

EIKEN

LANGEBAKK 11, 4596 EIKEN

Skeie, Eiken - Svært innholdsrik enebolig m/dobbel garasje i Landlig og fin beliggenhet



Prisantydning: 3 200 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Langebakk 11!

Dette er en svært innholdsrik enebolig på en usjenert tomt.

Boligen går over to plan og inneholder bl.a 3 kjøkken, 3 bad, flere stuer, 5 soverom og flere innredede rom.

Romslig garasje bygget i 2020 anlagt med terrasse og bod/hagestue på toppen.

Eiendommen har en fin og usjenert beliggenhet innerst

i boligfeltet på Skeie, her får du en landlig beliggenhet, men samtidig har du kort avstand til butikk og bakeri.

Området kan også by på fine turområder i naturskjønne omgivelser.

Ønsker du deg en romslig enebolig på en stor tomt med godt med boltreplass, så kan denne være midt i blinken!

Velkommen til hyggelig visning!

Adresse	Langebakk 11
Prisantydning	3 200 000,- + omk.
Omkostning	95 790,-
Totalpris	3 295 790,-
BRA-i/BRA Total	354/354 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1984
Tomt	1909.6 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

Gyro Eftestøl
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd. Lyngdal og Farsund
Telefon: 476 54 387
Mail: ge@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 38 Egenerklæring
- 44 Tilstandsrapport
- 72 Kommunale opplysninger
- 92 Nabolagsprofil
- 96 Boligkjøperforsikring
- 98 Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 354 kvm

BRA totalt: 354 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 225 kvm.

2. etasje

BRA-i: 129 kvm.

Ikke målbare arealer

44 kvm på loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1909.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt fint opparbeidet med plen, hage og terrasser. Utsikt mot Lygnevannet!

Beliggenhet

Landlig og usjenert beliggenhet innerst i byggefeltet på Skeie.

Adkomst

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

Selger

Morten Haave

May Britt Haave

Innhold

Dette er en svært innholdsrik enebolig over to plan med følgende innhold:

1.etasje: Vindfang, to stuer, kjøkken, vaskerom, gang, trapperom, toalettrom, bad, garderobe og 3 soverom.

2.etasje: Delt i to deler med: Stue/kjøkken, gang, trapperom, lsoverom, 2 innredede rom, bad/vaskerom på den ene siden, og gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom på den andre siden.

Frittliggende dobbel garasje med terrasse og hagestue på toppen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

1 etg: Garderobe og wc er sammenslått.

2.etg: Gang åpnet opp, fjernet vegger.

Innredede rom er ikke godkjent for varig opphold.

Det ble søkt om ombygging av loftsetasjen med to stuer, to kjøkken og flere soverom, samt ny adkomst med ny trapp. Kommunen ga tillatelse til byggingen under forutsetning av at boligen kun er godkjent som en enhet.

Standard

Tilstandsrapporten fra takstmann konkluderer med følgende:

Enebolig fra 1985 med frittliggende garasje beliggende i et mindre boligområde.

Boligen er meget innholdsrik med:

1 etg:

2 Stuer, kjøkken, vindfang, vaskerom, gang, trapperom, toalettrom, garderobe, 3 soverom, bad

Loft:

2 Stue/kjøkken, 3 gang, 2 trapperom, 5 soverom, 2 bad/vaskerom, kott

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Innbo og løsøre

Det vil bli mulighet for å kunne overta/kjøpe med møbler inventar i 2.etg.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før 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.

Moderniseringer og påkostninger

2025 Ny opplegg i sikringsskap i 1.etg. og nytt sikringsskap på loft.
2023 Ny vedovn i stue
2022 Ny pipehatt og luftehatt.
2021 Byttet dører og vinduer i stue
2019 Oppgradering av strømskap i bolighuset og med strøm til garasjen og elbilader i garasjen.
2018 Modernisering av bad i 1.etg.
1996 Innredning av loft
1996 Tilbygg

Parkering

I dobbel garasje, samt god plass i tunet.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

I følge opplysninger fra Hægebostad kommune er innredning av 2. etg. godkjent i 1996. Kommunen presiserer her at boligen skal framleis være bolig og er godkjent kun som en enhet. Eventuelle nye leiligheter eller endra bruk av boligen til fritidshus krever godkjenning/tillatelse til bruksendring, og helt andre regler vil i så fall gjelde.
2 etasjen er i dag utleid som to leiligheter, dette er ikke søkt om.

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, 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

Oppvarmingskilder: Varmepumpe og vedovn i stue.
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.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Gul
D-Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Info kommunale avgifter

2026:

Renovasjon : kr 6 169,-

I tillegg så betales det vannavgift, kloakkavgift og feiing.
Det er installert vannmåler så avgift vil variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 057 530

Formuesverdi primær år 2024

Formuesverdi sekundær Kr 4 230 120

Formuesverdi sekundær 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 74, bruksnummer 112 i Hægebostad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4226/74/112:

29.11.1983 - Dokumentnr: 4016 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Se kjøpekontrakt.

05.12.1983 - Dokumentnr: 4073 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om asfaltering, lys m.v.

29.11.1983 - Dokumentnr: 4015 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4226 Gnr:74 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1458996 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1034 Gnr:74 Bnr:112

29.11.1983 - Dokumentnr: 4016 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:188 Snr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1983 - Dokumentnr: 4073 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:79
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:136
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:185
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:186 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:186 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:186 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:186 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:186 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:186 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:186 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:186 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:74 Bnr:193

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspiktige 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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.

Vei : Ca. 100 m av veien frem til boligen er privat, og må vedlikeholdes og brøytes av boligeier.

Regulerings og arealplaner

I henhold til vedtatt kommunedelplan for Eiken ligger eiendommen i areal for nåværende boligbebyggelse, og bygningen er registrert som bolighus.

Opplysninger fra Hægebostad kommune er inntatt i salgsoppgaven, og må leses før budgivning.

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

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.

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

3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

80 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 200 000,00))

95 790,- (Omkostninger totalt)

3 295 790,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 790

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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,8 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 103 048,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund
ge@exbo.no

Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

12.08.2026



































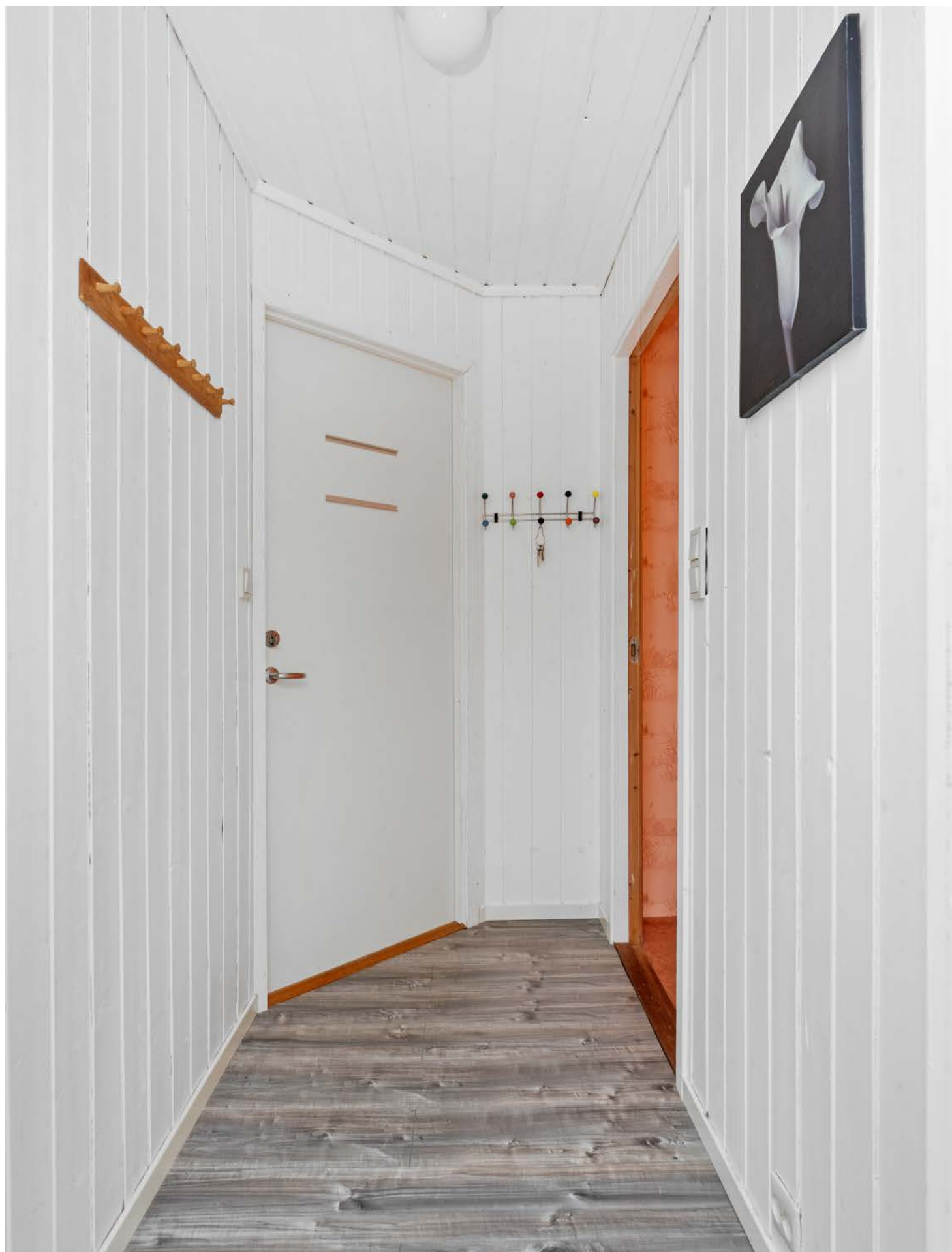


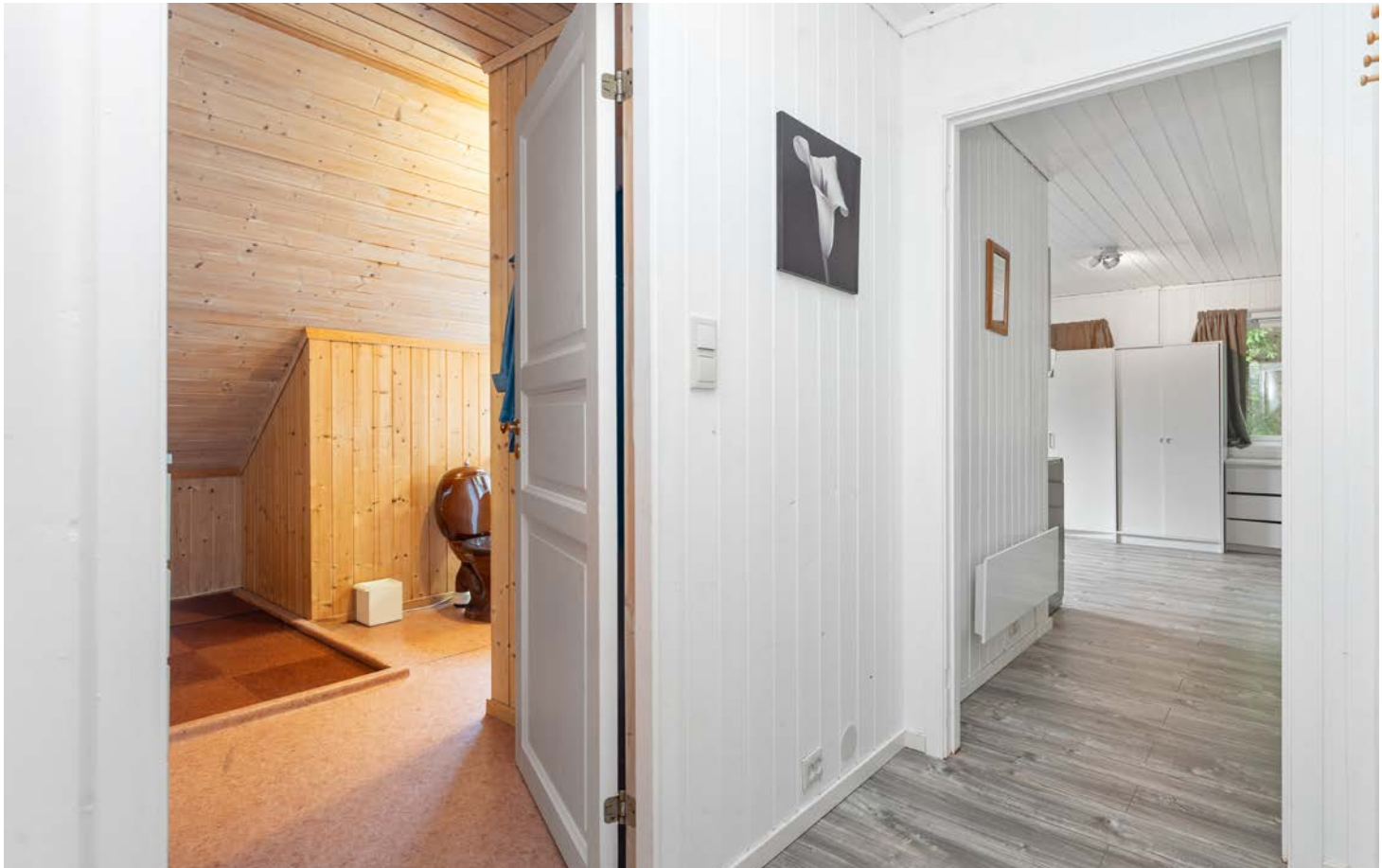
















Vedlegg

exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lyngdal	
Oppdragsnr.	
1008260037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
May Britt Haave	Morten Haave
Gateadresse	
Langebakk 11	
Poststed	Postnr
EIKEN	4596
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalenr.	8639674

