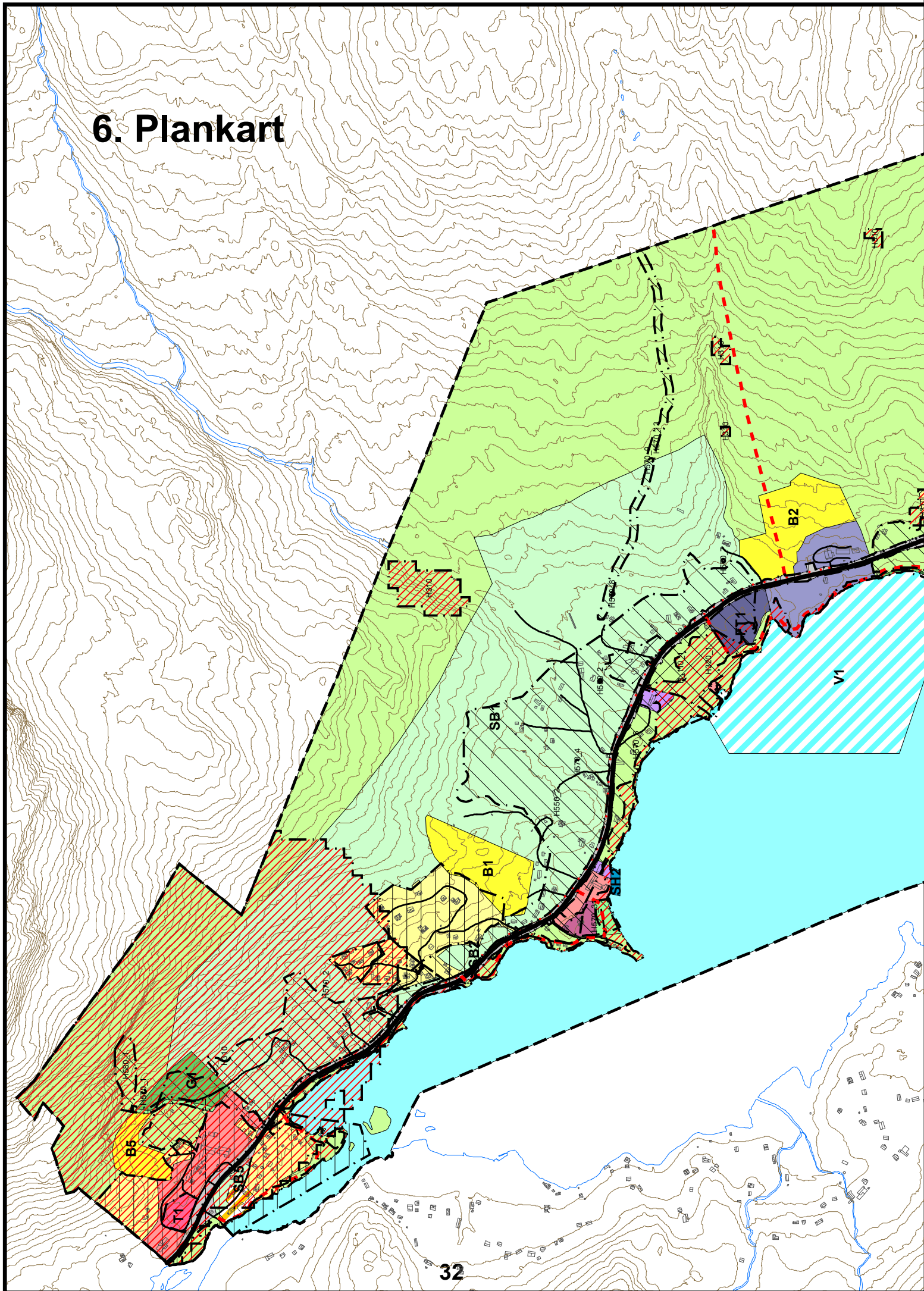
Renovasjonsavgift og slamavgift blir vedtatt og fakturert av Hægebostad og Åseral renovasjonsselskap (HÅR).

