

PROAKTIV

Enebolig med hybel



TVEITE 13





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



HÆGELAND

Lækker og innholdsrik enebolig med godkjent hybel | Barnevennlig |
Garasje og carport | Solrikt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tveite 13, 4720 HÆGELAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 89, bnr. 40, i HÆGELAND kommune

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 74.840,-

Totalpris: 3.024.840,-

Kommunale avgifter: 13.708,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 214 m²

BRA-i: 179 m²

Garasje/Parkering: Det er godt med parkering til boligen. Garasje i tilknytning til boligen der man har plass til både bil, sykler og annet man ønsker. I enden av boligen er det også carport, og her er det montert el-bil lader på veggen. Asfaltert gårdsplass.

Tomt: 746 m²

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
22	34	41	114
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

VELKOMMEN!

Proaktiv Kristiansand har gleden av å ønske velkommen til Tveite 13! Vi har her en oppgradert, lekker, innholdsrik og påkostet enebolig med godkjent hybel som ligger solrikt og fint til i etablert og barnevennlig boligfelt på Hægeland.

Dagens eier bruker hele boligen selv, men den har godkjent hybel som enkelt kan tas i bruk for utleie. Boligen inneholder i 1.etg vindfang, bad, 3 gode soverom, toalettrom, stue med utgang til veranda og lekkert kjøkken med stor innredning. I underetasjen er det gang, stort vaskerom og hybeldel med 2 soverom, bad, stue, kjøkken og innvendig bod. Fleksibel underetasje i forhold til fordeling av soverom mellom hybel og hoveddel.

Solrikt og flott opparbeidet tomt, og stor veranda med gode solforhold. Her er både garasje og carport!

Velkommen til visning!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



HÆGELAND

Kommune: HÆGELAND / Område: HÆGELAND

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eneboligen har en nydelig beliggenhet med flott utsikt mot Hægelandsvann, i et etablert og barnevennlig boligfelt på Tveite på Hægeland. Her er det virkelig et fint område å bosette seg for barnefamilier, med friområde med balløkke som nærmeste nabo, og kort vei til barnevennlig og fin badeplass like ved. På Hægeland finner man Eikeland Oppvekstsenter med barnehage, SFO og barneskole (1. til 7.trinn), som ligger noen minutters sykkeltur unna. Det er undergang under riksvegen, og man følger lokalvei og sykkelvei til skolen fra Tveite. Det er enkelt å bruke offentlig kommunikasjon her, med bussholdeplass langs riksveg 9 kun noen minutter å gå fra boligen. God adkomst med undergang til bussholdeplass både nordover mot Evje og sørover mot Kristiansand . Det er også kort vei til dagligvarebutikken Spar på Hægeland, der man kan gjøre unna alt man trenger av dagligvarer. Det er også bank- og post-i-butikk her.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Hægeland nord Linje 170	5 min 0.5 km
🚶	Vennesla stasjon Linje F5	25 min 26.8 km
✈️	Kristiansand Kjevik	40 min

DAGLIGVARE

Spar Hægeland Post i butikk, PostNord	11 min 1.1 km
--	------------------

VARER/TJENESTER

🏪	Vitusapotek Evje	22 min
🍷	Evje Vinmonopol	22 min

SPORT

⚽	Smiheia Balløkke Ballspill	14 min 1.3 km
⚽	Eikeland skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 2.1 km
🏊	Treningssenter	16 min
🏊	Treningssenteret	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Hægeland	11 min
---	----------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Liker man ellers å bruke naturen rundt seg er det nydelige turområder i nærheten. Sommerstid er Kilefjorden, som ligger noen få minutter med bil unna, et eldorado for båtliv, fiske og rekreasjon. Det er også fine turveger i nærområdet. På Hægeland finner man også det nye og moderne treningssenteret Lager4 med egen golfsimulator.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Eneboliger i etablert boligfelt.