Document reference: 1008260037

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

Beskrivelse

- Det har vært sprekker i belegg på det ene badet oppe. Tettet av faglært i fbm at vi pusset opp badene nede. Baderomsbelegget er gammelt, og må skiftes for å være godkjent etter nye forskrifter. - Lekkasje fra bad (tror jeg. Kan ha vært oppvaskmaskin) i 2 etg. og ned i bad 1. etg. skjedde under forrige eier. Vi har lagt ny isolasjon, og nytt gipstak.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

OPPUSSING AV BAD I 1. ETG - Dugnadsarbeid (eldre snekker) la nytt tak med gips og skilte et stort bad i to. Vi sparklet og malte selv. - Stokkeland Elektro: Nye varmekabler og termostat. Spotlights i tak, stikkontakter og baderomsspeil - E Betonggulv AS: Flyte nytt gulv. - Fargerike Teppekroa, Lyngdal: Våtromsbelegg - Honnemyr service: Monterte vasker, toaletter og dusjarmatur.

Arbeid utført av

Stokkeland elektro, E Betonggulv AS, Fargerike Teppekroa

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt våtromsbelegg.

- 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

Beskrivelse

Vannet i dusjen renner ikke til sluk, da sluket ligger litt for høyt. Renner ikke ut av dusjen. Blir værende der.

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regner det mye, kan vann bli stående langs grunnmuren ved soverom mot nord.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Vi har flatt tak på garasjen. Det har kommet inn vann der hvor stolpene til rekkverket er festet. Dette er nå utbedret av Taktekking sør. Skal det bli helt bra, må nok rekkverket tas ned og kanten tekkes på nytt. - Lekkasje langs pipe. Denne har fått ny pipehatt. Ses ved litt oppsprukket maling langs pipa i stua. - Lekkasje i luftehatt. Luftehatten er skiftet ut, taket er ikke sjekket noe mer. Ses ved oppsprukket maling i tak i stua.

- 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

- Gulvet er støpt i betong. Det er noen skjevheter. - Det har også vært noen sprekkdannelser i muren rundt ildstedet. Muren ble pusset av M Janke Flis i 2023. Da slo vi vekk den gamle peisen og satte inn en flott ny Jøtulovn fra Monter Evje. - Grunnmur: Små betongbiter har falt ut et par plasser.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da vi byttet tak på soverommet oppdaget vi gamle spor av insekter som hadde spist i en bjelke. Dette ble utbedret ved insektmiddel og å forsterke bjelken som var rammet.

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Stokkeland elektro (2018/2019) var engasjert til: - Installasjon av ovn, induksjonstopp og ventilator på kjøkken. - Strøm til garasje - Strøm til varmepumpe - Strøm til vaskemaskin og tørketrommel. Nøklend Elektro og Automasjon AS (2025) var engasjert til: - Ny innmat i hovedsikringssskap. - Installasjon av elbillader nr. 2 i garasje, samt oppgradere strøm ut i garasjen. - Nytt sikringssskap til leieboerne, og en ekstra kurs til den ene leiligheten. - Installasjon av noen taklamper. Egeninnsats: - Fjerning av gammel Villavent. Ventilasjonsrørene er i huset fremdeles.
Arbeid utført av	Stokkeland elektro, Nøklend Elektro og Automasjon AS

- 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

Beskrivelse	Vi har to elbilladere i garasjen. - 1 stk ABL (16A) fra 2018 - 1 stk Easee (32 A) fra 2025
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	- Vi byttet vinduer og verandadører i 2021. Vi satt inn vinduene selv, men faglært byggmester (Einar Heimdal) gjorde lister og foringer. - Garasje: Reisverk, asflatplater, vinduer, og takpapp på boden på taket gjorde vi selv. Ellers er entreprenør, betongarbeid, kledning og takpapp gjort av faglærte. - Jeg har skrudd opp flere av lampene i taket selv. - Sparkling i tak på bad: Ufaglært
-------------	--

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	GARASJE: - Brødrene Røinesdal ANS: Utgraving av garasjetomt (2019) - Eiken bygg og forskaling: Betongarbeid til garasje - Reisverk ++: ufaglært - Raymond Kvåle: Kledning, rekkverk mm. garasje - Taktekking Sør Isola: nytt takbelegg (2022). Reparasjon 6.7.26 HUS - Johnny O Konsmo AS: Ny pipehatt og luftehatt (2022) - Einar Heimdal: Kontroll og justering av beslag på takvinduer (2024).
Arbeid utført av	Johnny O Konsmo AS / Brødrene Røinesdal ANS / Eiken bygg og forskaling / Taktekking sør Isola

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Eiendommen har to leiligheter i 2. etasje. Disse leies ut som praktikanlleiligheter, og har et godkjent soverom i hver leilighet.
-------------	---

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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	Vi har delt opp et bad/garderobe til to bad, og en garderobe. Det er lagt nye varmekabler med termostatt, slik at du kan styre varmen på hvert av badene.
-------------	---

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

25 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 ble utarbeidet skredrapport av Arentz og Kjellevig AS i 2018. Det er tillatt å bruke eiendommen til boligformål, men ikke som f.eks. barnehage eller offentlig forsamlingshus. - Dagboknr. 1983/4016 «Bestemmelse om veg» Tinglyst: 29.11.1983 - Dagboknr. 1983/4073 «Erklæring/avtale» Tinglyst: 05.12.1983

ANDRE OPPGRADERINGER - Hunsbedt Rør AS: Varmepumpe (2018), hatt jevnlig service. - Raymond Kvåle: Dobbel gips på soveromstak i 1. etg. (lydbøyer og treramme for å feste gipsen: ufaglært) - Sparkling tak soverom: Ufaglært (mistet kvittering) - Vedovn: Monter Evje og M Janke Flis AS (2023) - Honnemyr service: Ny varmtvannstank (2024) - Nye vinduer og verandadører i stue. Ufaglært. Listverk gjort av Einar Heimdal. - Hvitevarer og ventilator kjøkken hovedetasje (2017/2018) - Ny ventilator leilighet (2026) - Lagt laminatgulv i nesten hele 1. etasje (2017), ufaglært. - Overflater. Ufaglært - Gravd ned trekkør for lyktstolper langs privat vei (ufaglært). To plasser har jeg støpt fundament for stolpe, og derfor brutt røret. Fundamentene bør nok byttes. ANDRE MERKNADER - Takrenne over varmepumpe lekker. - Utelykt over varmepumpe virker ikke. - Lys i badromsspeil virker ikke. - Før vi kjøpte huset hadde det vært lekkasje fra bad eller oppvaskmaskin oppe, over vårt bad. Vi skiftet ut taket der lekkasjen hadde vært. - Det har vært lekkasje i takvindu på soverommet i leilighet på nordsiden. Beslagene rundt takvinduet ble justert, og lekkasjen stoppet. - Et vindu i leilighet (sør) kan ikke åpnes. Hengslene er ødelagt. - Vi har opplevd at garasjen blir fuktig i perioder med mye nedbør, gjerne høst og vinter. - Leilighetene er per dags dato (juli 2026) utleid. - Internettleverandør: Altifiber.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Haave	a5ca565a5c3125add2fdb e788b4c8391a63e04bb	08.07.2026 19:07:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Haave	d48f559f6de6e2174e7eb b7bb1d4a80086513f72	07.07.2026 10:14:11 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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



Enebolig



Langebakk 11, 4596 EIKEN



HÆGEBOSTAD kommune



gnr. 74, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 409 m² BRA-i: 354 m²



Befaringsdato: 06.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 20755-1465

Eiendomsverdi ref nr: EA4855

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstoppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1985 med frittliggende garasje beliggende i et mindre boligområde

Boligen er meget innholdsrik med:

1 etg:

2 Stuer, kjøkken, vindfang, vaskerom, gang, trapperom, toalettrom, garderobe, 3 soverom, bad

Loft:

2 Stue/kjøkken, 3 gang, 2 trapperom, 5 soverom, 2 bad/vaskerom, kott

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av aluminium/stålblader med undertak av takbord. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer ble avdekket ved besiktigelse av innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes. Det er noe rust.

Takrenner og nedløp er av plast.

Pipen er helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot tak.

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak og luftespalte i nedkant under taket.

Kaldt loft med ventiler i gavlene på hovedtaket.

Sperrekonstruksjon av tre i stue.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning i 1. etasje, samt liggende kledning i gavler og i 2. etasje.

Lufting og musebånd bak kledningen er stikkprøvemessig kontrollert mot nord og øst.

Det er utført en enkel visuell observasjon.

På grunn av bygningens alder må det påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utskiftninger over tid.

Normalt oppsyn og vedlikehold anbefales.

Malte vinduer med utvendig beslag i stue, byttet i 2025.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret ellers i boligen.

Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Takvinduer med stor slitasje og sprukket glass.

Malte balkongdører beslått utvendig i stue fra 2025

Malt tett ytterdør med side felt fra byggeår med noe slitasje og bruks merker som anses som normalt alder tatt i betraktning

Malt balkongdør i tre til oppgang til loft

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.

Vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Utvendige trapp av tre mellom terrasser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulver med fliser og laminat

De forskjellige gulver har noe vedlikeholds behov

De innvendige overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og noe behov for vedlikehold.

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje, med avvik registrert i stue/kjøkken i 1. etasje og gang/stue på loft.

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

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Elementpipe med ovn i stue.

Boligen har en lakkert tretrapp med håndløper langs veggene fra ytterdør på baksiden og opp til loftet.

Det er også en innvendig støpt trapp med teppebelagte trinn.

Malte slette fyllingsdører og furu heltre speildører som innvendige dører.

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom ›

1 Etasje › Vaskerom

Våtrommet har ukjent referansepunkt, men det antas at det er fra byggeåret, ca. 40 år gammelt.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materialer må ivaretas etter dagens forskrifter.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materialer må ivaretas etter dagens forskrifter.

Det bemerkes at våtrommet er i fullt bruk i dag, og det er på grunn av alder på overflater og tettesjikt at det anbefales full oppgradering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og vegger av mur. På vaskerommet er det gulvet som er definert som våtsone. Rommet har synlig fuktsikring på gulvet, men det er mangelfull tetting. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold på gulv under vask.

Våtrom ›

1 Etasje › Bad

Badet har belegg på gulvet, malte murvegger og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og murt badekar.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold i dusj på befaringstidspunkte.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom ›

Loft › Bad/vaskerom 1

Våtrom med referansepunkt ca 30 år.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Bemerk at våtrom er i fullt bruk i dag og det er pga. alder på overflater /tettesjikt at det anbefales full oppgradering.

Vegger med våtromsplater og panel med oppkant av belegget langs gulv.

Tak med med panel.

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i tak.

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent

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

Våtrom ›

Loft › Bad/vaskerom 2

Våtrommet har ukjent referansepunkt, men er anslått til å være ca. 30 år gammelt.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materialer må ivaretas etter dagens forskrifter. Det anbefales å ta vare på dokumentasjon fra utførende parter.

Våtrommet er i dag i fullt bruk, men på grunn av alder på overflater og tettesjikt anbefales full oppgradering.

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,1 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ›

1 Etasje › Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.

Fliser på gulv og malte vegger.

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunkte.

Kjøkken ›

Loft › Stue/kjøkken

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert oppvaskmaskin.

