

OGGEVATN

STASJONSVEIEN 102, 4730 VATNESTRØM

Landfast hytte med Idyllisk beliggenhet ved Oggevatn | Flott utsikt og gode solforhold | Badestamp



Prisantydning: 2 890 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/Martin Tollefsen Jensen har gleden av å presentere Stasjonsveien 102! Landfast og svært usjenert beliggenhet med egen vannlinje, brygge, store terrasseområder, vedfyrt badestamp, bålpanne og flere lune uteplasser. Her kan man følge solen gjennom store deler av dagen og nyte roen, utsikten og nærheten til vannet.

Eiendommen er oppgradert gjennom flere år og fremstår som et komplett fritidssted som kan tas i bruk fra første dag. Hytta ligger naturskjønt og luftig til på 1 245,4m² naturtomt med gode solforhold og fint utsyn over vannet. Ogge kan by på alt fra bading, padling, friluftsliv og fiskeing.

Hytten har et godt utnyttet bruksareal og inneholder blant annet stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Hytta ligger fredelig til ved idylliske Oggevatn. Denne må sees!

Velkommen til visning!

Adresse	Stasjonsveien 102
Prisantydning	2 890 000,- + omk.
Omkostning	88 040,-
Totalpris	2 978 040,-
BRA-i/BRA Total	48/63 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1947
Tomt	1245.4 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Martin Tollefsen Jensen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 63 366
Mail: mj@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
30	Tilstandsrapport
59	Energiattest
64	Nabolagsprofil
70	Boligkjøperforsikring
72	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 150 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 kvm.

BRA-e: 2 13 kvm. Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

150 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1245.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med egen flytebrygge. Flere solrike soner som er pent opparbeidet med terrasser. Ellers naturtomt.

Beliggenhet

Fritidsboligen har en idyllisk og skjermet beliggenhet ved Vatnestrøm i Iveland kommune, omgitt av vakker sørlandsnatur. Med direkte nærhet til Oggevatn og egen flytebrygge ligger forholdene godt til rette for bading, fiske og båtliv. Her kan du starte dagen med en kopp kaffe og utsikt over vannet, før du nyter lange sommerkvelder på den romslige terrassen.

Området byr på flotte naturopplevelser året rundt, med skog, vann og gode turmuligheter rett utenfor døren. Enten du foretrekker fotturer, padling eller rolige dager ved vannkanten, finner du gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Den fredelige atmosfæren og nærheten til naturen skaper en avslappende ramme for fritidslivet.

Samtidig er nødvendige servicetilbud lett tilgjengelige. Nærmeste dagligvarebutikk ligger kun en kort kjøretur unna, mens Vennesla sentrum med et bredere utvalg av

butikker, serveringssteder og tjenester nås på omtrent 25 minutter. Kristiansand sentrum og Kjevik lufthavn ligger henholdsvis rundt 45 og 40 minutters kjøring fra eiendommen.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ruben Lossius

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Jan Ole Egede Saabye

Anne Grethe Røinås Saabye

Innhold

Hytta har en funksjonell og arealeffektiv planløsning bestående av entré, toalettrom, to soverom samt en romslig stue- og kjøkkenløsning i åpen utførelse.

Oppholdsrommet utgjør hyttas naturlige samlingspunkt, med god plass til både spisegruppe og sofakrok. Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen, noe som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Videre inneholder hytta to soverom med gode innredningsmuligheter, samt entré med praktisk adkomst og toalettrom.

I tillegg er det et separat bygg på tomten som inneholder boder på 13m²

Fritidsbolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger viser noe annen utforming på hytten og annen type rominndeling.

Annet:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bryggen er omsøkt slik den fremstår i dag.

Utvendig bod:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Flytebrygge:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bryggen er omsøkt slik den fremstår i dag.

Standard

Fritidsbolig

UTVENDIG

Hytte oppført i tre, bygd over grunnmur av betong og pilarer som understøtter bjelkelag. Yttervegger har bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Taket er tekket med stålplater og undertekking av undertakspapp. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål.

Hytten har vinduer og ytterdører har malte karmer og rammer av tre med 2-lags eller 3 lags glass.

Terrasse rundt store deler av hytten oppført i tre.

Utedusj montert på utsiden av hytteveggen innrammet av skillevegger og plassbygd dør.

INNENDIG

Laminat på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Hytten har trebjelkelag som er støttet på pilarer.

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipe fra 2018.

Hytten har ikke tradisjonell krypkjeller den stedvis er åpen og delvis fundamentert på pilarer.

Tre/fyllingsdører som innvendige dører.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har ikke innlagt strøm. Hvitevarer ifm. av gassdrevet kjøleskap og frittstående gasskomfyr.

SPESIALROM

Toalettrom med belegg på gulv, panelplater på vegger og panel i takhimlingen.

Innredningen består av servant nedsenket i benkeplate av tre med tilhørende hyller, samt Cinderella forbrenningstoalett drevet av gass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytten har ikke tradisjonelt innlagt vann under trykk, men vannforsyning via en 12 V pumpe drevet av solcellestrøm.

Vannrørene er utført som et enkelt hytteanlegg og er ført gjennom yttervegg ved kjøkken, toalettrom og utedusj.

Avløpsrør av plast fra vask på kjøkken og toalettrom som føres ut gjennom vegg eller bjelkelag, videre til fritt

nedenforliggende terreng.

Ventilasjon i hytten skjer ved naturlig lufttilførsel gjennom ventiler i enkelte rom. Soverommene har ikke egne ventiler, men lufting kan skje via vinduer som kan åpnes.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses for budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv ordne med TV/internett-leverandør og dekke kostnadene.

Parkering

Selger opplyser om at det parkeres ved ankomst til fritidsboligen langs gjerdet til Voss Vannfabrikk. Herfra følger man sti fra området og frem til hytta.

Gangavstanden fra parkeringsplass til fritidsboligen er ca. 7 minutter.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

0465790

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Ruben Lossius, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming skjer med peisovn.

For øvrig elektrisk oppvarming. Fritidsboligen har solcelleanlegg som bidrar til strømproduksjon.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 2 430

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 2 430,50 pr. år. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Hytterenasjon: 1757,50,-

Feiing: 673,-

Info eiendomsskatt

Eiendommen er i dag ilagt eiendomsskatt, men som følge av gjeldende bunnfradrag utgjør eiendomsskatten for tiden kr 0,- per år.

Formuesverdi primær

Kr 93 140

Formuesverdi primær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 50 i Iveland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4218/20/50:

11.06.1947 - Dokumentnr: 100237 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4218 Gnr:20 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1045758 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0935 Gnr:20 Bnr:50

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Det foreligger melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt. Dette gjelder tilbygg av hytta datert 04.07.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp. Adkomst til fritidsboligen via sti eller båt.

Vann: Det er etablert kaldtvannsforsyning fra Oggevann til kjøkken, servant på toalettrom og utedusj. Gråvann ledes til terreng uten kjent renseløsning. Selger opplyser at tiltaket ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Avløp: Eiendommen har Cinderella forbrenningstoalett drevet av gass. Avløpsvann fra kjøkken ledes ut og ned i grunnen. Det samme gjelder for avløpsvann fra toalettrom som også renner ut og vekk fra hytta.

Vei: Selger opplyser om at det parkeres ved ankomst til fritidsboligen langs gjerdet til Voss Vannfabrikk. Herfra følger man sti fra området og frem til hytta. Gangavstanden fra parkeringsplass til fritidsboligen er ca. 7 minutter.

Flytebrygge:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bryggen er omsøkt slik den fremstår i dag.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 Vedtatt av kommunestyret 22.10.2020

Arealbruken er i planen avsatt til fritidsbebyggelse (nåværende). Kommuneplanens arealdel utgjør dermed gjeldende og juridisk bindende plangrunnlag for eiendommen.