Adkomst

Følg Rv 9 omtrent 500 meter forbi SPAR butikken på Hægeland. Ta av til venstre ved skilt mot Tveite og hold venstre etter broa. Ta første vei til høyre (skilt 3-26) og følg veien omtrent 270 meter hvor nr. 13 ligger på venstre side.
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



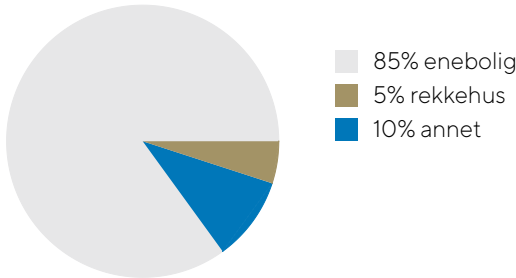
Barnehage/Skole/Fritid

På Hægeland finner man Eikeland Oppvekstsenter med barnehage, SFO og barneskole (1. til 7.trinn). Ungdomsskolen ligger på Skarpengland i Øvrebø, ca 15 minutters busstur unna (skolebuss). Nærmeste videregående skoler er Øvrebø Videregående og Vennesla videregående skole.

Offentlig Kommunikasjon

Nærhet til bussforbindelse både nordover mot Evje og sørover mot Kristiansand ved Rv.9 som ligger i kort avstand fra boligen. Trygg kryssing av riksvegen med undergang.

BOLIGMASSE



SKOLER

Eikeland oppvekstsenter (1-7 kl.) 77 elever, 7 klasser	3 min 🚗 2.2 km
Skarpengland skole (1-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	14 min 🚗 15.4 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	15 min 🚗 17.3 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	21 min 🚗 22.9 km

BARNEHAGER

Eikeland barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 🚗 2.2 km
Bjelland barnehage (2-5 år) 11 barn	14 min 🚗 16.3 km
Djupmyra FUS barnehage (0-5 år) 98 barn	15 min 🚗 15.8 km



VELKOMMEN TIL TVEITE 13

Parkering

Det er godt med parkering til boligen. Garasje i tilknytning til boligen der man har plass til både bil, sykler og annet man ønsker. I enden av boligen er det også carport, og her er det montert el-bil lader på veggen. Asfaltert gårdsplass med plass til parkering.

Tomtestørrelse

746 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 746 kvm. Eiendommen ligger flott til med grense mot friområde med fotballøkke og med veranda og hage mot sør-øst som gir gode solforhold. Hagen på fremsiden av huset går over 2 nivåer og er flott opparbeidet med romslige plenarealer, hekker, steinbed, busker, trær og annen beplantning. Gårdsplass på inngangssiden er asfaltert, og man har fin adkomst til hagen via carport på enden av huset. Inngangen til hybel er på hagesiden, med adkomst via carporten. Over inngangen til hybel i underetasjen er det takoverbygg, støpt gangvei og gruslagt uteplass med adkomst til praktisk redskapsbod under veranda.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig
Nedløp og beslag,TG2

Pipe/luftelyrer beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for

kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Stigtrinn feier montert. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vannbord/vindski av tre og beslagsløsninger. Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Krav ved lavere takvinkel når det er glatt takoverflate som her. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.
- Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning. Kledning er nyere årgang på deler av front og den kortsiden mot terrasse, ellers byggeår. Ingen åpenbare avvik observert, men utfra alder på eldre deler så kan utskiftninger forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende





LEKKER DETALJ I STUE MED SPILER



avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

- Tiltak:
- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Vinduer,TG2

Trevinduer med koblet glass og isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes. Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er nyere vinduer i stue og et soverom nede. Ellers vinduer med koblet glass og isolerglass fra byggeår. Enkelte av de eldre sitter i nedre karm når de fullåpnes, normalt. Trekk vil kunne oppleves.
- Tiltak:
- Videre modernisering påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.
- Tiltak:
- Normalt oppsyn og vedlikehold.