Laminat på gulv og malt panel på vegger.

Ventilator med utlufting til det fri, fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunkte.

Kjøkken ›

Loft › Stue/kjøkken 2

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert oppvaskmaskin.

Laminat på gulv og malt panel på vegger.

Kjøkkenet har noen bruks merker og slitasjemerker som anses som normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ventilator med utlufting til det fri, fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunkte.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger og himlingsplater i tak

Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberør fra byggeår skjult i konstruksjonen..

Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Avløpsrør er ca 40 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan

forekomme.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Varmt vannstank byttet i 2025

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert i gangen.

Anlegget har hatt oppgraderinger med ny innmat i hoved sikringsskapet, og det er lagt strøm ut til garasjen samt installert elbil lader.

Det er montert brannvarslere i taket og brannslukningsapparat på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng..

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra boligen på deler av tomten.

Ringmur mot terreng er ikke isolert.

Støpt ringmur med støpt såle på terreng

Forstøtningsmur i betong stein langs gårdsplass

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende i flere nivåer, med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt.

Boligen vurderes å være plassert i et område som er utsatt for jord- og/eller snøskred i henhold til NVE.

Det ble utarbeidet skred rapport av Arentz og Kjellevig AS i 2018 og det ble tillatt å bruke eiendommen til boligformål, Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

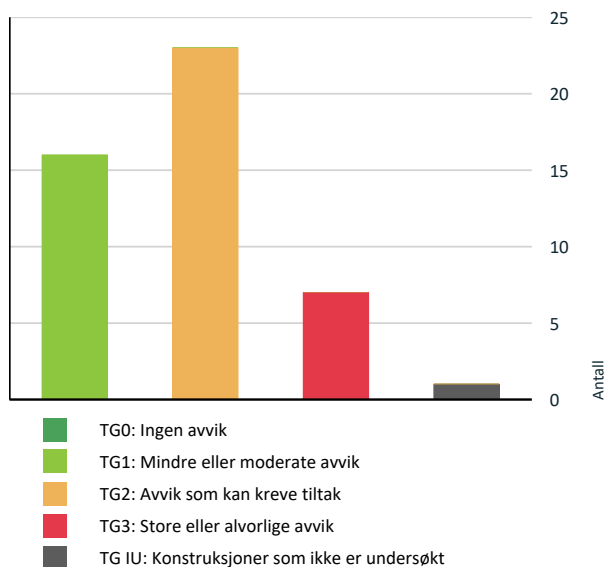
Det er rom i 1 etg ved vindfang og garderobe bygget om til bad som ikke stemmer med godkjente tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

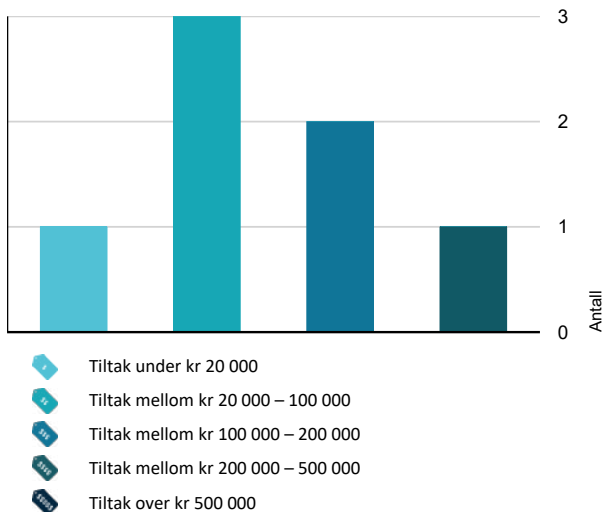
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
Det er påvist takvinduer med punkterte eller sprukne glassruter og stor slitasje.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Dette gjelder vinduer fra byggeår

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- ! **Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Sluk/avløp fra badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
Det er symptomer på at vanntett sjikt på vegger og i badekar ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tette funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav på grunn av alder

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- ! **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom 2 > Generell** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er påvist at taktekingen er tæret med noe rust. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Takrennen har lekkasje i enkelte skjøter. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i taket ved pipen etter tidligere lekkasje. Ny pipehatt er montert.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Oppbyggingen er etter byggeårets krav men er lite i henhold til dagens krav. Det er mangelfull muse tetting i nedkant bak kledning med fare for inntrenging av gnagere.



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

Det er symptom på store alder slitasje på overflater, med behov for noe utskifting/modansisering. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er enkelte knekte fliser i gulv, det er mangelfull avslutninger av laminatgulv langs vegger/dører.



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Avløpsrør av plast. Normal forventet levetid for slike rør er 25–75 år. Avløpsrørene er ca. 40 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, og behov for vedlikehold kan oppstå.



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

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



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Sammendrag av boligens tilstand



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

inkl. overvann og avløp fra drenering

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist utettheter og hull i mur overflaten i dusj med fare for fuktinntrengning i konstruksjonen



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.



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

Det er registrert løse skap samt noe bruksslitasje og merker på overflater. Dette vurderes som normal slitasje, sett i forhold til kjøkkenets alder.



Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vegger med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater i dusj



Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.



Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.



Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.



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



Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp på den ene siden på toppen



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



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på teppebelagt trapp. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard med oppgraderings behov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg
1996	Ombygging	Innredning av loft
2021	Modernisering	Byttet vinduer og dører i stue
2019	Modernisering	Oppgradering av strøm skap i bolighuset og med strøm til garasjen og elbil lader i garasjen, (se egenerklæringen)
2018	Modernisering	Modanisering av bad i 1 etg
2022	Modernisering	Ny pipehatt og luften hatt
2023	Modernisering	Ny vedovn i stue
2025	Modernisering	Ny opplegg i sikringsskap i 1 etg og nytt sikringsskap på loft

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av aluminium/stålplater med undertak av takbord. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer ble avdekket ved besiktigelse av innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes. Det er noe rust.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret med noe rust
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Pipen er helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot tak.

Vurdering av avvik:

- Takrennen har lekkasje i enkelte skjøter.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Lokalt tiltak bør gjøres på takrenner
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feier må monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lufttett sperrekonstruksjon med rupanel som undertak og luftespalte i nedkant under taket. Kaldt loft med ventiler i gavlene på hovedtaket. Sperrekonstruksjon av tre i stue. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen er begrenset til visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt visuell inspeksjon av innvendige himlinger, og det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer. Det anbefales å holde takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i taket ved pipen etter tidligere lekkasje. Ny pipehatt er montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og holdes under oppsikt

Tilstandsrapport

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning i 1. etasje, samt liggende kledning i gavler og i 2. etasje.

Lufting og musebånd bak kledningen er stikkprøvemessig kontrollert mot nord og øst.

Det er utført en enkel visuell observasjon.

På grunn av bygningens alder må det påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utskiftninger over tid.

Normalt oppsyn og vedlikehold anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Oppbyggingen er etter byggeårets krav men er lite i henhold til dagens krav
- Det er mangelfull muse tetting i nedkant bak kledning med fare for inntrenging av gnagere

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør gjøres tiltak for å begrense inntrenging av gnagere, musebånd bør monteres

TO 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer med utvendig beslag i stue, byttet i 2025.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret ellers i boligen.

Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Takvinduer med stor slitasje og sprukket glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist takvinduer med punkterte eller sprukne glassruter og stor slitasje.
 - Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Dette gjelder vinduer fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malte balkongdører beslått utvendig i stue fra 2025

Malt tett ytterdør med side felt fra byggeår med noe slitasje og bruks

merker som anses som normalt alder tatt i betraktning

Malt balkongdør i tre til oppgang til loft

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

TO 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.

Vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på store alder slitasje på overflater, med behov for noe utskifting/modansisering.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Noe utskifting/modanisering av terrasser bør utføres
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp av tre mellom terrasser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp på den ene siden på toppen

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVEDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulver med fliser og laminat
De forskjellige gulver har noe vedlikeholds behov

Årstall: 1985

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente
Det er enkelte knekte fliser i gulv, det er mangelfull avslutninger av laminatgulv langs vegger/dører.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



sprekte fliser i gulv

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak i boligen har i grove trekk følgende utførelse og materialvalg:

Veggoverflater:

- Panel
- Tapet
- Malte betongvegger

Takoverflater:

- Panel
- Himlingsplater

De innvendige overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og noe behov for vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje, med avvik registrert i stue/kjøkken i 1. etasje og gang/stue på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes å ikke være nødvendig med umiddelbare tiltak for å rette opp gulvflatene i boligen.
Ved fremtidig oppussinger kan oppretting tiltak av gulvoverflater vurderes.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger for boenheter som leies ut et krav til radonmåling.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med ovn i stue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

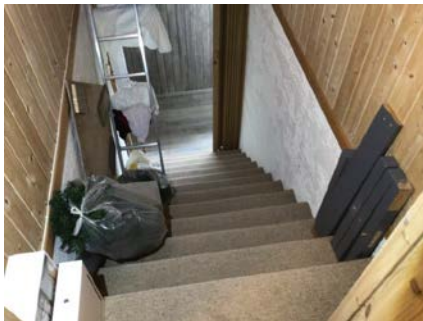
Boligen har en lakkert tretrapp med håndløper langs veggene fra ytterdør på baksiden og opp til loftet.
Det er også en innvendig støpt trapp med teppebelagte trinn.
Trappene har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på teppebelagt trapp.
Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Mangler håndløper

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette fyllingsdører og furu heltre speildører som innvendige dører.
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent referansepunkt, men det antas at det er fra byggeåret, ca. 40 år gammelt.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materialer må ivaretas etter dagens forskrifter.

Det anbefales å ta vare på dokumentasjon fra utførende parter.

Våtrommet har følgende avvik:

- Tettesjiktet er antatt ca. 40 år gammelt og mangler oppkant langs vegger.
- Installasjoner er av eldre dato.
- Det er mangelfullt tettesjikt i våtsonene på gulv og vegger, med skader.
- Det mangler ventilasjon og tilluft på våtrommet.
- Sluk er antatt fra byggeår.
- Vann- og avløpsnett er fra byggeår.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materialer må ivaretas etter dagens forskrifter.

Det bemerkes at våtrommet er i fullt bruk i dag, og det er på grunn av alder på overflater og tettesjikt at det anbefales full oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre innredning

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og vegger av mur. På vaskerommet er det gulvet som er definert som våtsone. Rommet har synlig fuktsikring på gulvet, men det er mangelfull tetting. Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold på gulv under vask.

Vurdering av avvik:

- Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulvet, malte murvegger og malt tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og murt badekar. Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte murvegger med oppkant av belegg langs gulv. Tak med malte slett takhimling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utettheter og hull i mur overflaten i dusj med fare for fuktinntrengning i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/hull i vegg (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og reparasjon av hull i vegg. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.



Hull og utettheter i vegoverflaten

1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger og elektrisk gulvvarme. Gulvet er avrettet med nye varmekabler og belegg i 2025. Det er flatt gulv med lokalt fall i dusj, med 20 mm fall til sluk og 20 mm oppkant under dør.

1 ETASJE > BAD

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflate kledning (ikke skjult), og kan derfor inspiseres visuelt, (belegg på gulv og malte murvegger) med plastsluk i dusj. Det er fremlagt dokumentasjon som viser utførelse og tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på dokumentasjon og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til Norsk Standard 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

- Sluk/avløp fra badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
- Det er symptomer på at vanntett sjikt på vegger og i badekar ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tette funksjon.

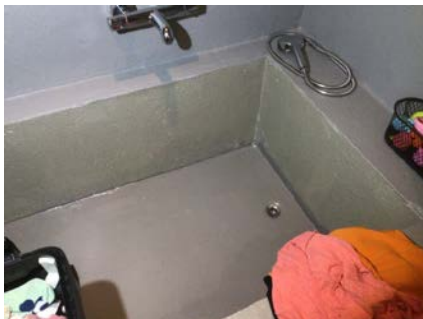
Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Tilgang til sluk/avløp må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstillers dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det er symptomer på utettheter i vegger i dusj med utettheter i murvegger med fare for fuktinntrengning i konstruksjonene

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusj hjørne og murt badekar.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold i dusj på befaringsstidspunkte.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom med referansepunkt ca 30 år.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet

med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

- Tettesjikt er ca 30 år med oppkant langs vegger
- Våtromsplater har utettheter og er ikke montert fagmessig
- Installasjoner av eldre dato
- Det mangler tilluft til våtrommet.
- Sluk fra byggeår.-Vann og avløpsnett er fra byggeår.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet

med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Bemerk at våtrom er i fullt bruk i dag og det er pga. alder på overflater /tettesjikt at det anbefales full oppgradering.