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

Hensynssoner

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i kommuneplanens arealdel:

Faresone - Flomfare

Eiendommen ligger innenfor en flomfaresone. Dette innebærer at området kan være utsatt for flom. Tiltak innenfor hensynssonen kan kun tillates dersom tilstrekkelig sikkerhet mot flom dokumenteres, og det kan stilles krav om særskilt faglig vurdering av flomfare i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende tekniske krav.

Denne eiendommen ligger i uregulert område. For uregulerte områder er det bestemmelser i kommuneplanen for uregulert område som er gjeldende. Det må også påregnes at området kan kunne reguleres i fremtiden.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringsplan/ kommuneplan og hvilken betydning denne har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Avklares ved budgivning.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

72 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

88 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 963 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 978 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på

help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til fastpris provisjon kr. 60 000 inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Martin Tollefsen Jensen

Eiendomsmegler

mj@exbo.no

Tlf: 993 63 366

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

26.06.2026



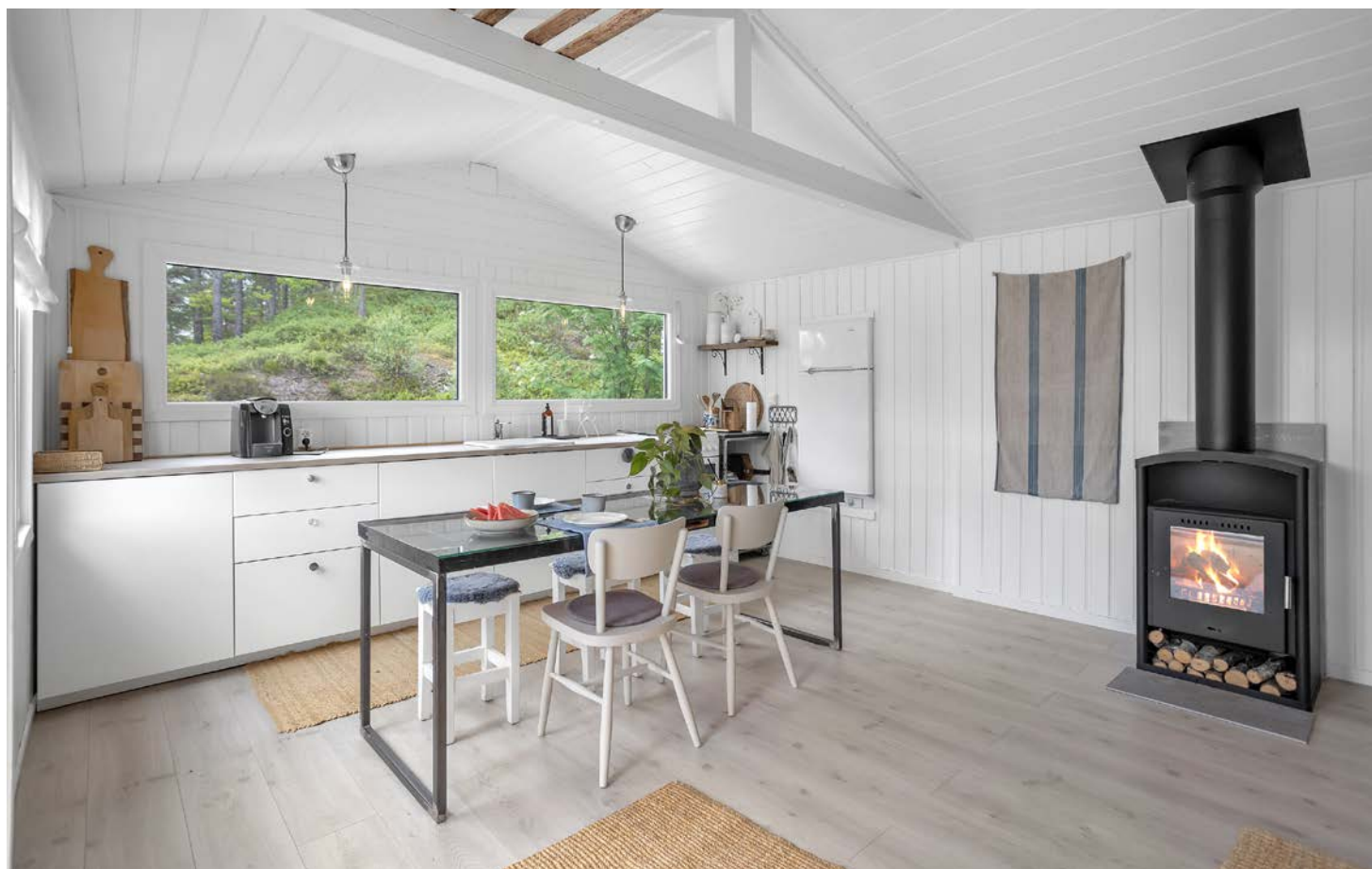


























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260137	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Grethe Røinås Saabye	Jan Ole Egede Saabye
Gateadresse	
Stasjonsveien 102	
Poststed	Postnr
VATNESTRØM	4730
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 boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	0465790

Document reference: 1001260137

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet har en vask med kran og avløp og brukes bare med sommervann. Belegget på gulvet er ikke godkjent for våtrom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv utført alt arbeid. Avløpet går rett ut i naturen.

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

Beskrivelse

I kamappen i stuen så var denne delen tildels nedsunken med flere centimeter, så denne jekket jeg opp og satte inn støtter for å underbygge den. Under laminat gulvet i stuen så ligger det et gammelt regulv der jeg har brukt flytesparkel for jevne ut gulvet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2017 ble det under arbeid med å fjerne gammel peis/pipe oppdaget en skade på en drager i taket, som ble delvis byttet ut og der det ble lasket på en ny 4"/4". Det ble da også funnet stokkmaur i takkonstruksjonen. Disse ble utryddet av et skadedyrsfirma. I 2025 var det også en invasjon av stokkmaur i et hjørne av annekset. Dette fikk jeg selv utryddet. Det har vært observert stokkmaur i og rundt hytta våren 2026. Det er gjennomført bekjempelse med åte og insektmiddel. Aktiviteten har variert gjennom våren, men det er fortsatt observert enkelte maur innendørs. I 2017 fanget jeg 2 mus inne i hytta. Under oppussing av hytta har jeg forsøkt å sikre, at ikke mus kommer inn. Denne våren fanget jeg en ny mus inne, men denne hadde sannsynligvis kommet inn via en glippe rundt avløpsrøret fra kjøkkenvasken. Dette er nå fikset. Ellers så virker det som om at det også har vært mus inne i den ytre takkonstruksjonen, men ikke inne i selv hytta.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv installert det elektriske anlegget, som består av et 200A lithium batteri med 2 solcellepaneler og en 230V omformer. Installasjonen er sjekket av familiemedlem som er elektriker. Jeg installerte også selv et Cinderella forbrennings toalett i 2024. I mai 2026 ble det skiftet ny tennplugg på dette.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har selv stått for tømrerarbeid. Samt montering av peis med stålpipe. Denne er kontrollert av Feier/brannvesenet

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv utført alt arbeid med skifte av vinduer, kledning, terrasser og legging av takplater.

- 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

Beskrivelse

I 1996 ble det bygget et tilbygg(2 soverom), som ble søkt om og godkjent. I 2021 ble det bygget nytt inngangsparti/bad. Det var ikke søknadspliktig da det var under 15m2. Det ble dog meldt inn og lagt til på matrikkelen.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja 1996 tilbygg er godkjent. Som sagt var ikke tilbygg fra 2021 søknadspliktig, men det ligger dokumenter hos kommunen, som viser dette tilbygget.