Utvendige trapper,TG2

Tretrapp mot hage og murt trapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Håndløper en side mot hage.
- Tiltak:
- Anbefales håndløper begge sider.

Innvendig

Pipe og ildsted,TG2

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Tiltak
- Andre tiltak:
- Oppsyn utfra alder.

Rom Under Terreng,TG2
Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater. Hulltaking utført i kjøkken nede, ikke observert tegn til avvik. 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.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.
- Tiltak:
- Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp med laminatgulv i trinn.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.
- Tiltak:
- Håndløper anbefales på begge sider.

Våtrom
Underetasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser vegger og panelbord tak. Fremstår normalt.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Fuktsvelling panel i tak.
- Tiltak:
- Byttet tak på sikt.

Underetasje > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Malt mur og veggplater.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Men de e malt med våtromsmaling så de tåler normsit bruk i et vaskeorm.
- Tiltak:
- Oppsyn ved bruk.

Underetasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Luftventil.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.
- Tiltak:
- Fungerer med avviket.

1 etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er synlig membranløsning i sluken men denne er ikke presset under klemring slik de ideelt sett skal. Ved evt tett sluk liknende så er det risiko for at vann kan fylles i sluken og ledes inn under membran og medføre lekkasje.
- Tiltak:
- Oppsyn ved bruk. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

Kjøkken
1 etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Laminatgulv. Innredning fra 2023 med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.
- Tiltak:
- Anbefales montert.

Spesialrom
1 etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Nylig modernisert, laminatgulv og malte slette vegger. Innredning og wc, funksjon OK. Luftventil i tak.
Vurdering av avvik:

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.
- Tiltak:
- Fungerer med avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Varmepumpe underetasje.,TG2

Varmepumpe i kjellerstue. Fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2
Det er synlig toppen av grunnmursplast. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Sannsynligvis er grunnmursplast fra byggeår. Det mangler stedvis toppliste som gjør at noe vann kan komme ned bak plast.
- Tiltak:
- Normalt oppsyn.

Forstøtningsmurer,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Skjevhet mur i hage.
- Tiltak:
- Oppsyn, utbedring om utvikling.

Terrengforhold,TG2
Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Noe fall på gårdsplass blandt annet. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.
- Tiltak:
- Oppsyn.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Mindre egeninnsats med el bil lader.

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Fredag, 13. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Beskrivelse: Montert elbil-lader i carport. Utført av faglært person.

PLANTEGNINGER



VELKOMMEN INN!

Innhold

1.etg. Vindfang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.
Underetg. Gang, vaskerom, bod, 2 soverom, stue og kjøkken.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

1. etasje
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 35 kvm
Total BRA: 130 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 30 kvm

Ca areal terrasse, ikke mulig å måle eksakt pga vinkler.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