Årstall: 1996

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav på grunn av alder

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater og panel med oppkant av belegg langs gulv. Tak med med panel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater i dusj

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tegn på fuktskader nederst på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig innneklima.



skader i nedkant våtromsplater

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme. Det er 10mm fall fra underkant dør til sluk med 10mm oppkant under dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har våtromsbelegg på gulv med oppkant under dør, samt vegger med våtromsplater og panel. Det er plastsluk i gulvet under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

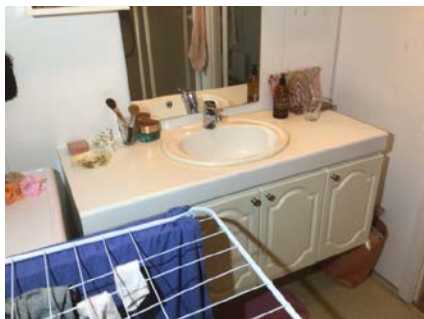
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.



LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent

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



LOFT > BAD/VASKEROM 2

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent referansepunkt, men er anslått til å være ca. 30 år gammelt.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materialer må ivaretas etter dagens forskrifter. Det anbefales å ta vare på dokumentasjon fra utførende parter.

Våtrommet har følgende avvik:

- Tettesjiktet er ca. 30 år gammelt, med manglende oppkant langs vegger utenfor dusj og sprekker i gulvet.
- Det er oppkant inn til dusj, som vil forhindre at lekkasjevann ellers fra rommet kommer til sluk.
- Det er ikke etablert tettesjikt i våtsoner utenfor dusj.
- Installasjoner er av eldre dato.
- Det mangler tilluft til våtrommet.
- Sluk antas å være fra byggeår.
- Vann- og avløpsnett er fra byggeår.

Våtrommet er i dag i fullt bruk, men på grunn av alder på overflater og tettesjikt anbefales full oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



oppkant inn til sluk i dusj



Fukt i nedkant våtromsplater i dusj



sprekker i belegg



LOFT > BAD/VASKEROM 2

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,1 vektprosent

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.

Fliser på gulv og malte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere slike sikkerhetstiltak.

Kjøkkenet har noen bruksspor som anses som normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales monteret.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert oppvaskmaskin. Laminat på gulv og malt panel på vegger. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere dette. Kjøkkenet har noen bruks merker og slitasjemerker som anses som normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løse skap samt noe bruksslitasje og merker på overflater. Dette vurderes som normal slitasje, sett i forhold til kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres tiltak for å feste og justere løse eller skjeve skapdører, samt vurdere utbedring av slitasjemerker for å forhindre ytterligere skade og sikre funksjonalitet.



LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting til det fri, fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunkte. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere komfyrvakt.

LOFT > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert oppvaskmaskin. Laminat på gulv og malt panel på vegger. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere dette. Kjøkkenet har noen bruks merker og slitasjemerker som anses som normal slitasje, alder tatt i betraktning.



LOFT > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting til det fri, fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunkte. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere komfyrvakt.

TOALETTRUM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger og himlingsplater i tak

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett



1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør fra byggeår skjult i konstruksjonen. Normal levetid for vannrør av kobber og plast er 25–75 år. TG er gitt for normal slitasjegrad, og det ble ikke registrert lekkasje på befaringsdagen. Ved fremtidige renoveringer der konstruksjonen åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Avløpsrør er ca 40 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør av plast. Normal forventet levetid for slike rør er 25–75 år. Avløpsrørene er ca. 40 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, og behov for vedlikehold kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft plassert i stue. Funksjon ok på befaringsdagen. Estimert levetid er 10-15 år. Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og gulv som ivaretar lekkasjesikring. Varmtvannstank byttet i 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert i gangen i 1. etasje. Eget sikringsskap på loftet for leilighetene. Anlegget har hatt oppgraderinger med ny innmat i hovedsikringsskapet, og det er lagt strøm ut til garasjen samt installert elbillader.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere i taket og brannslukkingsapparat på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn har ikke vært mulig å kontrollere, men det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt eller svakheter i grunn og fundamenter.

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

TO 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drenerør, antas det at disse har en begrenset effekt som følge av alderssvikler. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra boligen på deler av tomten. Ringmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med støpt såle på terreng

Årstall: 1985 Kilde: Egenerklæring

TO 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong stein langs gårdsplass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende i flere nivåer, med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt.

Boligen vurderes å være plassert i et område som er utsatt for jord- og/eller snøskred i henhold til NVE.

Det ble utarbeidet skred rapport av Arentz og Kjellevig AS i 2018. Det er tillatt å bruke eiendommen til boligformål,

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren rundt hele huset, minimum 1:50 i minst 3 meter fra grunnmuren. Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp på den ene siden på toppen
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på teppebelagt trapp. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radonmåling.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdseil i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur på deler av vegger og støpt grunnmur mot terreng.
 - Støpt dekke .
 - Tak med tekking av takpapp med anlagt terrasse og bod/hagestue
 - Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
 - Det er gjort reparasjoner av lekkasje langs rekkverk stolper som bør holdes under oppsikt.
 - Stående kledning
 - Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
 - Port, dør og vinduer er funnet i normal stand.
 - Det er etablert bod/hagestue på tak
 - 1 etg med garasje
 - Eier opplyser at det har vært mus i 2 etg, bygget er ikke muse tett, tiltak bør gjøres
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Tilbygg / modernisering

2026 Modernisering Represjon av tak tekkingen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

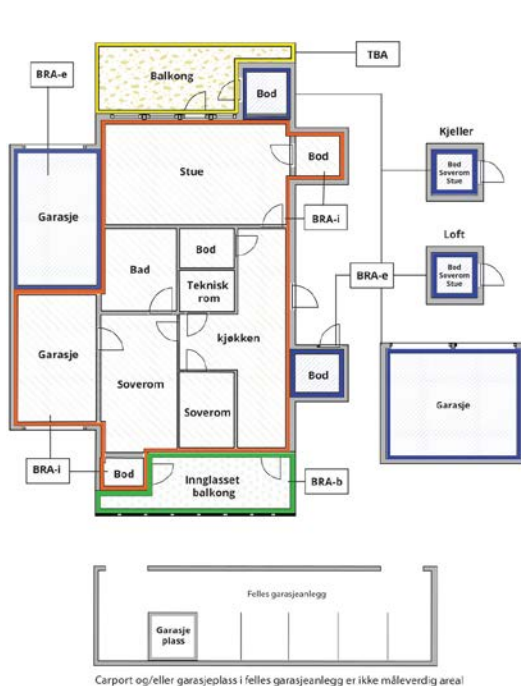
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	225			225			225
Loft	129			129		44	173
SUM	354					44	398
SUM BRA	354						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, kjøkken, stue 2, vindfang, vaskerom, gang, trapperom, toalettrom, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Loft	Stue/kjøkken, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, gang 2, stue/kjøkken 2, bad/vaskerom 2, soverom 4, gang 3, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er rom i 1 etg ved vindfang og garderobe bygget om til bad som ikke stemmer med godkjente tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år, nye vinduer og dører i stue, montering av ny ovn i stue, oppgradering av sikringsskap og modernisering av bad i 1 etg

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er innredet to hybler på loft som det må søkes bruksendring på
Det er rom på loftet som brukes som soverom som ikke har godkjent rømningsvei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
2 Etasje		11		11	32
SUM		55			32
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
2 Etasje		Bod	Hagestue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	74	112		0	1909.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langebakk 11

Hjemmelshaver

Haave May Britt, Haave Morten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	03.08.2026	Bolig	Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.08.2026	Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	03.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	05.08.2026	Garasje	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.08.2026	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse		Garasje	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Eiendomsopplysninger fra Hægebostad kommune

Rekvirent:

Ambita

ønsker opplysninger om følgende eiendom:

Adresse:

Langebakk 11

Gnr. 74, bnr. 112 i Hægebostad kommune.

Hjemmelshaver:

May Britt og Morten Haave

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

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

Eiendommens areal er 1910 m² / da.

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

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

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

Eiendommen ligger innenfor i område som i

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

.....vedtatt kommuneplan

☒vedtatt kommunedelplan for Eiken.....

er utlagt til

Bygninger er registrert som Enebolig og garasje.....

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

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

Det vedlegges: ☒ Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring

..... Utsnitt av kommunedelplan m/tegnforklaring

..... Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

..... Reguleringsplanbestemmelser

☒ Kart i målestokk ... 1:1000 ... 1:5000

☒ Målebrev/grensejusteringer

..... Seksjoneringspapirer

..... Byggetillatelse

☒ Bygningstegninger for ombygging innvendig

..... Ferdigattest

.....

.....

.....

.....

Eiendommen er tilknyttet: ☒ offentlig veg ☒ offentlig kloakk ☒ offentlig vann

og er pr.dato registrert med følgende kommunale avgifter i kommunens avgiftssystem:

boligrenovasjon ☒ hytterrenovasjon....., vannavgift.....,

vannavgift(vannmåler) ☒ kloakkavgift....., kloakkavgift(måler) ☒,

slamavgift..... feiing ☒ annet.....

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

.....

.....

Andre opplysninger som er av betydning for eiendommen:

.....

.....

.....

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

Hægebostad, 25/6-26

Mark Eiken

Sign. / stempel



HÆGEBOSTAD KOMMUNE
Servicekontoret
4595 Tingvatn

Kommune

Hagebostad

Byggjeløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar (namn, adresse)

Andreas Telhaug
4596 EIKEN

Byggherre (namn, adresse)

Ronald Böttcher

Byggjeløyve er gitt for

Eiendom/byggjestad	Gnr.	Bor.	Festnr.	Seksjonsnr.
Skeie	74	112		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg	Vedtak dato	Saksnr.
26.09.96	Innvendig ommalredning	Bolighus	26.09.96	131/96
Behandling/vedtak			Teknisk styre	

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett igang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Boligen skal framleis vere bolig og er godkjent kun som en enhet. Alle rommene skal ha godkjent rønningsveg som skal godkjennes av teknisk styre. Der må monteres brannslukningsutstyr som kan brukes i alle rommene. Videre må monteres røykvarslere. Eventuelle nye leiligheter eller endra bruk av boligen til fritidshus krever godkjenning/tillatelse til bruksendring. Heilt andre regler vil i så fall gjelde.

Høve til å klage - sjå baksida

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Tingvatn	Ola Skeie 
Dato	
30.10.96	

Kopi sendt til

	Namn	Adresse
☒ ansvars- havande	Andreas Telhaug	4596 EIKEN
☐ andre	Namn	Adresse
	Namn	Adresse
	Namn	Adresse

KOMMUNE	STYRE, RÅD, UTVALG	MØTESTED	MØTE DATO
Hægebostad	Teknisk styre	Kommunehuset	26.09.96.

Sak nr. | Saksbehandler: O.S.

131/96: SØKNAD AV 26.09.96 FRA RONALD BØTTCHER V/ANDREAS TELHAUG O BYGGETILLATELSE FOR ENDRING AV BOLIGHUS PÅ SKEIE GNR. 74, BNR. 112.

Andreas Telhaug gikk fra som inhabil.

Saksdokumenter:

1. Søknad av 26.09.96 om byggetillatelse.
2. Tegninger datert 26.96.
3. Søknad av 26.09.96 om ansvarsrett.

Der er ikke sendt nabovarsel.

Ronal Bøttcher søker om tillatelse til å endre bolighuset på bnr. 112 på nordre Skeie. Huset har et bruksareal på 363 m² inkludert 2. etg. på 122 m² som er i et rom. Rommet skal nå deles i 2 seksjoner hver med stue, kjøkken og soverom samt ny atkomst og ny trapp.

En forstår søknaden slik at huset framleis skal være en bolig. Dersom det er tale om ei seksjonering med nye leiligheter så stiller byggeforskriftene krav til brannmotstand, lydmotstand mv. på en helt annen måte enn i boliger der det kun er en bruker. De kravene er ikke oppfylt i foreliggende søknad.

En må videre være spesielt oppmerksom på kravene i byggeforskriftene om rømningsveger. Annet hvert rom i etasjer som ikke har utgang til det fri, skal ha minst et vindu som tilfredsstillende kravene til rømningsveg, jfr. B.F. kap 31:3 og 31:52.

Soverommene i 2 etg. kan en ikke se har tilfredsstillende rømningsveg. Med de løsningene som er foreslått kan kun 2 av de nye soverommene godkjennes. De 3 andre nye soverommene kan ikke godkjennes.