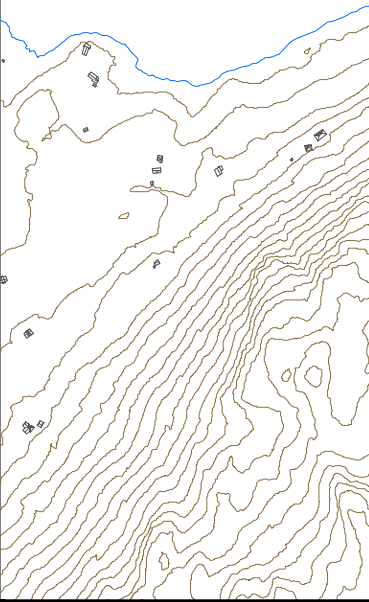
Gebyrer for slam og renovasjon HÅR 2023

Renovasjon husholdninger					
	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2022	2023	2022	2023
Heilårsabonnement bustad	stk	3 276	3 276	4 095,00	4 095,00
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	4 095,00	4 095,00
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



HENS YN SSONER

1:12 500 i A3 størrelse



5. Bestemmelser

§ 1. Generelt

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

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

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

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

For område T1 og S2 gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplan.

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.

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

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

a. Boligformål

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

b. Sentrumsformål

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

c. Tjenesteyting

Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skole og barnhage.

Område T2 på Skeie skal benyttes til helseformål.

d. Fritids- og turistformål.

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

e. Næringsbebyggelse

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

f. grav- og urnelunder

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

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

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

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

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

I områder avsatt etter § 11-7 nr. 5b kan det, etter behandling av enkeltvise 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 andre moderne tekniske anlegg/inngrep ligg i 100 meter sona, vert sona krympa slik at det berre er arealet mellom tiltaket og vassdraget som har slikt byggjeforbod. Byggje- og anleggstiltak som er ledd i stadbruken næring er tillate, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §§81 og 93¹ søke å medverke til at tiltaka vert lokalisert utanom vassdragsbeltet med restriksjonar. Restaurering av kraftverk er tillate. Det er og tillate å etablere jordvatningsanlegg."

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

b. Småbåthavn

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

c. Kombinert formål i sjø og vassdrag

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

I område V2 tillates det vannaktiviteter til helseformål.

d. Friluftsområde i vassdrag

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

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

§ 7. Hensynssoner

a. Faresoner

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

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

Retningslinjer for fritidsboliger i LNF - områder

For eksisterende fritidsboliger i LNF - områder gjelder følgende:

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



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no



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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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”

Rett 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kongenesveien 55, 4596 Eiken

Gnr. 74 Bnr. 151 i Hægebostad kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

Signatur

Dato/sted

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.

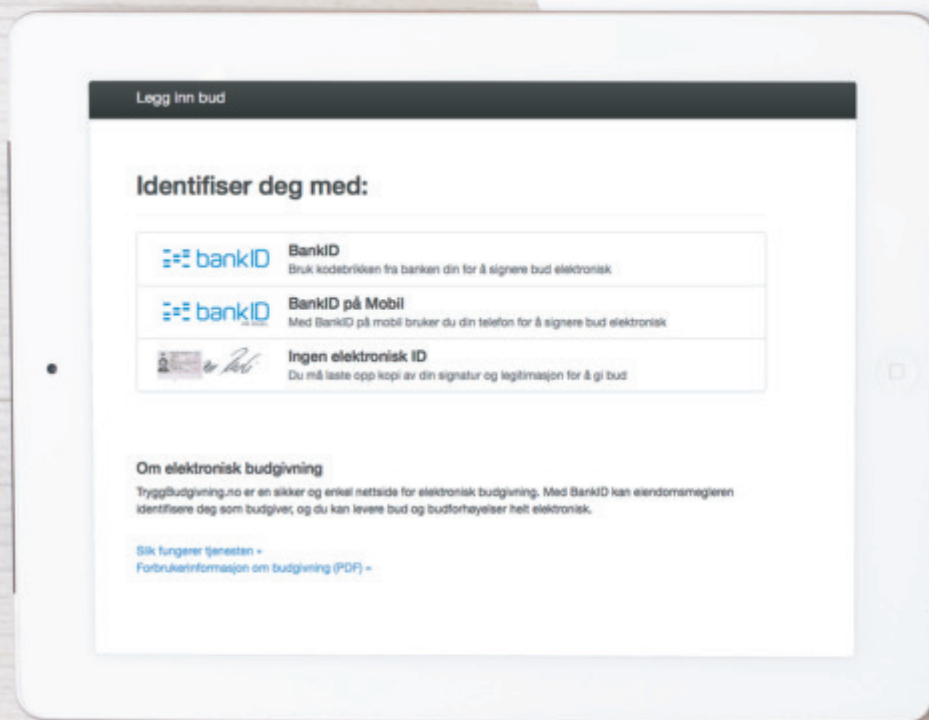
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ODD TERJE VATNEDAL | Eiendomsmegler MNEF | **40 40 80 72** |
otv@sormegleren.no | **LYNGDAL** | Alleen 4 | 38 33 18 40