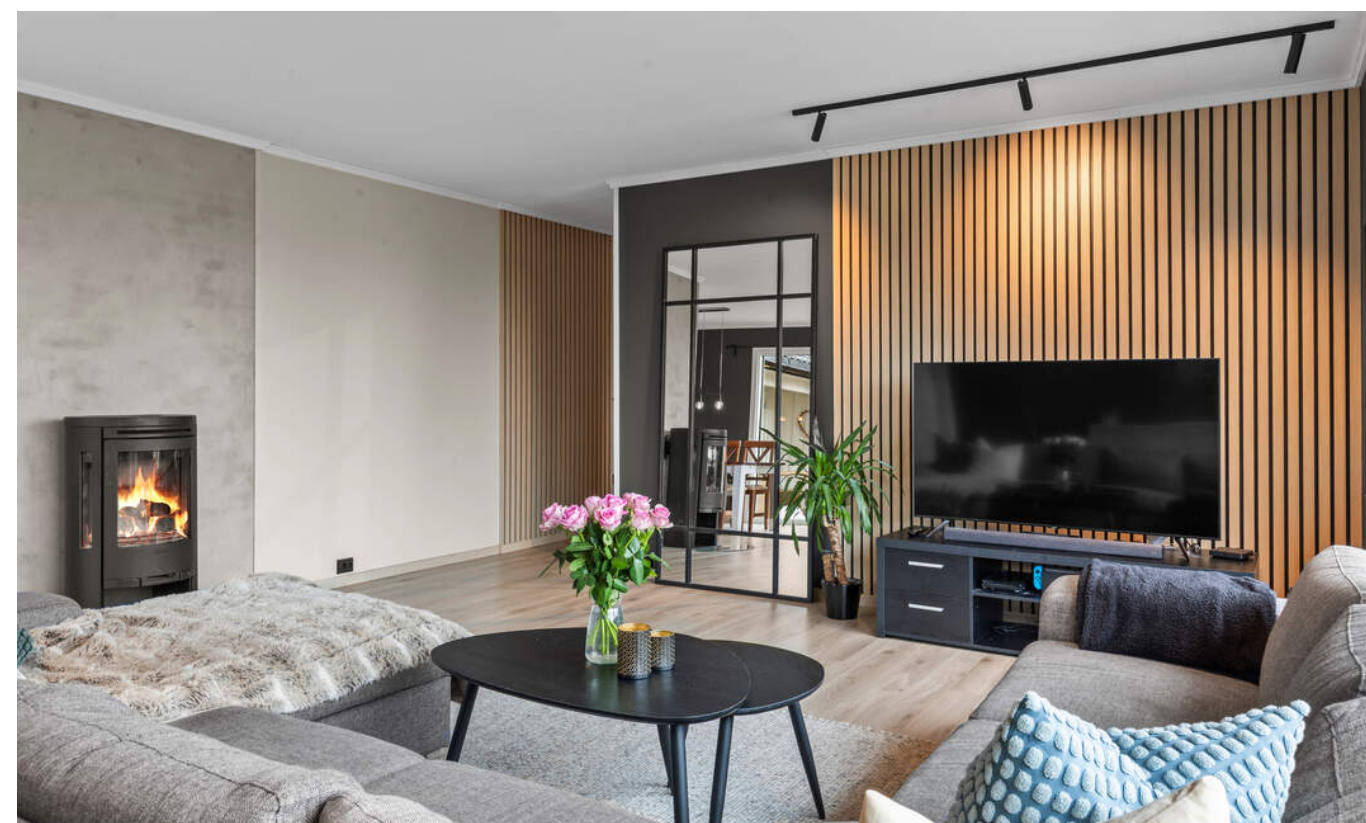
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Vi har her en lekker og påkostet enebolig med bra standard -

en bolig du kan flytte rett inn i!
Innvendige overflater som er modernisert med slette vegger malt i tidsriktige farger, veggplater og laminatgulv.
Det er en stor og lekker kjøkkeninnredning i hoveddelen oppe fra 2023 med godt med plass og stor praktisk benkeplate. Lekre detaljer i sort på både armatur, lamper og elektriske punkter. Koselig spisestue i tilknytning til kjøkken. Stuen er av god størrelse og har flotte detaljer med innslag av spiler. Utgang fra stuen til veranda som går på hele fremsiden, samt romslig veranda på enden av boligen, et sted man kan sitte usjenert.
Badet i 1.etg har fliser på både gulv og vegger, og badekar som er en meget praktisk løsning om man har små barn i hus. Badet i underetasje/hybel har også flislagt gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjdør/garnityr, innredning, wc og opplegg for vaskemaskin. Som del av hoveddelen er det også stort vaskerom i underetasjen med nyere varmtvannstank og innredning med utslagsvask og benkeplass for tøybretting. Godt med plass for tørking av tøy eller oppbevaring om man ønsker.
Boligen har hele 5 soverom totalt. I hoveddelen er det 3 gode soverom oppe, der hovedsoverommet har utgang til verandaen, ellers 2 fine barnerom. I underetasjen er det i dag 2 soverom, og der man enkelt kan tilpasse til om begge soverommene skal tilhøre hybeldelen, la ett soverom være til hybel og ett til hoveddelen eller å bruke hele boligen samlet slik dagens eier gjør. Det er varmekabler i gulv på bad i 1. etasje, samt på bad og vaskerom i underetasjen. Det er en varmepumpe i stuen oppe fra desember 2023 og en varmepumpe i kjellerstuen fra 2008, som gir fin oppvarming av begge etasjene ved hjelp av varmepumper. I tillegg er der flotte peisovner i begge stuene slik at man også kan bruke