Forøvrig vil en også minne om at boliger skal ha brannslukningsutstyr som kan nå alle rom samt røykvarslere.

Sign.

TEKNIISK STYRE

Utskrift sendt til:
Ronald Bøttcher
v/Andreas Telhaug

2/10.96

MBE

KOMMUNE	STYRE, RÅD, UTVALG	MØTESTED	MØTE DATO
Hægebostad	Teknisk styre	Kommunehuset	26.09.96

Sak nr.

Saksbehandler: O.S.

Innstilling fra rådmannen:

Teknisk styre viser til saksutgreiinga.

Det må sendes nabovarsel.

Den foreslåtte løsninga for rømningsveger fra soverommene kan ikke godkjennes.

Forøvrig godkjennes planen for ominredninga på følgende betingelser:

1. Boligen skal framleis være bolig og er godkjent kun som en enhet.
2. Alle rommene skal ha godkjent rømningsveg som skal godkjennes av teknisk styre.
3. Der må monteres brannslukningsutstyr som kan brukes i alle rommene. Videre må monteres røykvarslere.
4. Det ikke kommer merknad til byggemeldinga.

Eventuelle nye leiligheter eller endra bruk av boligen til fritidshus krever godkjenning/tillatelse til bruksendring. Heilt andre regler vil i så fall gjelde.

Vedtak

Innstillinga fra rådmannen blei enstemmig vedtatt.

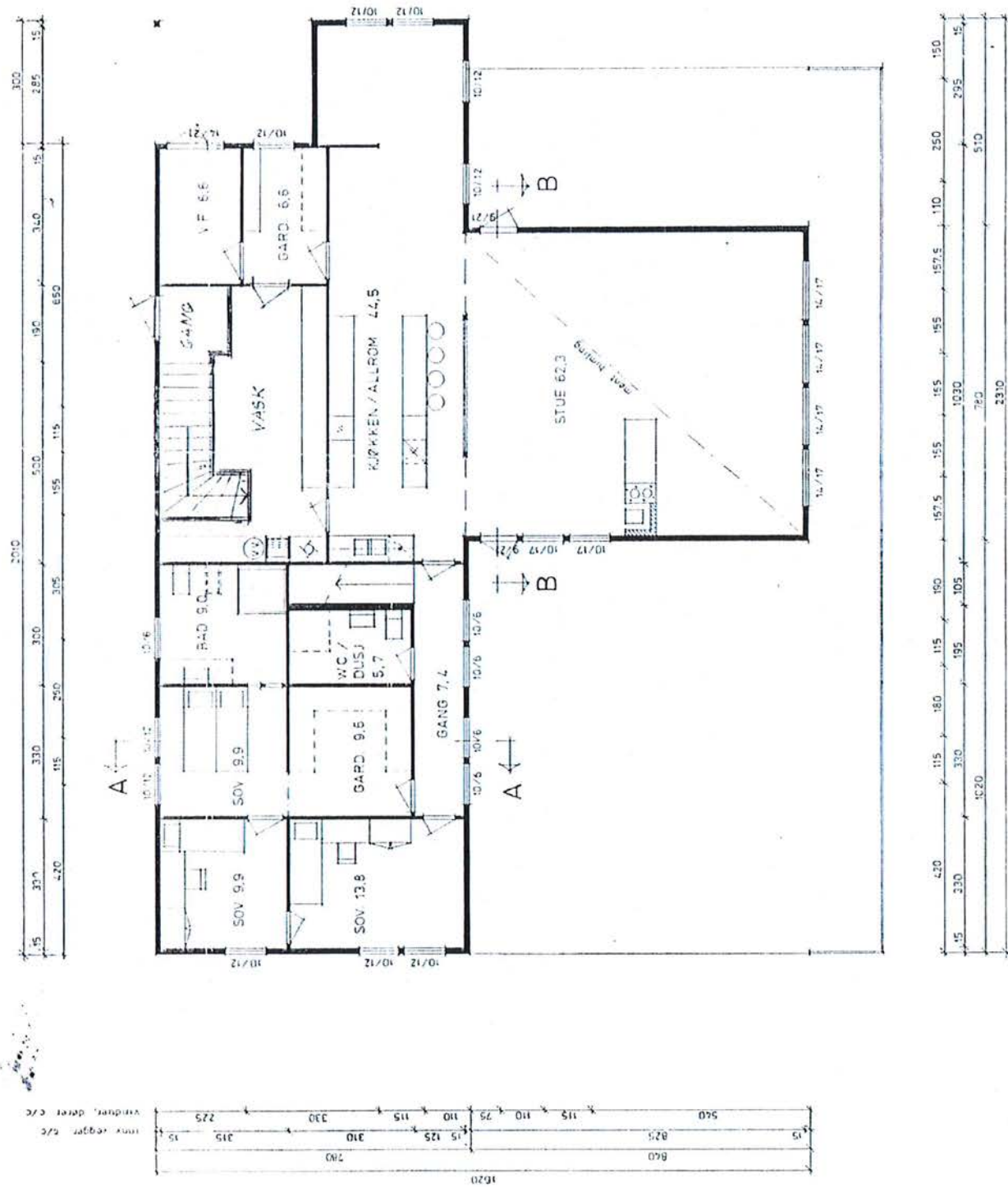
Dette vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til Forv. lovens § 18 jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved teknisk etat. Det gjøres oppmerksom på adgang til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes - Jfr. Forv. lovens § 42 1. ledd.

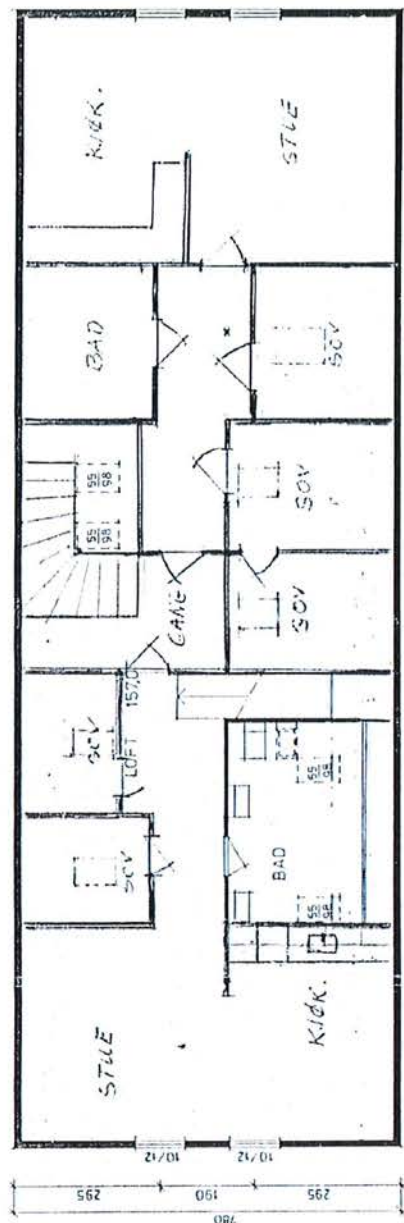
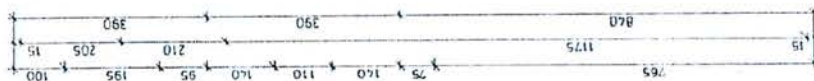
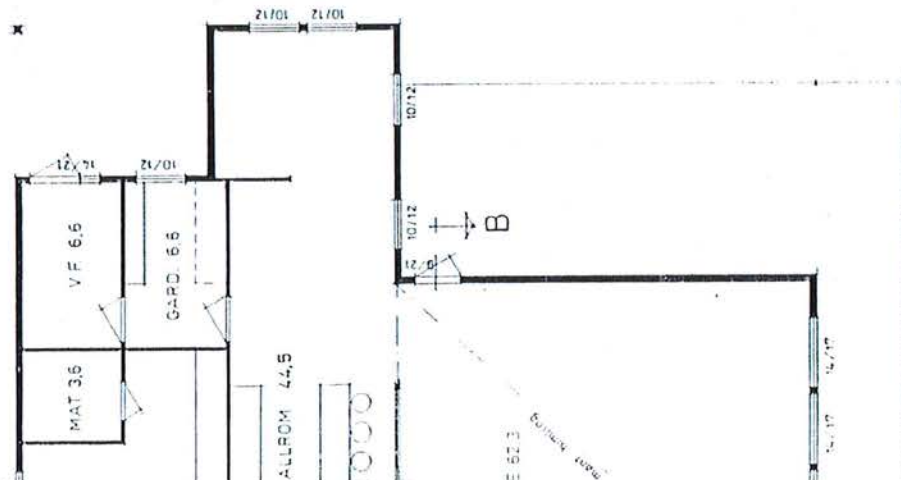
Sign.

TEKNISK STYRE
[Signature]

MOTTATT
2 6 SEPT. 1936
TEKNISK ETAT

Andreas Tellum
26/9-96





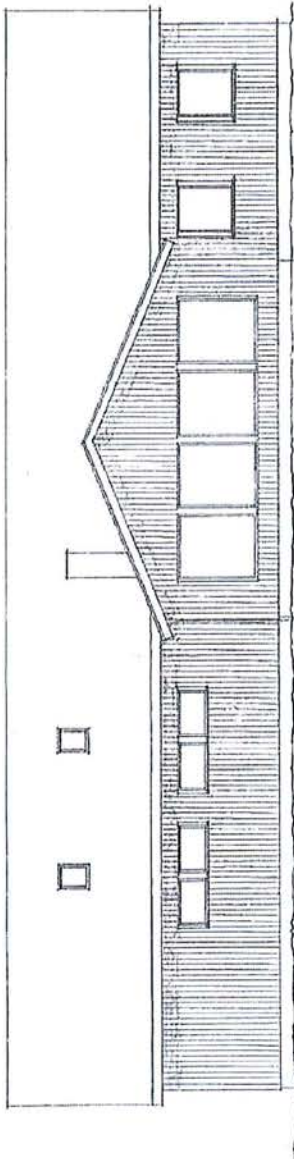
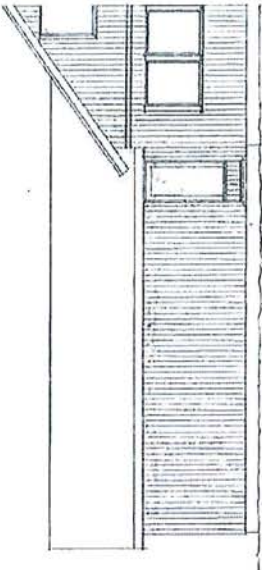
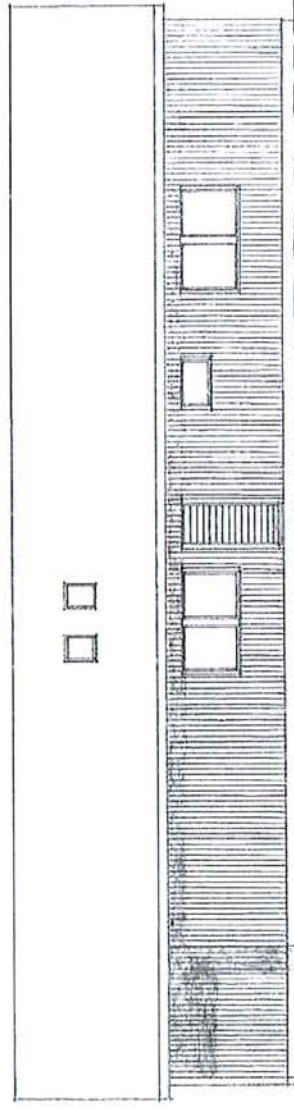
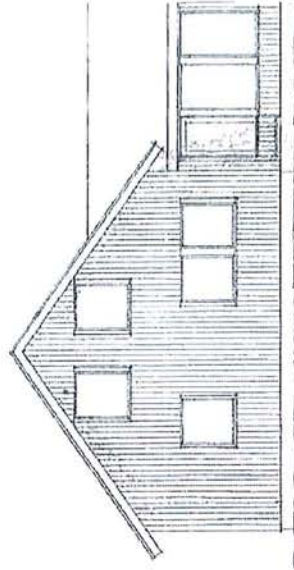
Andreas Tullnang
26/9-96