- 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

Beskrivelse

Det er ikke hentet inn tillatelse på innlagt sommervann.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Det foreligger en privat skriftlig avtale (ikke tinglyst) med BaneNor om at eier kan anlegge plen/fri benyttelse av et lite og flatt område bak hytten, så lenge ikke BaneNor selv måtte ønske å bruke dette området. Det er også en avtale (Ikke tinglyst) om å kunne felle trær i nærheten av hytten. (denne løper ut 2026)

Hytten er bygd i 1947 og holder dermed helt enkel standard. Det er ikke blitt etterisolert i den originale delen av hytta, bortsett fra endegavlen mot syd. Det fantes også en liten kald/potet kjeller ca.2 m2 under stuegulvet som er skjult under nytt laminatgulv. Terrassen mot vannet ble bygget noen år før jeg kjøpte hytten og jeg kjenner ikke til at det ble byggemeldt og om det evt. var nødvendig. Alt av øvrige plattinger og trappe ned til vannet, er ikke noe jeg har søkt kommunen om, hvis dette evt. er/var nødvendig. Den store flytebryggen er fra før jeg kjøpte hytten, mens den mindre flytebryggen samt landgang er noe jeg har bygget i senere tid. Det er vanlig praksis i Ogge, at de som har hytte ned til vannet har et ankerfeste til flytebrygge. Kjenner ikke til evt. tinglysing på dette. Ukjent når annekset ble bygd. Det inneholder en opprinnelig utedo, som idag bare brukes som avlastnings do for urin. Annekset inneholder også 2 boder. Bygget har bare vært utbedret rent kosmetisk og holder ikke særlig god teknisk stand, men er greit til sitt bruk. Det har i alle år vært praksis å parkere på gruset tomt, inntil jernbanen. Her er det god plass også til gjesteparkering. Da krysser man jernbanen gjennom to porter på hver side av sporet. Jeg har også anlagt en 50m sti over en myr, og det tar da ca. 6-8 min. å gå til hytten. Det har også vært praksis for denne og to andre hytter, å legge til båt nedenfor hytten som ligger rett ved siden av parkeringstomten. Jeg har de senere årene dog funnet det mer praktisk å bare ha båten min liggende ved hytta, da det er enkelt å gå over, hvis man bare har med seg en ryggsekk, og så heller kjøre båten bort til båtplassen for å hente større ting evt. passasjerer

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anne grethe røinås saabye	d6ebc51ec3a3746dd4a66 8ee91342ef50efb60c5	23.06.2026 12:36:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jan ole egede saabye	98e02aa83261731a6def17 35e42ddbe59f11d8f7	23.06.2026 12:37:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260137

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Stasjonsveien 102, 4730 VATNESTRØM
 IVELAND kommune
 gnr. 20, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 20811-2024

Eiendomsverdi ref nr: GQ2081

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og påbyggssår, men da med hytte uten innlagt strøm og vann som referansegrunnlag. Bygningen fremstår i enkel teknisk stand, og med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG 3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytte oppført i tre, bygd over grunnmur av betong og pilarer som understøtter bjelkelag. Yttervegger har bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Taket er tekket med stålplater og undertekking av undertakspapp. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål.

Hytten har vinduer og ytterdører har malte karmen og rammer av tre med 2-lags eller 3 lags glass.

Terrasse rundt store deler av hytten oppført i tre.

Utedusj montert på utsiden av hytteveggen innrammet av skillevegger og plassbygd dør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Hytten har trebjelkelag som er støttet på pilarer.

Frittstående vedovn tilkoblet stålpipeline fra 2018.

Hytten har ikke tradisjonell krypkjeller den stedvis er åpen og delvis fundamentert på pilarer.

Tre/fyllingsdører som innvendige dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har ikke innlagt strøm. Hvitevarer ifm. av gassdrevet kjøleskap og frittstående gasskomfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, panelplater på vegger og panel i takhimlingen. Innredningen består av servant nedsenket i benkeplate av tre med tilhørende hyller, samt Cinderella forbrenningstolett drevet av gass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har ikke tradisjonelt innlagt vann under trykk, men vannforsyning via en 12 V pumpe drevet av solcellestrøm. Vannrørene er utført som et enkelt hytteanlegg og er ført gjennom yttervegg ved kjøkken, toalettrom og utedusj.

Avløpsrør av plast fra vask på kjøkken og toalettrom som føres ut gjennom vegg eller bjelkelag, videre til fritt nedenforliggende terreng.

Ventilasjon i hytten skjer ved naturlig lufttilførsel gjennom ventiler i enkelte rom. Soverommene har ikke egne ventiler, men lufting kan skje via vinduer som kan åpnes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger viser noe annen utforming på hytten og annen type rominndeling.

Annet:

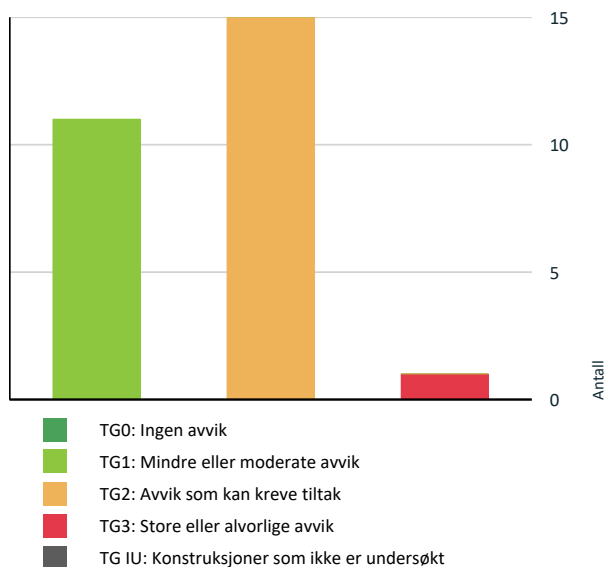
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bryggen er omsøkt slik den fremstår i dag.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

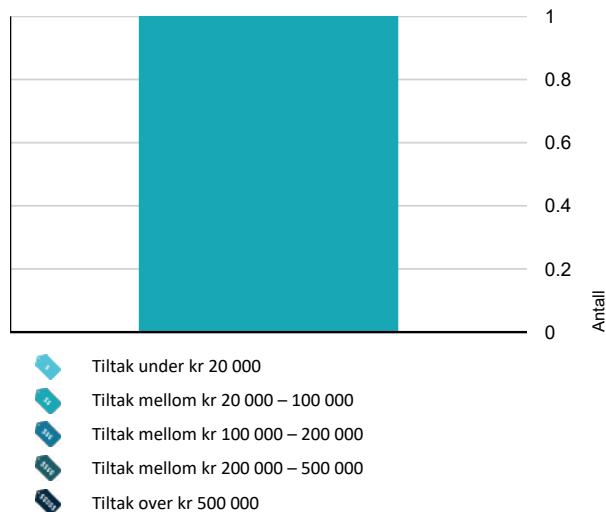
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Solcelleanlegget er tilkoblet omformer for 230 V, og installasjonen er opplyst utført som egeninnsats. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen, og dette kan medføre økt risiko sammenlignet med et anlegg utført og dokumentert av registrert installatør.

- Det ble registrert enkelte løse ledninger i utvendig bod, samt løse stikkontakter i bokser for vannpumper. Disse stikkontaktene er heller ikke ment for utvendig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at enkelte av takplatene er montert med feil i innfesting, dvs. at skruer er montert i nedre del av bølge renne. Dette gjør at skruer og pakninger er mer utsatt da det blir belastet med mer regnvann enn tiltenkt.