vedfyring som oppvarming.

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumper i stue oppe og i stue i hybeldel nede. Flotte vedovner i begge stuene i tillegg.

Ved og elektrisk oppvarming. Det er flotte peisovner både i stuen oppe i hoveddelen og i stuen i hybel nede. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

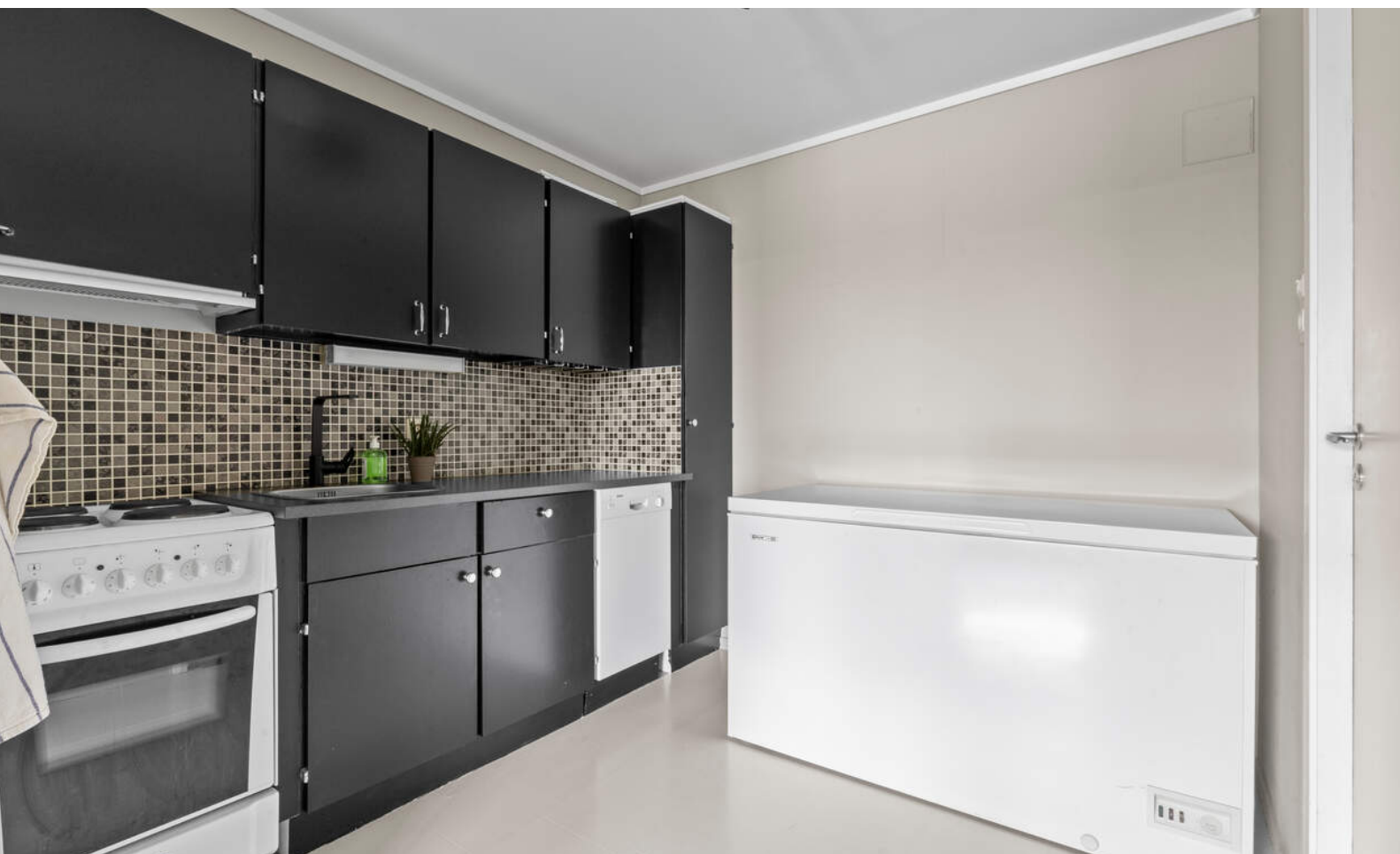
Det gjøres oppmerksom på at selger har tegnet avtale på Norgespris, og denne avtalen binder eiendommen ut 2026.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer25524059