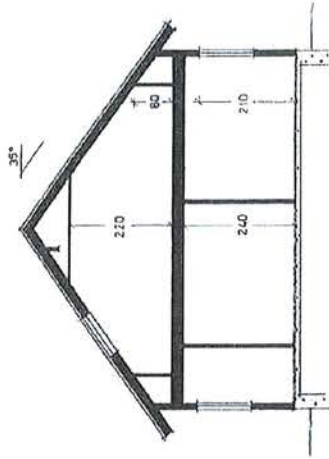
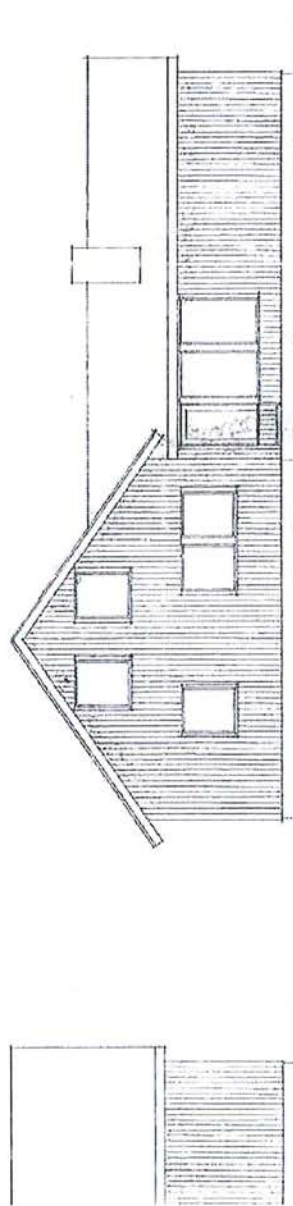
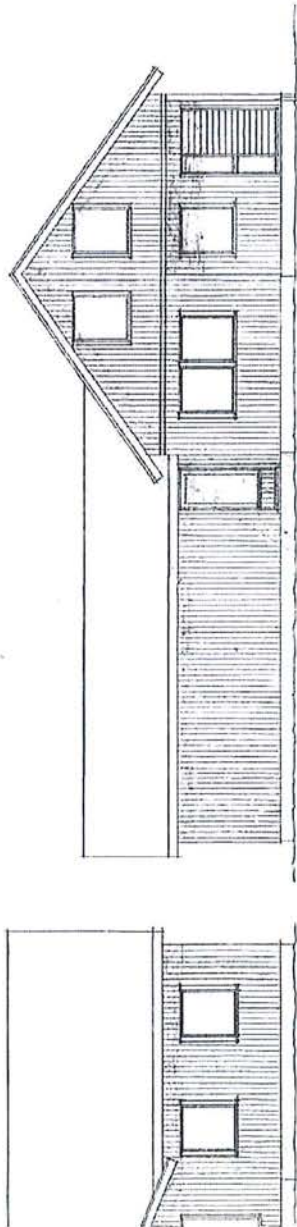
గ్రామము 19.12.83 అం
 హైదరాబాద్ ఇంజనీరింగ్
 మున్సిపాలిటీ

ANTON AUNE
SKEIE, HÆGEBOSTAD

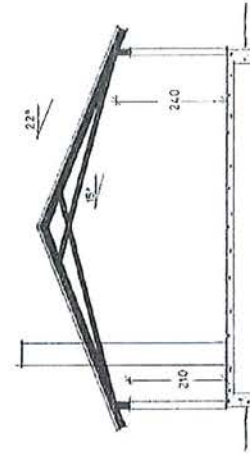
Tegn. nr.1 201509

Date: 12.9.83 Rev. 16.11.83





SNITT A-A



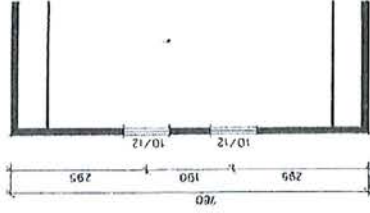
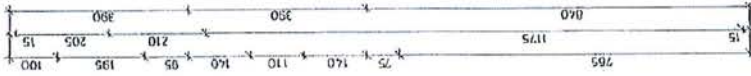
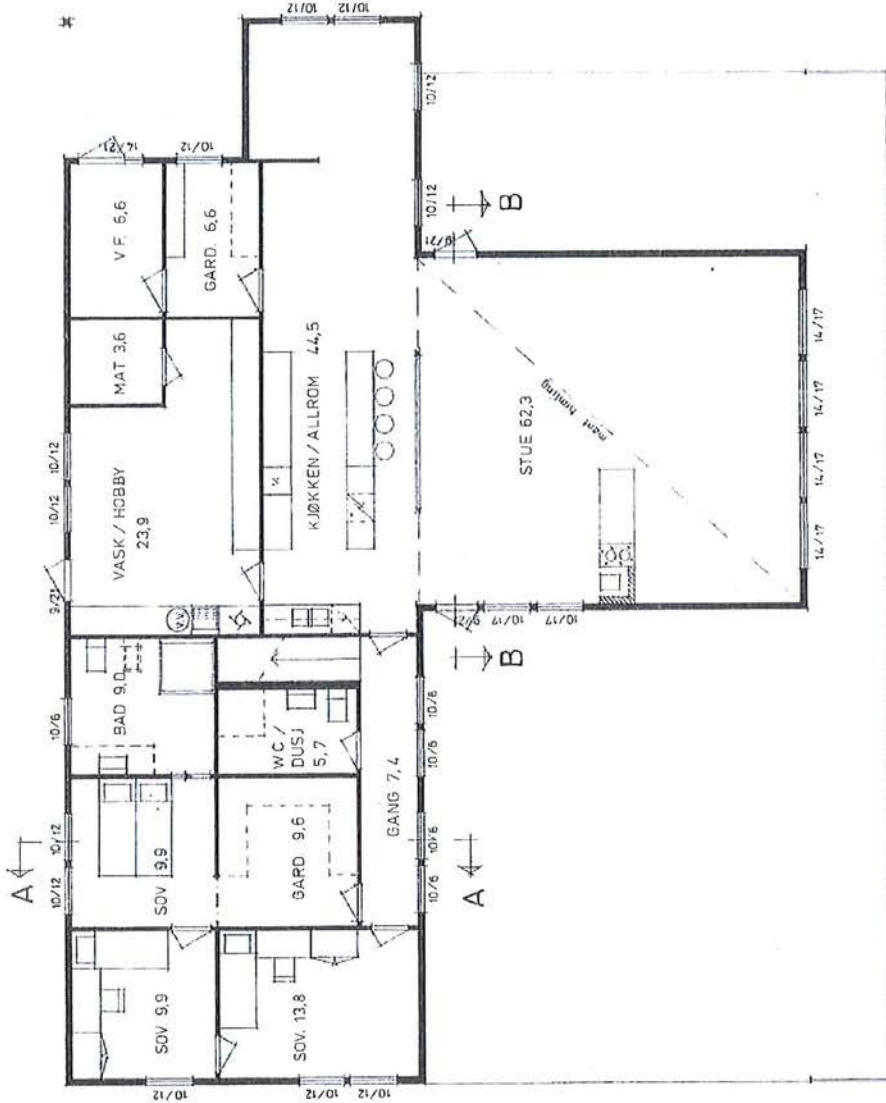
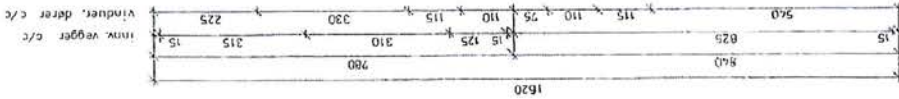
SNITT B-B

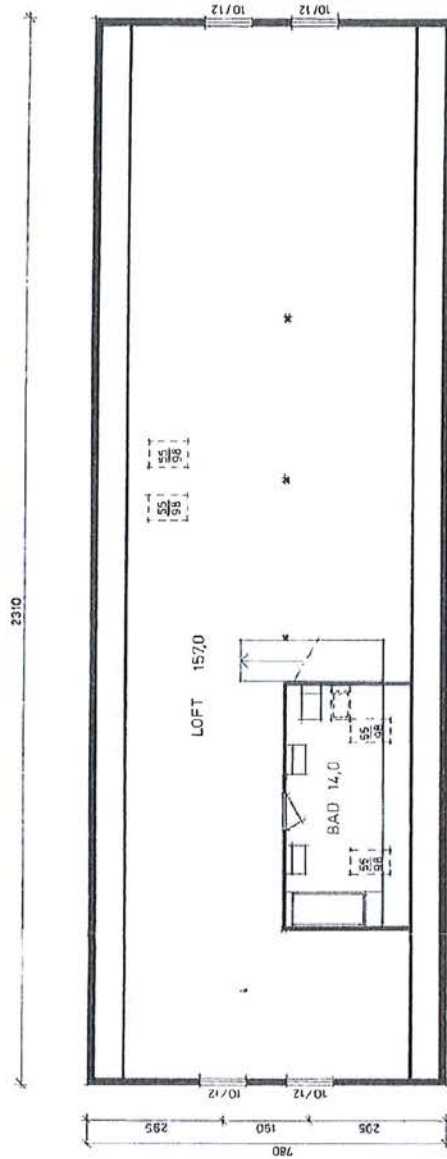
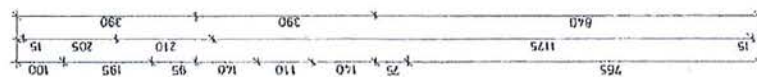
Godkjent 19.12.83 av
HÆGEBOSTAD BYGNINGSRÅD
Hård Eiken

ANTON AUNE
SKEIE, HÆGEBOSTAD

Tegn. nr. 2 2/1588

Dato: 12.9.83 Rev 16.11.83





Godejente 19.12.83 av
HÆGEBOSTAD BYGNINGSRÅD
Hart Eiken

ANTON AUNE
SKEIE, HÆGEBOSTAD

Tegn. nr. 1 2000

Dato: 12.9.83 Rev. 16.11.83

Kommunens navn (ev. stempel)

Hægebostad

MÅLEBREV

J nr

14/83

Målebrev nr

83

Målebrev over—

Gnr

74

Bnr

112

Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Ritaberget

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato

08.08.1985

holdt—

Kart- og delingsforretning over parsell av Skeie nordre gnr. 74, bnr. 9.
Registernummer er tildelt ved midlertidig forretning av 25.11.1983.

Forretningen ble rekvirert av—

Olav Skaar

Bestyrer ved forretningen var—

Steinar Aas

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Tingvatn den 24.01.1986

HÆGEBOSTAD KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

Steinar Aas

Dagbokstempel ved tinglysing

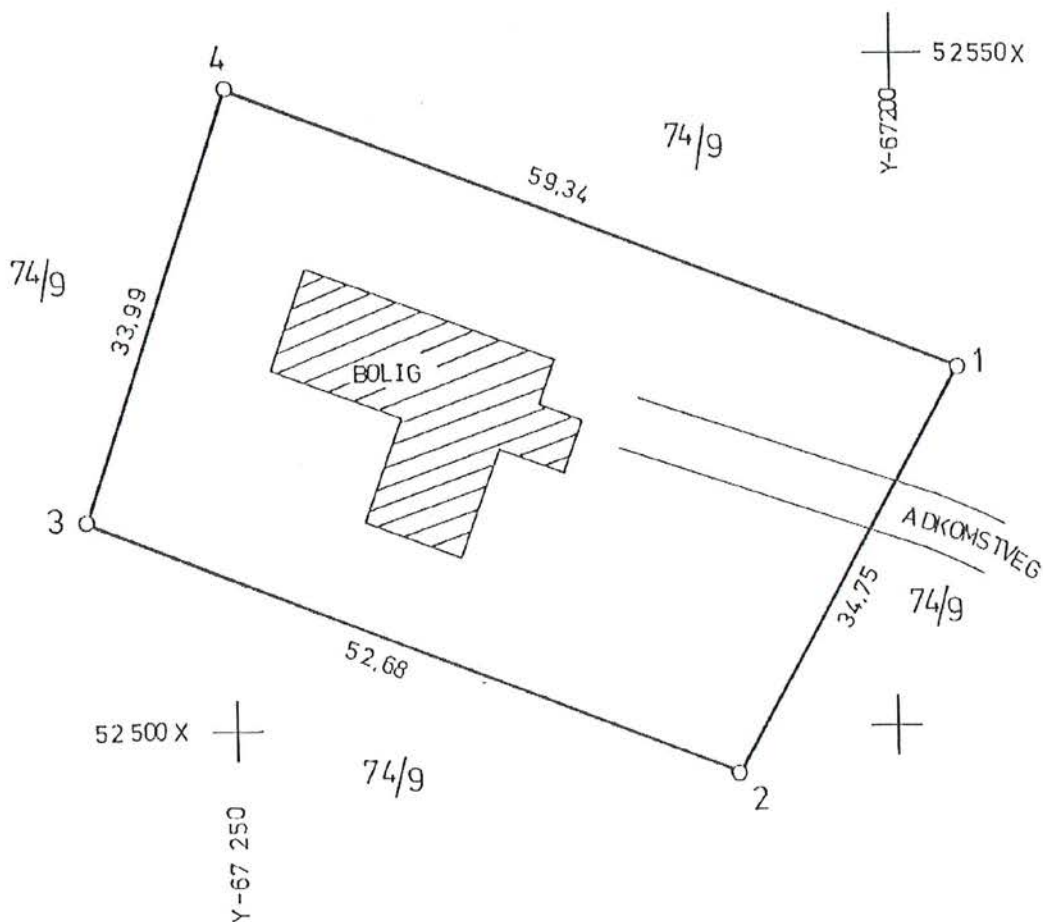
Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr	74	Bnr	112	Festn	MÅLEBREVSKART		
Representasjonspunkt							
x	52 520	y	- 67230	z			
Koordinatsystem				Kartblad	AYBC 011 - 5-2,1		
NGOakse II							
Målestokk				Areal	1 913 m ²		
1 : 500							