- Undertekke av takpapp/shingel som var opprinnelig taktekke er av eldre dato, det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte renner, nedløp og beslag er over 15 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det ble registrert lokale områder med mykt treverk eller påbegynt råte nederst på kledningsbord.

- Det var ikke mulig å foreta full kontroll av musetetting og åpninger bak kledningen på grunn av terrasser og begrenset tilgjengelighet rundt deler av hytten. Selger opplyser at det tidligere har vært registrert mus i konstruksjonen, samt enkelte tilfeller av mus inne i hytten. Dette kan indikere at det finnes adkomstmuligheter for skadedyr som ikke er fullt ut kartlagt ved befaringen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Selger opplyser at det tidligere er påvist angrep av stokkmaur i takkonstruksjonen. Skadedyrfirma utførte bekjempelse av disse. Det ble den gang ikke påvist skade etter maur, men hele konstruksjonen er imidlertid ikke åpnet, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring.

- Selger opplyser at det tidvis kan høres aktivitet av mus i takkonstruksjonen. Det er utført tetttiltak, men det kan ikke utelukkes at det fortsatt finnes adkomstpunkter for skadedyr.



Utvendig > Eldre vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- To vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Balkongdøren er fra opprinnelig byggeår, merket 1979, med slitasje og nedsatt funksjon deretter. Basert på funksjon og alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

- Boddør trenger justering da denne var noe vanskelig å bruke/låse.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Deler av de eldre terrassebordene har noe slitasje og vedlikeholdsetterslep. Enkelte terrassebord hadde noe mykt treverk som opplevdes som svik ved tråkk.

- Det registreres også at enkelte bord ligger tett mot hverandre, noe som reduserer luftgjennomstrømmingen og kan bidra til økt fuktbelastning i konstruksjonen..



Utvendig > Bryggeanlegg

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det registreres at deler av flytebryggen har begrenset oppdrift. Ved belastning siger enkelte partier noe ned i vannet, noe som kan indikere redusert flyteevne eller utilstrekkelig kapasitet på underliggende flyteelementer. Selger opplyser at det mulig har forsvunnet noe isopor under deler av bryggen som ble montert av tidligere eier.

- Treverk har stedvis noe etterslep på vedlikehold.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Stubbloftsplatene av Hunton er montert med feil side ut, noe som kan redusere platens funksjon som vindsperre og fuktavvisende sjikt. Det ble også registrert noe nedheng i platene, som kan være en følge av denne utførelsen.

- Da det tidligere er registrert mus i andre deler av konstruksjonen, kan det ikke utelukkes at det finnes tilkomstpunkter til bjelkelaget og at det forekommer eller har forekommet aktivitet her som ikke er avklart.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kryp kjelleren har en uavklart situasjon og representerer en konstruksjon med skadepotensial. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av begrensede tilkomstmuligheter, og skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Vannforsyningen er utført som et enkelt hytteanlegg med vannrør ført gjennom yttervegger uten ordinære installasjonsløsninger. Selger opplyser at arbeidet er utført som egeninnsats etter beste evne. Utførelsen fremstår noe provisorisk sammenlignet med fagmessig utførte vanninstallasjoner, og det foreligger begrenset dokumentasjon på arbeidet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det registreres at enkelte pilarer er utført med enkle og varierende understøttelser bestående av blant annet murblokker, Lecastein og treklosser.

- Registrerte skjevheter i hytten som mulig kan relateres til noe sig i understøtting.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Selger opplyser at Oggevann periodevis kan ha høy vannstand, noe som kan påvirke brygge- og trappekonstruksjonene.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at gråvann ledes ut til fritt terreng uten å bli renset. Det er ikke søkt om unntak for krav/bestemmelser i kommunen.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke montert avtrekksvifte over kokesonen. Ventilering ved matlaging skjer ved naturlig lufting gjennom vinduer og dører. Dette er ikke uvanlig i hytter med begrenset strømtilgang fra solcelleanlegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Ukjent eksakt byggeår. Iflg. merking i balkondør er denne fra 1979.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med stålplater fra 2018 og 2021. Undertekking av eldre undertakspapp. Utskifting av taktekke er utført av eier og av dugnadshjelp fra venner og familie.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå og ved enkel besiktigelse av innvendig takhimling.

Synlige overflater på taktekke framstår i påregnelig stand med normal slitasjegrad basert på alder. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.

Normal tid før omlegging av stål/aluminiumsplater er 40 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det gjøres oppmerksom på at enkelte av takplatene er montert med feil i innfesting, dvs. at skruer er montert i nedre del av bølge renne. Dette gjør at skruer og pakninger er mer utsatt da det blir belastet med mer regnvann enn tiltenkt.
 - Undertekke av takpapp/shingel som var opprinnelig taktekke er av eldre dato, det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør vurderes om takplater skal monteres riktig og hull repareres, eventuelt skifte plater som er montert feil da dagens monterings løsning kan medføre risiko for lekkasje på sikt.
 - Det er ikke prekært med utskifting av undertak, da nyere stålplater er primær tekking av taket, men tiltak kan ikke utelukkes vil bli et behov på sikt.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast og stål fra ulike monteringsår. Deler av opplegget er fra taket ble skiftet i 2018.

Nyere takrenner, nedløp og beslag, TG 1.
Eldre bygningsdeler, TG 2 grunnnet alder.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Enkelte renner, nedløp og beslag er over 15 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utskifting er ikke prekært da renner, nedløp og beslag fungerer som tiltenkt i dag. Normalt vedlikehold må likevel videre forventes.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen.

Selger har i sin eietid etter 2017 skiftet kledningsbord etter behov. En av gavlveggene ble isolert på nytt og vegger fra påbygd inngangsparti og toalettrom er fra 2021.

I hovedsak fremstår kledning i god stand og fremstår som godt vedlikeholdt. Lokale områder med slitasje må likevel kunne forventes. Se avvik under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert lokale områder med mykt treverk eller påbegynt råte nederst på kledningsbord.

- Det var ikke mulig å foreta full kontroll av musetetting og åpninger bak kledningen på grunn av terrasser og begrenset tilgjengelighet rundt deler av hytten. Selger opplyser at det tidligere har vært registrert mus i konstruksjonen, samt enkelte tilfeller av mus inne i hytten. Dette kan indikere at det finnes adkomstmuligheter for skadedyr som ikke er fullt ut kartlagt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lokale utskiftninger på kunne påregnes på sikt.

- Ifølge selger er det gjennomført tetttiltak mot mus der kjente adkomstpunkter har blitt identifisert. På grunn av konstruksjonens utforming og begrensede kontrollmuligheter kan det likevel ikke utelukkes at det finnes ytterligere tilkomstpunkter som ikke er registrert eller utbedret.



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med sperrer fra opprinnelig byggeår og påbyggsår.

Se selgers egenerklæring vedr. arbeid som er utført i område ved tidligere pipejennomføring og utskifting/forsterkning av omliggende tak bjelkelag/sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Selger opplyser at det tidligere er påvist angrep av stokkmaur i takkonstruksjonen. Skadedyrfirma utførte bekjempelse av disse. Det ble den gang ikke påvist skade etter maur, men hele konstruksjonen er imidlertid ikke åpnet, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring.

- Selger opplyser at det tidvis kan høres aktivitet av mus i takkonstruksjonen. Det er utført tettetilak, men det kan ikke utelukkes at det fortsatt finnes adkomstpunkter for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Konstruksjonen bør holdes under oppsyn for eventuell aktivitet fra mus eller maur. Videre oppfølging og tiltak kan ikke utelukkes ved nye forekomster.