Formuesverdi primær

736.453,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.945.812,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Vannavgift etter måler. Følgende avgifter gjelder pr 2026:
Abonnementsgebyr vann pr boenhet: Kr 2 335 pr år.
Abonnementsgebyr avløp pr boenhet: Kr 3 393 pr år
Forbruksgebyr vann: Kr 21,22 pr m3
Forbruksgebyr avløp: Kr 31,80 pr m3
Kommunale avgifter for denne boligen for år 2026, inkludert eiendomsskatt, er beregnet til å bli ca kr 13 708,- Dette gjelder forbruk vann- og/eller avløpsgebyr basert på historisk forbruk av de som har bebodd boligen og påvirkes bl.a av antall husstandsmedlemmer og forbruk.

Videre betales renovasjon i henhold til gjeldende sats hos Avfall Sør. Se avfallsor.no for utfyllende informasjon. Renovasjonsgebyr varierer etter forbruk/tømminger og er ikke medtatt i oppsummering av kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

13.708,- for 2026

Eiendomsskatt

3.526,- for 2026

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligge rmidlertidig brukstillatelse datert 10.09.1979 som er fra bolgien ble oppført. Det foreligger ferdigattest datert 9.11.2019 som gjelder garasje, carport og terrasse. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oversendte byggetegninger fra kommunens byggesaksarkiv tilsier at det er gjort noen endringer i planløsningen fra slik boligen opprinnelig ble godkjent og bygget i 1979. I underetasjen er det på opprinnelig tegning en bod der det i dag er innredet til det ene soverommet, og det som tidligere var boder (klær og mat) samt vaskerom i underetasjen er i dag innredet til gang og et større vaskerom. Deler av opprinnelig soverom i hybel er i dag gang. Hybelleiligheten i underetasjen består på opprinnelige tegninger av vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken, bad og tekjøkken. Det er ikke gjennomgang til hoveddel på opprinnelige tegninger. I dag er det gjennomgang til hoveddelen ettersom hele boligen brukes samlet og denne gjennomgangen må tettes dersom man skal ha utleie som hybelleilighet slik det er opprinnelig godkjent. Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunens byggesaksarkiv på disse endringene, herunder ominnredning fra bod til soverom i underetasjen, og dette fremstår ikke å være omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse slik underetasjen er innredet i dag foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål. Boligen markedsføres med totalt 5 soverom selv om det ene rommet i underetasje opprinenlig er en bod, men ut fra bruken i dag er det markedsført som soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 9. september 1979

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:
20.06.1978 - Dokumentnr: 1978/101797-2/93 - Bestemmelse om gjerde
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Gnr 89 Bnr 7 (Kyrkjemyra) Tveite II, med reguleringsbestemmelser datert 14.04.1975 og er godkjent utnyttet til boligformål.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Tilkoblet offentlig vann og avløp, med private stikkledninger. Vannmåler er installert. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Radonmåling