KOORDINATER

Pkt.nr.	X-koordinat	Y-koordinat	Merking
1	52 526,830	-67 195,018	Godkj. grensemerke i fjell N
2	52 496,579	-67 212,115	Godkj. grensemerke i fjell
3	52 515,512	-67 261,275	Godkj. grensemerke i jord
4	52 547,759	-67 250,546	Godkj. grensemerke i jord



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
-  Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
-  Eiendomsgrense 35 cm eller bedre
-  Eiendomsgrense 35 cm til 2m
-  Eiendomsgrense 2m eller dårligere
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående
-  Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Kjøreveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

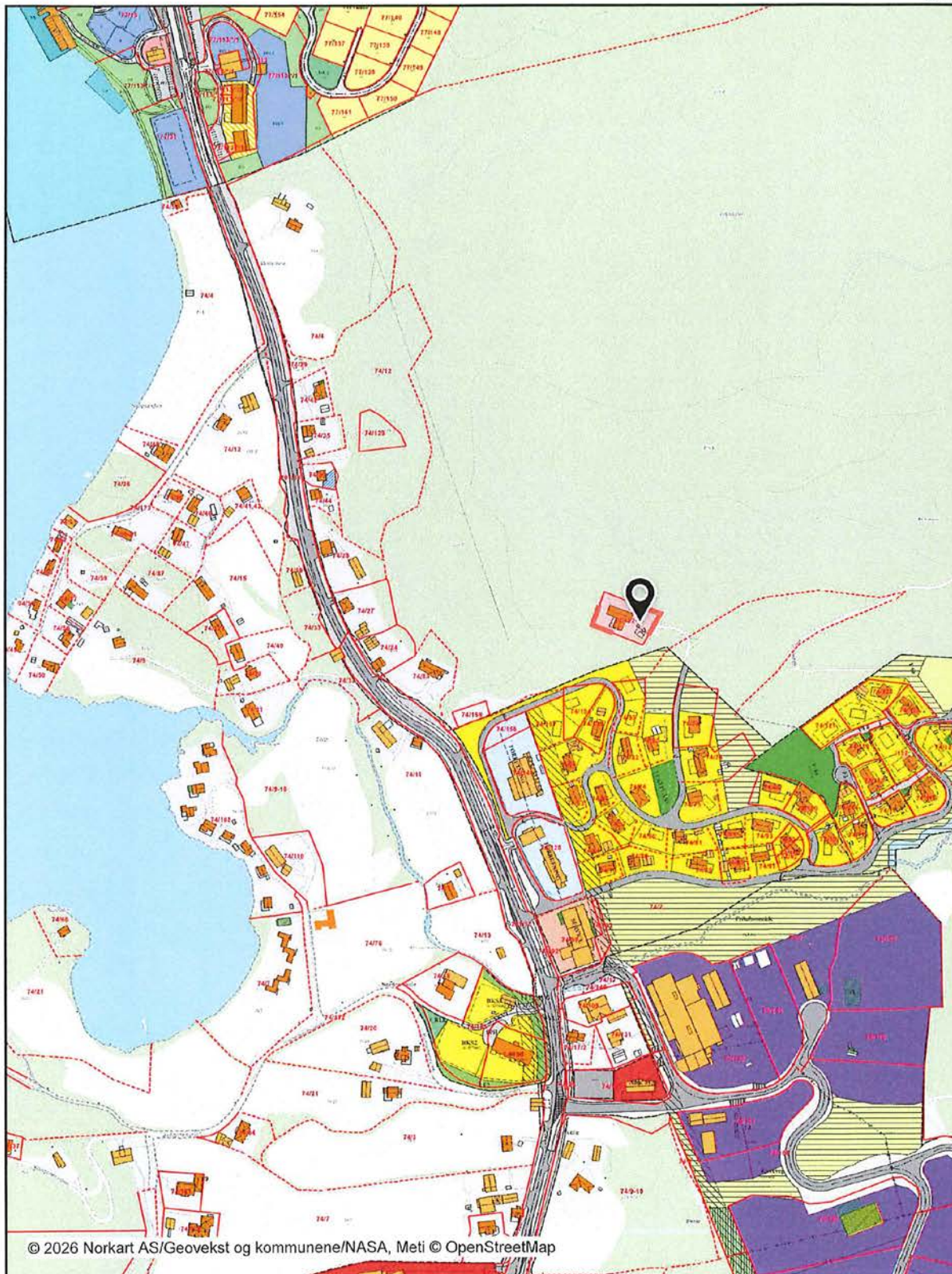


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.06.2026

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N

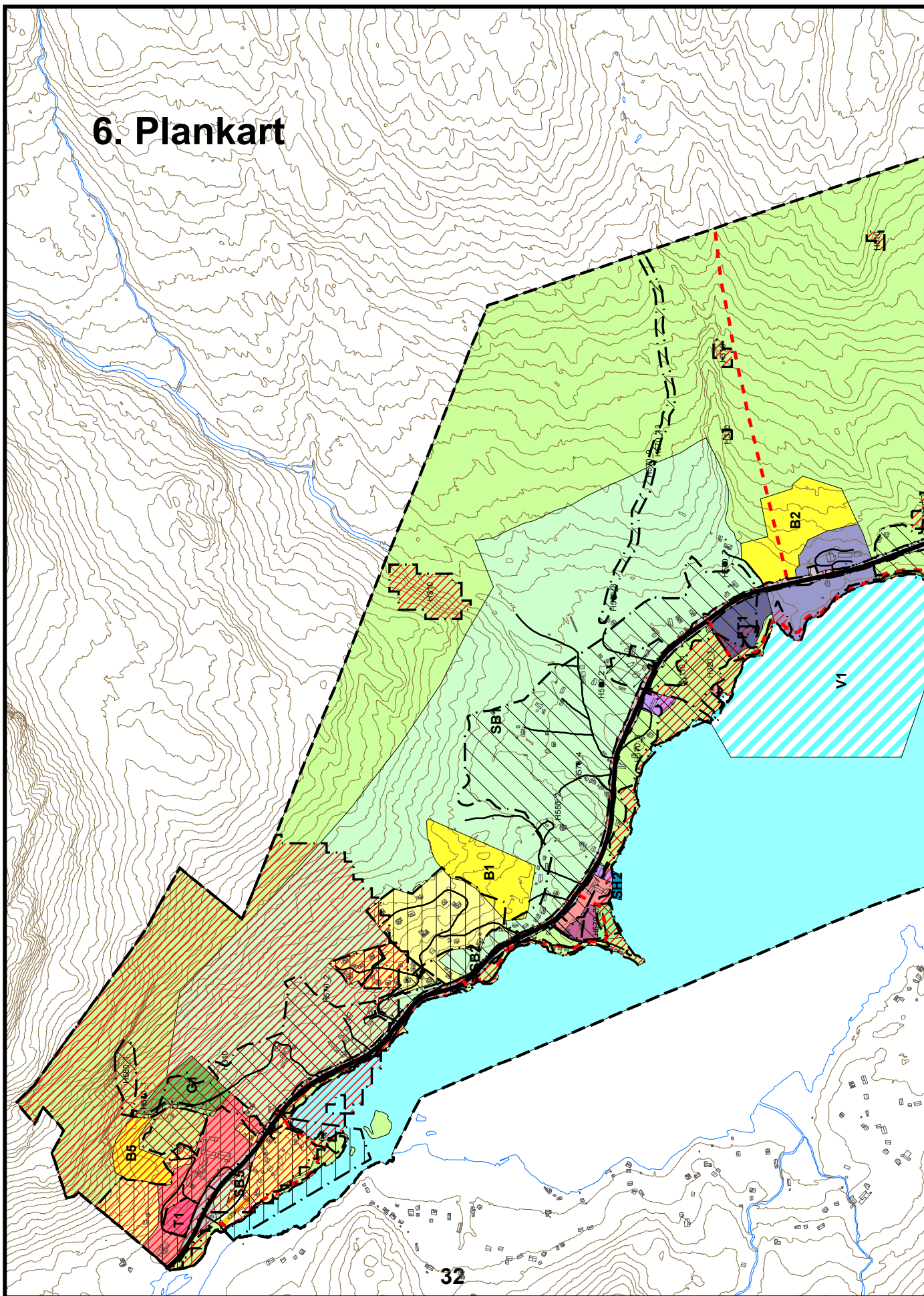


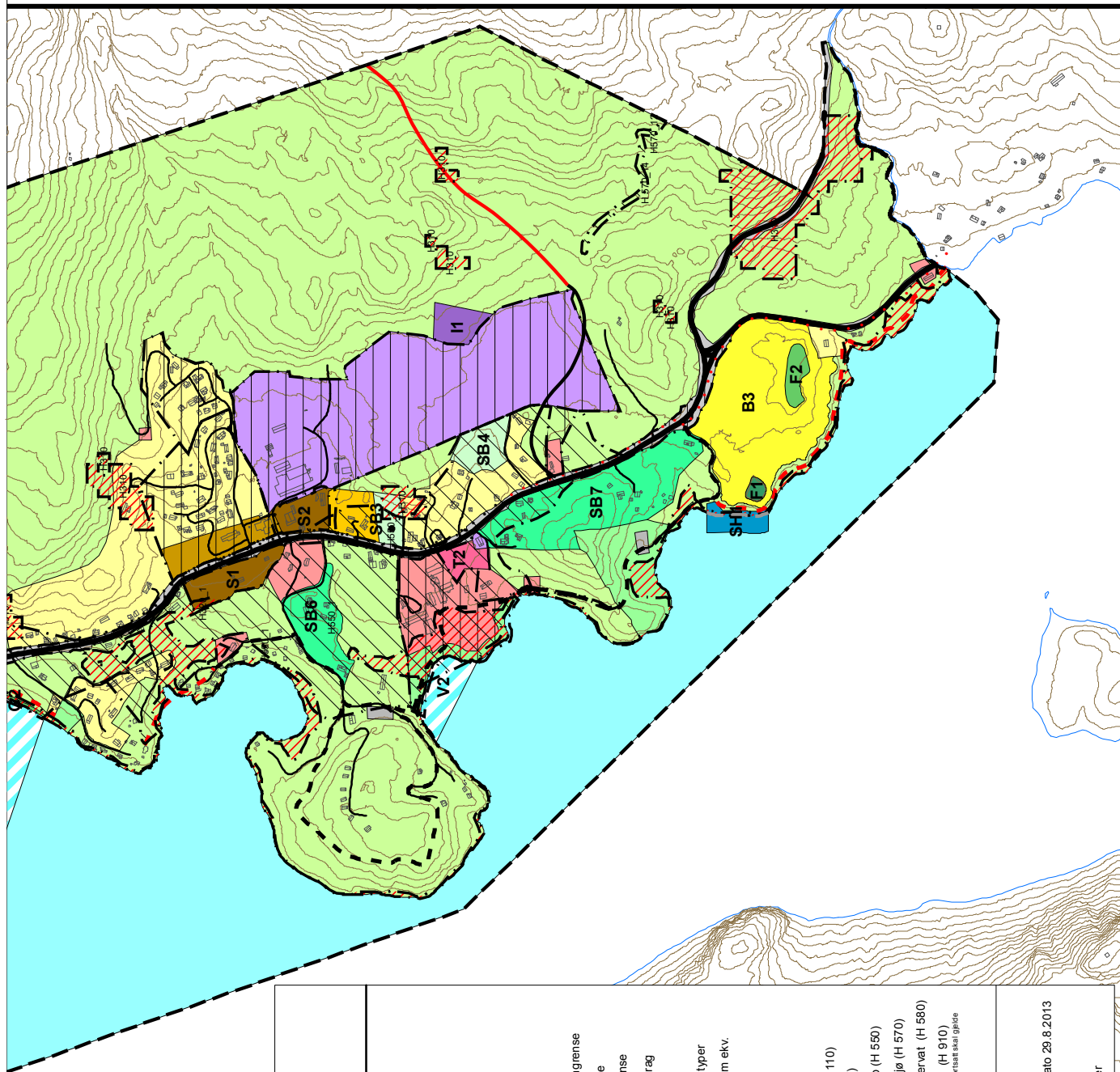
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon			
	Eiendomsgrænse generert (vannkant, vegkant)		Gang- og sykkelveg
	Eiendomsgrænse generert (vannkant, vegkant)		Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Eiendomsgr 35 cm eller bedre		Annen veggrunn, grøntareal
	Eiendomsgr 35 cm til 2m		Kollektivholdeplass
	Eiendomsgr 2m eller dårligere		Parkering
	Eiendomssteig		Parkeringsplasser
	Gårds- og bruksnummer		Parkeringshus eller -anlegg
Bygninger			Turveg
	Bygningsdelelinje		Friluftsområde
	Grunnmur		Friluftsområde
	Takprang Bunn		Småbåthavn
	Bygning - Boligbygg		Friluftsområde
	Bygning - Andre bygg		Badeområde
	Annen bygning		Sikringsone - Frisikt
	Bygning punkt		Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Takriss		Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Takoverbygg	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Takoverbygg kant		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Trapp inntil bygg, kant		Planens begrensning
	Veranda		Formålsgrænse
	Bygningslinje		Faresonegrænse
	Takprang		Regulert tomtegrænse
	Mønelinje		Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Låvebru		Byggegrænse
Bygningsmessige anlegg			Planlagt bebyggelse
	Vegg frittstående		Bebyggelse som inngår i planen
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Godkj. Nybygg		Regulert senterlinje
	Godkj. Bygningsendring		Frisiktslinje
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		Regulert kant kjørebane
	Andre Tiltak - flate		Regulert parkeringsfelt
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985			Regulert fotgjengerfelt
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Målelinje/Avstandslinje
	Område for forretning		Avkjørsel
	Område for industri/lager		Innkjøring
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune,)		Tunnelåpning
	Offentlig administrasjon		Påskrift feltnavn
	Annet byggeområde		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Annet landbruksområde		Påskrift areal
	Kjøreveg		Påskrift bredde
	Annen veggrunn		Påskrift radius