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Hytten har flere vinduer er montert i perioden mellom 2017 og 2023. Enkelte av disse vinduene ble kjøpt brukt på Finn.no og er merket med 2013. Vinduer har Disse har malte karmen og rammer av tre med 2-lags eller 3 lags glass.

Selger opplyser at nyere vinduer er satt inn i form av egeninnsats eller ved dugnadshjelp.

Det ble ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.



Tilstandsrapport



! TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

To vinduer i hytten er av ukjent eldre årgang. Disse har malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- To vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduene alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak er ikke prekært da vinduene fungerer i dag, men utskifting av disse kan ikke utelukkes på sikt.



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Nyere inngangsdør av tre fra omkring 2021.

Eldre balkongdør fra 1979. Dørene er oppført i tre og har isolerglass.

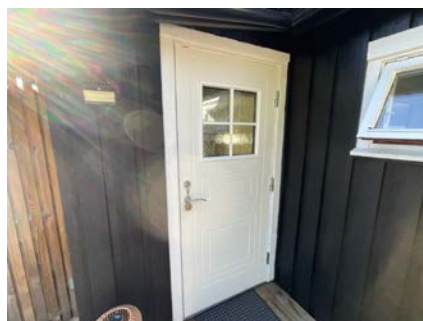
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdøren er fra opprinnelig byggeår, merket 1979, med slitasje og nedsatt funksjon deretter. Basert på funksjon og alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

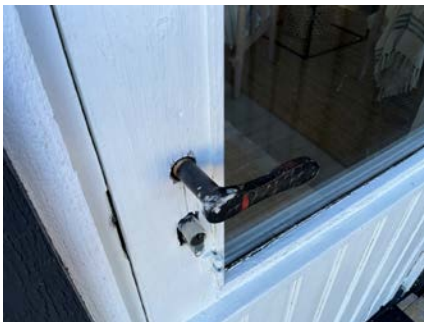
- Boddør trenger justering da denne var noe vanskelig å bruke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe oppfølging av vedlikehold vil mulig kunne forlenge levetiden på balkongdør og boddør, men basert på alder må det kunne forventes at disse er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse rundt store deler av hytten oppført i tre.

Terrasse/veranda ut fra stuen mot nord-øst er oppført av forrige eier omkring 2012. Selger gjennom årenes løp i sin eietid siden 2017 bygd terrasser rundt øst og sydlig/vestlig side.

I hovedsak fremstår terrassene i god stand, men deler av eldre terrasse har noe slitasje.

Forskriftskrav for rekkverk og sikkerhet kommenteres i eget punkt for "helse miljø og sikkerhet" senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

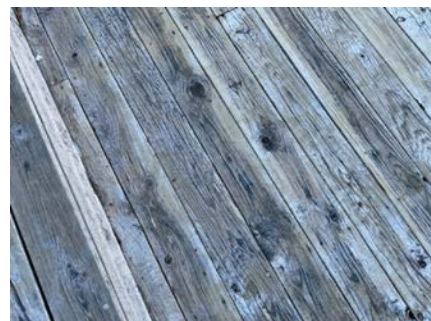
- Deler av de eldre terrassebordene har noe slitasje og vedlikeholdsetterslep. Enkelte terrassebord hadde noe mykt treverk som opplevdes som svik ved tråkk.

- Det registreres også at enkelte bord ligger tett mot hverandre, noe som reduserer luftgjennomstrømningen og kan bidra til økt fuktbelastning i konstruksjonen..

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Deler av terrassen har behov for vedlikehold og utskifting på sikt. Lokal utbedring av enkelte terrassebord med svik må kunne forventes i nær fremtid.



Tilstandsrapport



! TG 2 Bryggeanlegg

Beskrivelse

Flytebryggen består av tre sammenkoblede moduler av tre. Type og utførelse på de underliggende flyteelementene er ikke kjent. Bryggen har vært benyttet til fortøyning av båt og som badebrygge. Det er montert badestige på enden av bryggen.

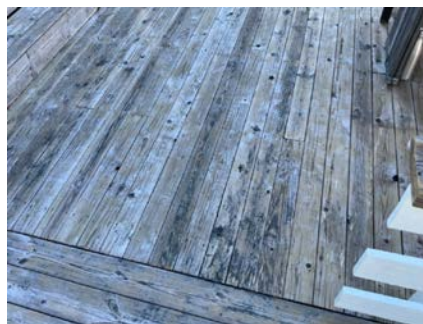
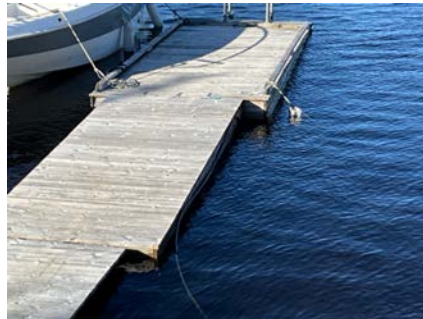
Selger opplyser at deler av bryggen er etablert av tidligere eier, mens nåværende eier har bygget på én modul og utført enkelte tilpasninger. Det foreligger begrenset informasjon om oppbygging og utførelse. For nærmere opplysninger henvises det til selger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det registreres at deler av flytebryggen har begrenset oppdrift. Ved belastning siger enkelte partier noe ned i vannet, noe som kan indikere redusert flyteevne eller utilstrekkelig kapasitet på underliggende flyteelementer. Selger opplyser at det mulig har forsvunnet noe isopor under deler av bryggen som ble montert av tidligere eier.
 - Treverk har stedvis noe etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Redusert oppdrift kan medføre økt slitasje på bryggekonstruksjonen, mindre stabilitet ved bruk og risiko for ytterligere belastningsskader over tid dersom forholdet forverres. Det anbefales å undersøke tilstanden på flyteelementene nærmere. Utskifting eller supplering av flyteelementer bør vurderes dersom det viser seg at oppdriften ikke er tilstrekkelig for forventet belastning.
 - Vedlikehold må kunne forventes.



! TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utedusj montert på utsiden av hytteveggen innrammet av skillevegger og plassbygd dør.

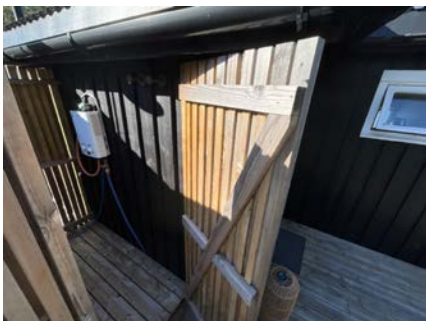
Vannforsyningen skjer via en 12 V vannpumpe som henter vann fra Oggevann. Vannet føres gjennom en gassdrevet varmtvannsbereder av typen Qlima Water Heater før det ledes til dusjen.

Røropplegget er utført med fleksible plastslangor eller hageslangor og fungerer som enkel hytte- og utendørsinstallasjon tilpasset sommersesongen. Det gjøres oppmerksom på at vannrør må tømmes og sikres mot frost i vinterhalvåret. Henviser til selger for informasjon om vinter klargjøring.

TG 1 gis for at installasjonen fungerte fint på befaringsdagen. Henviser til selger for praktisk informasjon om bruk.



Tilstandsrapport



TG 1 Vedfyrte badestamp

Beskrivelse

Nedfelt i terrassen er det plassert en vedfyrte badestamp. Selger opplyser at denne er opprinnelig fra 2009, men ble kjøpt brukt og montert i 2021. Denne ble demonstrert at fungerte fint på befaringsdagen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Overflatene har jevnt over normal brukslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Store deler av hyttens overflater er oppgradert siden 2017. Selger opplyser at hele hytten er malt, laminatgulv lagt over eksisterende tregulv, og deler av stuen er flytsparklet for mindre oppretting. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelser under de enkelte rom og bygningsdeler.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hytten har trebjelkelag som er støttet på pilarer.