Kjerneinformasjon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligen er opprinnelig bygget med hybelleilighet i underetasjen. Dagens eier bruker hele boligen selv og har ikke utleie pr nå. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 10. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

74 840,00 (Omkostninger totalt)

3 024 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Simon Friestad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av

Kjerneinformasjon

begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
19.3.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Egenerklæring

Tveite 13, 4720 HÆGELAND

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tveite 13

Tveite 13

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

11.02.2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Jeg har bodd i boligen selv hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Friestad, Simon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025



10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert elbil-lader i carport. Utført av faglært person.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
-

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25524059

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 89, Bruksnr 40	Kommune:	4223 Vennesla
Adresse:				
Veiadresse:		Tveite 13, gatenr 5030	Grunnkrets:	103 Eikeland
		4720 Hægeland	Valgkrets:	8 Hægeland
Oppdatert:		24.02.2026	Kirkesogn:	5050103 Hægeland
			Tettsted:	4044 Slettebrotane

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tveite 7	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.09.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	746,0 kvm	Skyld:	0,01		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 40 i 4223 VENNESLA kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4223/89/40	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	24.09.1976	Avgiver Mottaker	4223/89/27 4223/89/40	-747,0
	Matrikkelført:				747,0

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 40 i 4223 VENNESLA kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Tveite 13	Bolig	184,0							
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	18,0	Rammetillatelse:	07.07.1978				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	255,0	Igangset.till.:	29.09.1978				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	255,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.05.1979				
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	169045712			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			89,0		89,0				
H01	1		166,0		166,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 40 i 4223 VENNESLA kommune