	Gang-/sykkelveg		Påskrift kotehøyde
	Parkeringsplass		Påskrift plantetilbehør
	Bussholdeplass		
	Anlegg for lek		
	Privat veg		
	Parkbelte i industristrøk		
	Friluftsområde (på land)		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstas)		
	Grænse for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
Reguleringsplan PBL 2008			
	Sikringsonegrænse		
	Støysonegrænse		
	Bestemmelsegrænse		
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus		
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting		
	Fritids- og turistformål		
	Energianlegg		
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands		
	Lekeplass		
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt		
	Veg		
	Kjøreveg		

6. Plankart





Hægebostad kommune Kommunedelplan Eiken 2012 - 2023

Nåværende Fremtidig BEBYGGELSE OG ANLEGG	Nåværende Fremtidig LINESYMBOLER
Bebyggelse og anlegg	Hovedveg
Boligbebyggelse	Samlevei
Sentrumformål	Adkomstveg
Fritids- og turistformål	Turvegrase
Tjenesteyting	Gang-/sykkelveg
Næringsvirksomhet	Kommunedelplangrense
Uteoppholdsareal (lek)	Arealformålgrrense
Gravlund	Hensynsonegrense
Kombinerte formål	Strandlinje vassdrag
SAMFERDSEL	KARTINFORMASJON
Veg	Bygn. linjer, flere typer
Parkeringsplasser	Høydekurver, 10 m elev.
GRØNNSTRUKTUR	Vannlinjer
Grønnstruktur	
Frømråde	
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL	
LNF generell	Sikringsone (H 110)
LNF spredt boligbebyggelse	Faresone (H 320)
BRUK OG VERN AV VASSDRAG	Hensyn landskap (H 550)
Småbåthavn	Hensyn kulturmiljø (H 570)
Friluftsområde	Hensyn naturreservat (H 580)
Kombinerte formål i vassdrag	Detaljeringsone (H 910)
	Reguleringsplaner som forstat skal gjelde
	HENSYNSSONER

Nabolagsprofil

Langebakk 11

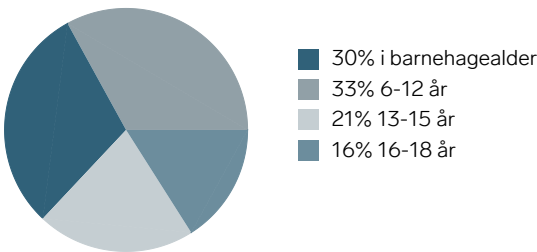
Offentlig transport

 Skeie	7 min 
Linje 240, 241, 242, 244	
0.6 km	
 Snartemo stasjon	17 min 
Buss, tog	
17.5 km	
 Snartemo stasjon	17 min 
Linje F5	
17.5 km	
 Kristiansand Kjevik	1 t 17 min 

Skoler

Eiken skule (1-7 kl.)	5 min 
80 elever, 7 klasser	
3.7 km	
Byremo videregående skole	16 min 
90 elever	
18 km	
Kvinesdal videregående skole	32 min 
180 elever, 11 klasser	
34.2 km	

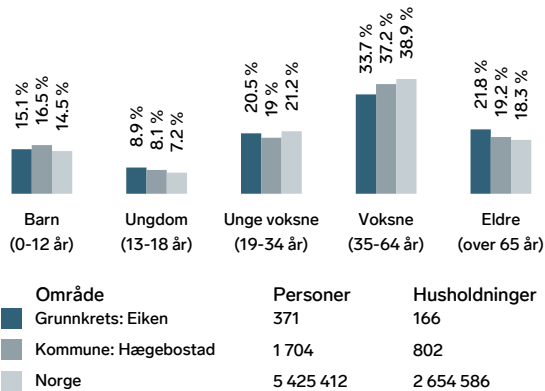
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

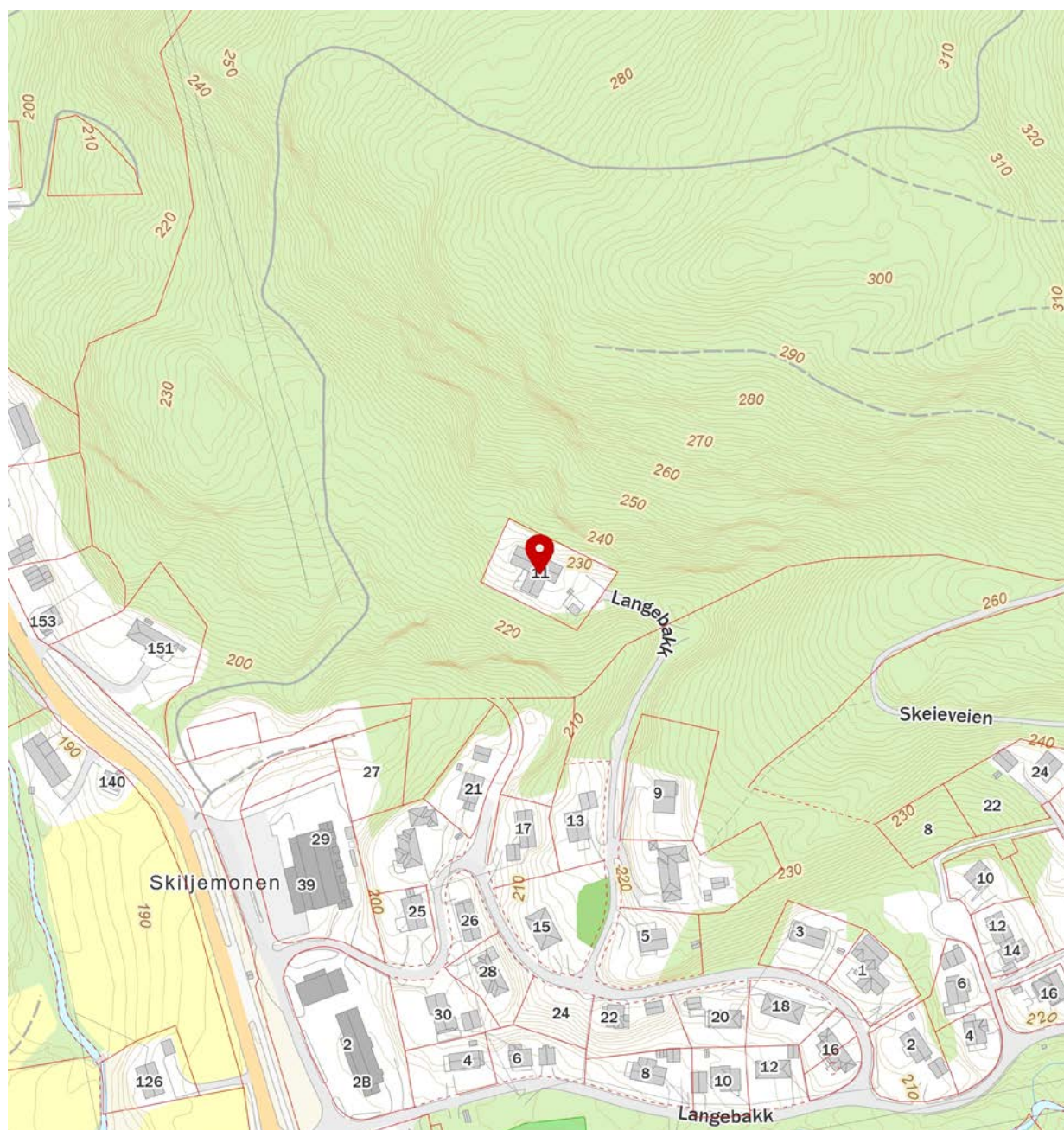
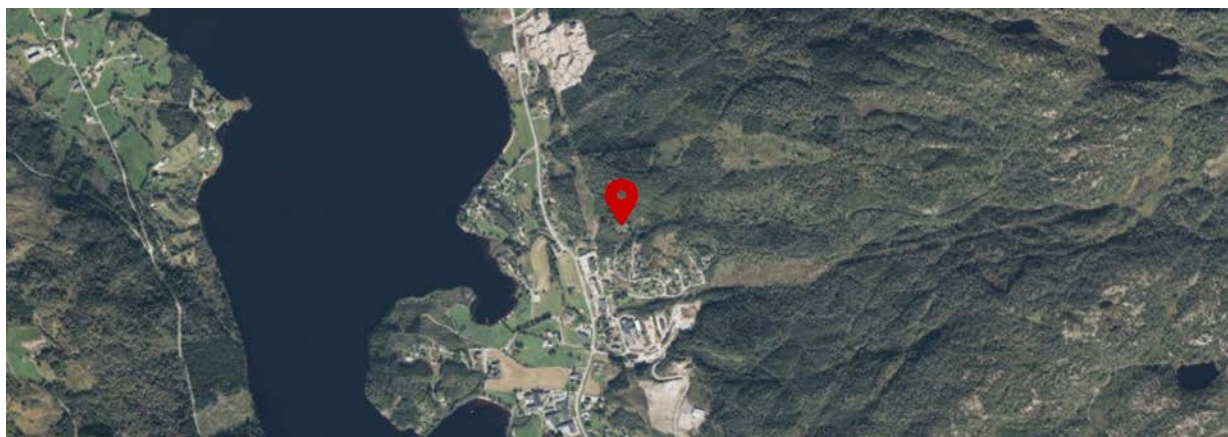
Eiken barnehage (1-5 år)	5 min 
54 barn	
3.8 km	
Hægebostad barnehage (1-5 år)	13 min 
32 barn	
13.3 km	
Byremo barnehage (1-5 år)	19 min 
36 barn	
19.3 km	

Dagligvare

Coop Prix Eiken	6 min 
PostNord	
0.5 km	

Sport

 Eiken skoles	4 min 
Ballspill, fotball, friidrett	
3.6 km	
 Eiken feriesenters balløkke	9 min 
Ballspill	
6.5 km	



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.

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!



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.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Gyro Eftestøl

T: 476 54 387

ge@exbo.no

Følg oss på 