Trebjelkelag utført som tradisjonelt stubbeloftsgulv, med synlig underpanel bestående av bord/planker/plater. Konstruksjonen er lukket, så type og mengde isolasjon i bjelkelaget lar seg ikke verifisere.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført..

Stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes når konstruksjon er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Stubbloftsplatene av Hunton er montert med feil side ut, noe som kan redusere platens funksjon som vindsperre og fuktavvisende sjikt. Det ble også registrert noe nedheng i platene, som kan være en følge av denne utførelsen.

- Da det tidligere er registrert mus i andre deler av konstruksjonen, kan det ikke utelukkes at det finnes tilkomspunkter til bjelkelaget og at det forekommer eller har forekommet aktivitet her som ikke er avklart.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært. Generelt for hytter som er fundamentert og understøttet av pilarer på ulik type byggegrunn trenger ettersyn/oppsyn og justeringer etter behov som en normal del av å eie denne typen hytter.

- Det bør vurderes om plater skal snus for å fungere som tiltenkt som vindtett og fukt avviser. Ellers oppretting. av sig og eventuelle tilgangspunkter.

- Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn og tette eventuelle tilkomspunkter, da fortsatt museaktivitet kan medføre skade på isolasjon, treverk og andre bygningsdeler.



1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående vedovn tilkoblet ståpipe fra 2018.

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Hytten har i hovedsak ikke tradisjonell krypkjeller utover et tidligere blindrom/matbod som nå er lukket. Øvrige deler av området under hytten er åpen konstruksjon, men er svært begrenset mulig å inspisere på grunn av lav høyde.

Det var i hovedsak tørt under synlige deler av hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Kryp kjelleren har en uavklart situasjon og representerer en konstruksjon med skadepotensial. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av begrensede tilkomstmuligheter, og skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden i de delene av krypkjelleren som ikke var tilgjengelige for inspeksjon.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/fyllingsdører som innvendige dører.

Enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers normal slitasje alder tatt i betraktning.

Overflater, OK.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

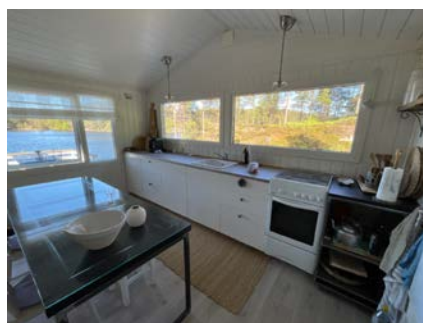
Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har ikke innlagt strøm. Hvitevarer ifm. av nyere gassdrevet kjøleskap og frittstående gasskomfyr som er overtatt av forrige eier.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

TG 1 gis for tilstand på kjøkken. Se punkt for utvendige vann- og avløpsledninger vedr. avvik av håndtering av gråvann.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kun naturlig ventilasjon på kjøkken ifm. av å åpne vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke montert avtrekksvifte over kokesonen. Ventilering ved matlaging skjer ved naturlig lufting gjennom vinduer og dører. Dette er ikke uvanlig i hytter med begrenset strømtilgang fra solcelleanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere et tilpasset avtrekk over kokesonen dersom strømkapasiteten tillater dette.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ble etablert i 2021 i forbindelse med oppføring av påbygget. Rommet har belegget på gulv, panelplater på vegger og panel i takhimlingen. Innredningen består av servant nedsenket i benkeplate av tre med tilhørende hyller, samt Cinderella forbrenningstoalett drevet av gass.

Ved befaringen fremstod overflatene i god stand uten registrerte avvik eller forhold som påvirker rommets funksjon. Det henvises til selger for nærmere informasjon om drift, vedlikehold og bruk av det gassdrevne toalettet.

For informasjon om vanntilførsel og forhold knyttet til håndtering av gråvann vises det til punktet om utvendige vann- og avløpsinstallasjoner. På bakgrunn av registrert tilstand og funksjon gis toalettrommet TG 1.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hytten har ikke tradisjonelt innlagt vann under trykk, men vannforsyning via en 12 V pumpe drevet av solcellestrøm. Vannrørene er utført som et enkelt hytteanlegg og er ført gjennom yttervegg ved kjøkken, toalettrom og utedusj. Installasjonen fremstår som funksjonell for hyttens bruk, men har en noe provisorisk utførelse sammenlignet med ordinære vanninstallasjoner.

På kjøkken og toalett er det kun kaldt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vannforsyningen er utført som et enkelt hytteanlegg med vannrør ført gjennom yttervegg uten ordinære installasjonsløsninger. Selger opplyser at arbeidet er utført som egeninnsats etter beste evne. Utførelsen fremstår noe provisorisk sammenlignet med fagmessig utførte vanninstallasjoner, og det foreligger begrenset dokumentasjon på arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vanninstallasjonene bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes etter behov. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales det å gjennomgå anlegget og vurdere en mer permanent og fagmessig utførelse.

Henviser til selger vedr. drift og avstenging vinterstid.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra vask på kjøkken og toalettrom som føres ut gjennom vegg eller bjelkelag, videre til fritt nedenforliggende terreng.

Rørproppet er fra 2021 og 2017. Se punkt for utvendige avløpsrør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen skjer ved naturlig lufttilførsel gjennom ventiler i enkelte rom. Soverommene har ikke egne ventiler, men lufting kan skje via vinduer. Dette er ikke uvanlig for fritidsboliger av denne størrelsen. (under 150 kvm).

Ny eier bør likevel vurdere om det er ønskelig å etablere flere ventiler for å forbedre luftutskiftningen ut fra eget bruk og behov.



TG 3 Solcelleanlegg

Beskrivelse

Hytten har ikke tradisjonell nettilkoblet strømforsyning. Selger opplyser at det er installert et 12 V solcelleanlegg bestående av to solcellepaneler på 155 W, et 200 Ah litiumbatteri og en 3000 W omformer (inverter) som gir tilgang til 230 V strøm. Innvendig belysning er utført som 12 V-anlegg, og det er etablert 230 V stikkontakter tilknyttet inverteren.

Selger opplyser at installasjonen er utført som egeninnsats med råd og kontroll fra svigersønn som er elektriker. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget utover de opplysninger som er gitt.

Ifølge selger har anlegget fungert tilfredsstillende for dagens bruk. Ved behov for høyere effektuttak har det vært benyttet aggregat som supplement til solcelleanlegget.

Vurdering. Disse reglene gjelder for arbeid på solcelleanlegg med inverter:

- 12 V DC-anlegget (solcellepaneler, regulator, batteri og lavspenningsbelysning) kan i stor grad etableres av eier selv.

- 230 V-anlegget etter inverteren omfattes normalt av regelverket for lavspenningsanlegg dersom det er fast installert med stikkontakter, fast kabling, koblingsbokser osv. Fastmonterte 230 V stikkontakter og kabler skal derfor normalt prosjekteres og installeres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Solcelleanlegget er tilkoblet omformer for 230 V, og installasjonen er opplyst utført som egeninnsats. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen, og dette kan medføre økt risiko sammenlignet med et anlegg utført og dokumentert av registrert installatør.

- Det ble registrert enkelte løse ledninger i utvendig bod, samt løse stikkontakter i bokser for vannpumper. Disse stikkontaktene er heller ikke ment for utvendig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales at anlegget gjennomgås og kontrolleres av el-installatør eller el-takstmann. Kontrollrapport eller samsvarserklæring bør fremskaffes på arbeider som krever dette.

- Løse ledninger og el-komponenter bør klamres og festes på en fagmessig måte for å redusere risikoen for mekaniske skader. Utvendige el-koblinger/stikkontakter i pumpehus må skiftes til egnet materiell.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Hytten er plassert naturlig i terrenget. Synlige masser under hytten er hovedsakelig av fjell, ellers mulig noe stein, jord, sand og morene.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytten ligger i svak skrånet terreng har delvis drenerende masser rundt hytten, eller naturlig bergformasjoner eller grøfter som leder vann til å passere uten å gjøre skade.

Det ble ikke registrert stående vann under eller tett mot hytten, men forhold under hytten kun begrenset inspisert på grunn av manglende tilgjengelighet.

Synlige forhold vurderes som normale for hytte som delvis står på piler.



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten står på delvis ringmur av betong eller pilarer av murblokker og Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres at enkelte pilarer er utført med enkle og varierende understøttelser bestående av blant annet murblokker, Lecastein og treklosser.

- Registrerte skjevheter i hytten som mulig kan relateres til noe sig i understøtting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres jevnlig kontroll og ettersyn av pilarer under hytten i tilfelle endringer. Oppretting er ikke prekært, men kan ikke utelukkes på sikt for å sikre en mer stabil og varig fundamentering.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytten ligger i naturlige skogs omgivelser i svak skrånet terreng, omgitt av vegetasjon, bergknauser, steiner og grøfter.

Selve hytten er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred. Det opplyses imidlertid at Oggevann til tider kan ha høy vannførsel noe som kan ha innvirkning på brygge og trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Selger opplyser at Oggevann periodevis kan ha høy vannstand, noe som kan påvirke brygge- og trappekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Brygge og trapp bør holdes under jevnlig oppsyn og sikres etter behov. Det må påregnes tiltak i perioder med høy vannstand. For nærmere informasjon om tidligere erfaringer og aktuelle tiltak henvises det til selger.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er etablert kaldtvannsforsyning fra Oggevann til kjøkken, servant på toalettrom og utedusj.

Vannforsyningen skjer via en 12 V pumpe, mens badestampen fylles ved hjelp av en separat 230 V pumpe. Vannrørene er av plast (PEM) og ligger stor sett synlige eller under terrasse/hytte. Vannforsyningen kan kun benyttes sommerstid da anlegget ikke er frostfritt. Dette medfører at rør og pumper må tømmes vintestid. Henviser til selger for informasjon.

Montering av utvendige vann- og avløpsrør er utført i form av egeninnsats og ved hjelp av familie.

Gråvann ledes til terreng uten kjent rensløsning.

Selger opplyser at tiltaket ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på at gråvann ledes ut til fritt terreng uten å bli renset. Det er ikke søkt om unntak for krav/bestemmelser i kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tiltak må utføres for å lukke avviket.

For eiere av hytter som ikke er tilknyttet (eller kan tilknyttes) offentlig avløpsanlegg, må det søkes kommunen om tillatelse til å slippe ut avløpsvann.

Hvis hytteeiendommen bare slipper ut gråvann, gjelder søknadsplikten bare hvis du har innlagt vann. Med avløpsvann menes avløp fra vannklosett, kjøkken, toalettrom, bad og vaskerom. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn og cisterneanlegg som føres innendørs gjennom ledning. Med gråvann menes avløp fra kjøkken, bad og vaskerom"



El-kobling er ikke egnet for utvendig bruk.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Boden er en frittstående tilleggsbygning oppført i tre over en enkel fundamentering bestående av steiner som pilarer. Bygningen er uisolert og har en enkel konstruksjonsoppbygging. Den er inndelt i to bodrom samt en eldre utedo. Ytterveggene er kledd med stående trekledning, og taket har svak helning med tekking av takpapp. Taket er uten takrenner og nedløp.

Dører til de ulike rommene består av en kombinasjon av plassbygde lemmer og dører samt en eldre boddør av tre. Vinduene er enkle typisk bodvinduer med enkelt glass. Bygningen fremstår som et tradisjonelt uthus tilpasset lagring og enklere bruksformål.

Det settes ikke tilstandsgrader for bygninger av denne typen, men det registreres forhold kjøper bør være oppmerksom på. Bygningen er av eldre dato og har naturlig slitasje som følge av alder og bruk. Vinduer og dører har slitasje, og det er registrert råteskader nederst på ett dørblad. Dørhåndtak og låser mangler enkelte beslag. Taktekkingen fremstår enkelt utført, og det mangler beslag og takrenner og nedløp ved takets avslutninger. Dette kan medføre økt værbelastning på underliggende konstruksjoner.

Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler etter behov. Bygningen vurderes å være egnet til oppbevaring av hageutstyr, verktøy og annet utstyr som tåler varierende temperatur- og fuktforhold. Utedoen har ifølge eier i hovedsak vært benyttet som urinal etter at forbrenningstolett ble etablert i hytten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

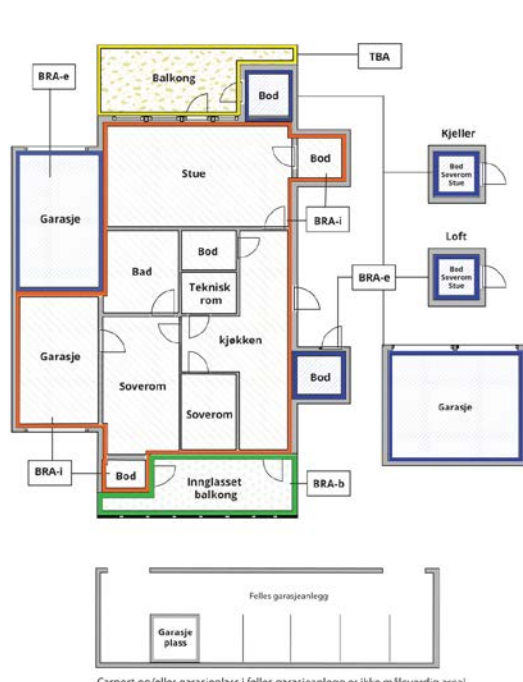
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48	2		50	150
SUM	48	2			150
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, toalettrom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger viser noe annen utforming på hytten og annen type rominndeling.

Annet:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bryggen er omsøkt slik den fremstår i dag.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, annet	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Jan Ole Saabye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	20	50		0	1245.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stasjonsveien 102

Hjemmelshaver

Saabye Anne Grethe Røinås, Saabye Jan Ole
Egede

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2026	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger (originale)		Udaterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger (Utvendig bod/utedo)			Finnes ikke		Nei
Tegninger (påbygg)	04.07.2021	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	
2	22.06.2026	
3	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ2081>

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



Adresse

,

Dato for energimerking
18.06.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-313620

Bygningskategori
Småhus

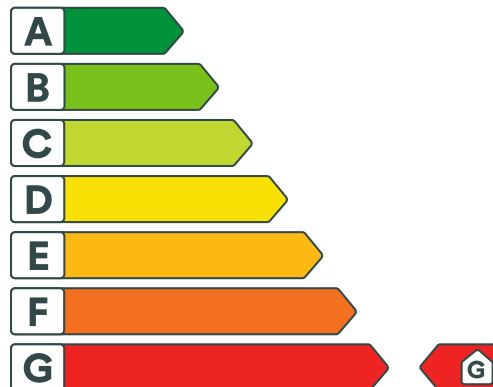
Bygningsnummer
167767656

Gårdsnummer
20

Bruksnummer
50

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
—



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1947

Bygningstype
Fritidsbolig

Bruksareal
65,0 m²

Oppvarmet bruksareal
65,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Ved

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
588,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
625,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 497 kWh



,



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Stasjonsveien 102

Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	39 min 🚗
🚆 Vennesla stasjon Linje F5	26 min 🚗 23.8 km
🚊 Samkom snuplass Linje 30, N30, 31, 173, 207	14 min 🚗 15.5 km
🚆 Ivedal Linje 173	12 min 🚗 13.3 km
🚆 Frøyså Linje 173	13 min 🚗 14.3 km

Avstand til byer

Kristiansand	43 min 🚗
Arendal	1 t 9 min 🚗
Stavanger	3 t 26 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Joker Iveland	15 min 🚗
🚗 Iveland Bedehus - Iveland kommune	15 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Tveit Skisenter
- Kjøretid: 38 min
- Skitrekking i anlegget: 1



Aktiviteter

Magneten bowling	20 min 🚗
Bjønndalen Camp kano- og båtutleie	27 min 🚗

Sport

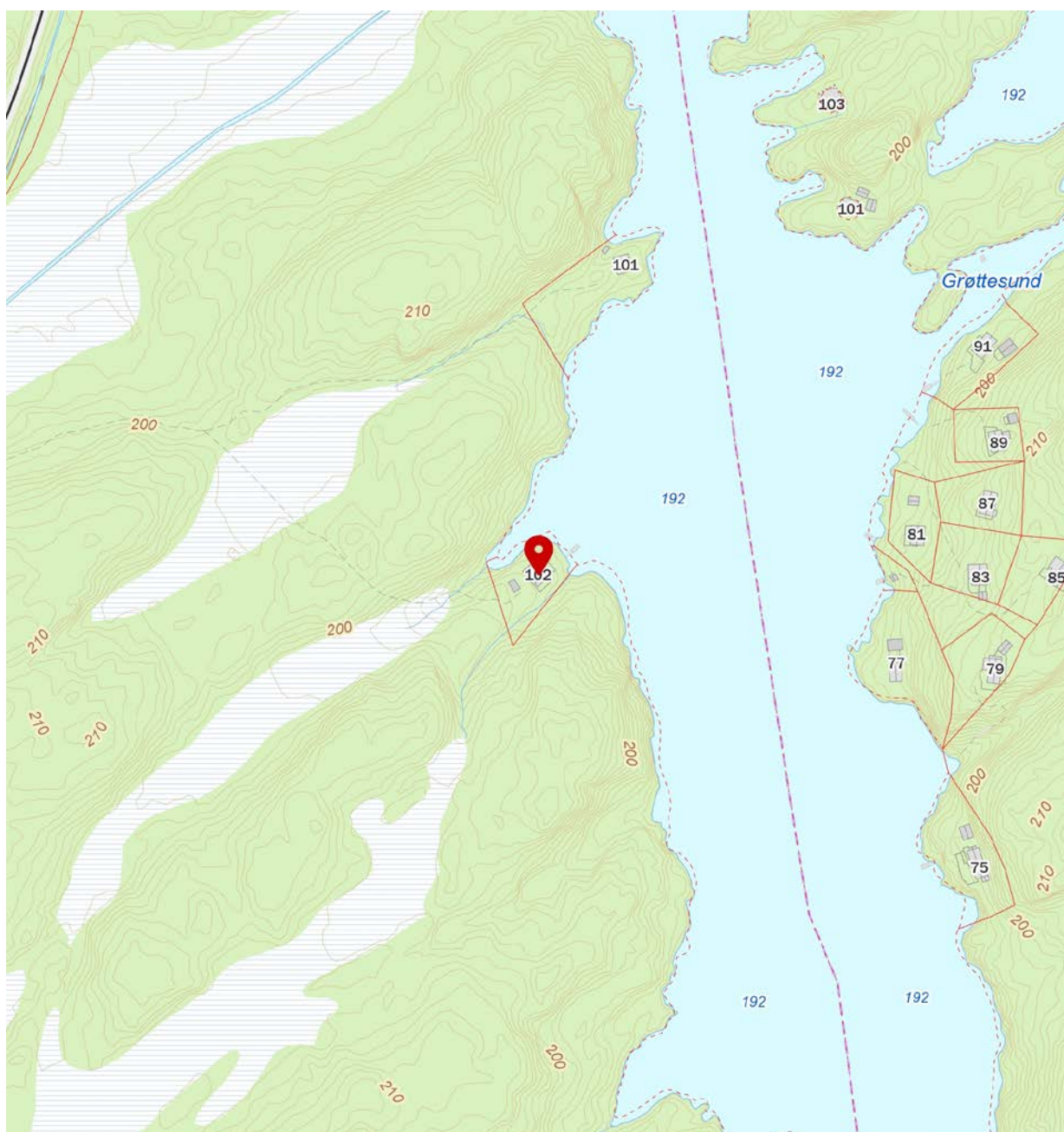
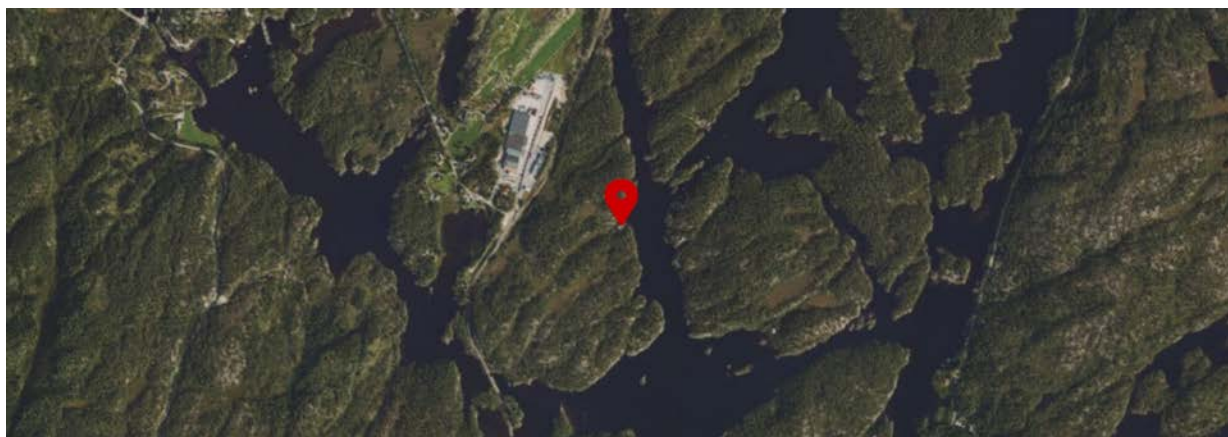
⚽ Vatnestrøm balløkke Ballspill	2 min 🚗 1.5 km
⚽ Frøyså friidrett delanlegg Fotball, friidrett	13 min 🚗 14.6 km
🏊 Treningscenter	15 min 🚗
🏊 Treningscenteret	24 min 🚗

Dagligvare

Joker Vatnestrøm PostNord, søndagsåpent	3 min 🚗 2 km
Joker Iveland Post i butikk	15 min 🚗 16.2 km

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Vennesla	23 min 🚗
🍷 Vennesla Vinmonopol	23 min 🚗





Situasjonsplan utsnitt kommuneplanen

Dato: 16.06.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-

 Fritidsbuseiendom - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål (

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P.

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strand

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Flomfare

 Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø

 Bandlegging etter andre lover - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Angitt omsynsgrense

 Bandleggingsgrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planen si avgrensing

 Grense for arealmål

Bygninger

 Bygning - Boligbygg

 Bygning - Andre bygg

 Takriss

 Veranda

 Bygningslinje

 Mønelinje

Matrikkelkart

 Grunneiendom

 Hjelpelinje fiktiv

 Hjelpelinje vannkant

 Grense < 500 cm

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. 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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

NOTATER

[illegible]

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Martin Tollefsen Jensen

T: 993 63 366

mj@exbo.no

Følg oss på 