Oversiktskart

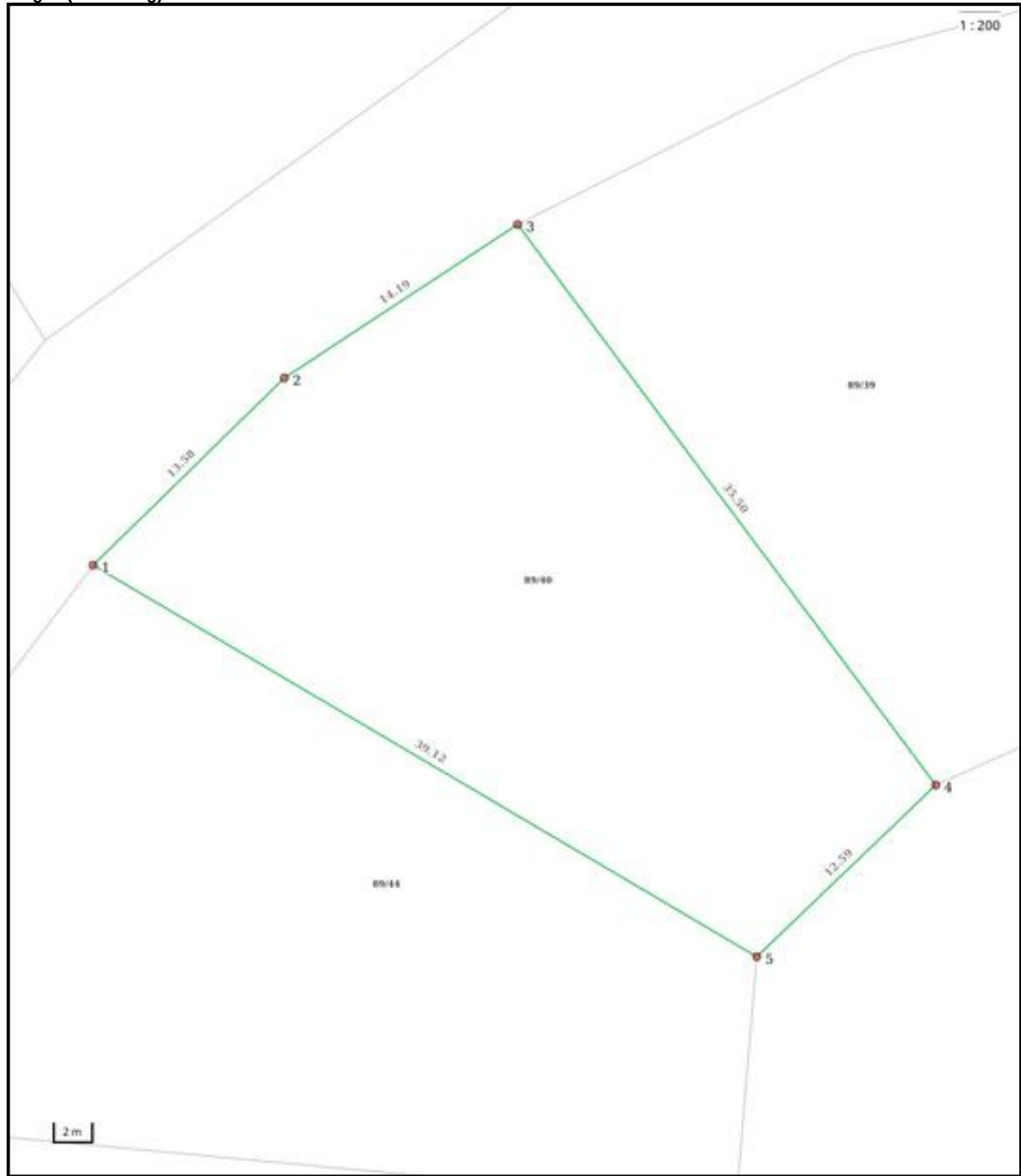


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	▲ Sefrak kulturminne
		 Punktteste	se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.03.2026 20:41 – Sist oppdatert 10.03.2026 20:41
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 40 i 4223 VENNESLA kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	▲ Sefrak kulturminne
		 Punktteste	se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.03.2026 20:41 – Sist oppdatert 10.03.2026 20:41
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 40 i 4223 VENNESLA kommune

Areal og koordinater

Areal: 746,00m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 472 549,11	425 924,10	13,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 472 559,44	425 932,92	14,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 472 568,26	425 944,03	35,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 472 541,82	425 967,72	12,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 472 532,33	425 959,44	39,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.03.2026 20:41 – Sist oppdatert 10.03.2026 20:41
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vennesla
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 89/40/0/0
Adresse: Tveite 13, 4720 HÆGELAND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/03/2026



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/groft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Attestert kopi av dok.nr. 1978/101797/93
Attestingstidspunkt 2026-03-11 09:38

Side 1 av 2

Dokumentavgift betalt med kr. 700.-
Setesdal sorenskrivarembete
S K J Ø T E.

DAGBOKFØRT
20 JUN 78 01797
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

VENNESLA KOMMUNE ved undertegnede ordfører skjøter og overdrar herved til
OLAUG AAGEDAL f. 10.02.16 [redacted]
sin eiendom gnr. 89 bnr. 40 av skyld mrk. 0,01
i Vennesla herred.

Kjøpesummen kr. 35.000,- -kronertrettifemtusen-----
er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på disse vilkår:

- 1.Uten at det kan kreves erstatning har kommunen rett til å legge vann- og kloakkledning over eiendommen, samt rett til stolpefeste for framføring av elektrisk kraft.
- 2.Kostnadene ved overdragelsen bæres av kjøperen.
- 3.Det kviler gjerdaplikt på parsellen.
- 4.Hvis kjøperen ønsker å selge eiendommen før den er bebygd for- beholder kommunen seg rett til å innløse den etter kjøpesum fastsatt i dette skjøte med tillegg for mulige påkostninger.
- 5.Byggearbeidet må være påbegynt innen 2 år fra 2.5.78.

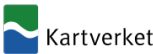
Vennesla kommune, den 25. mai 1978

Ragnar Krogstad

Ragnar Krogstad
ordfører

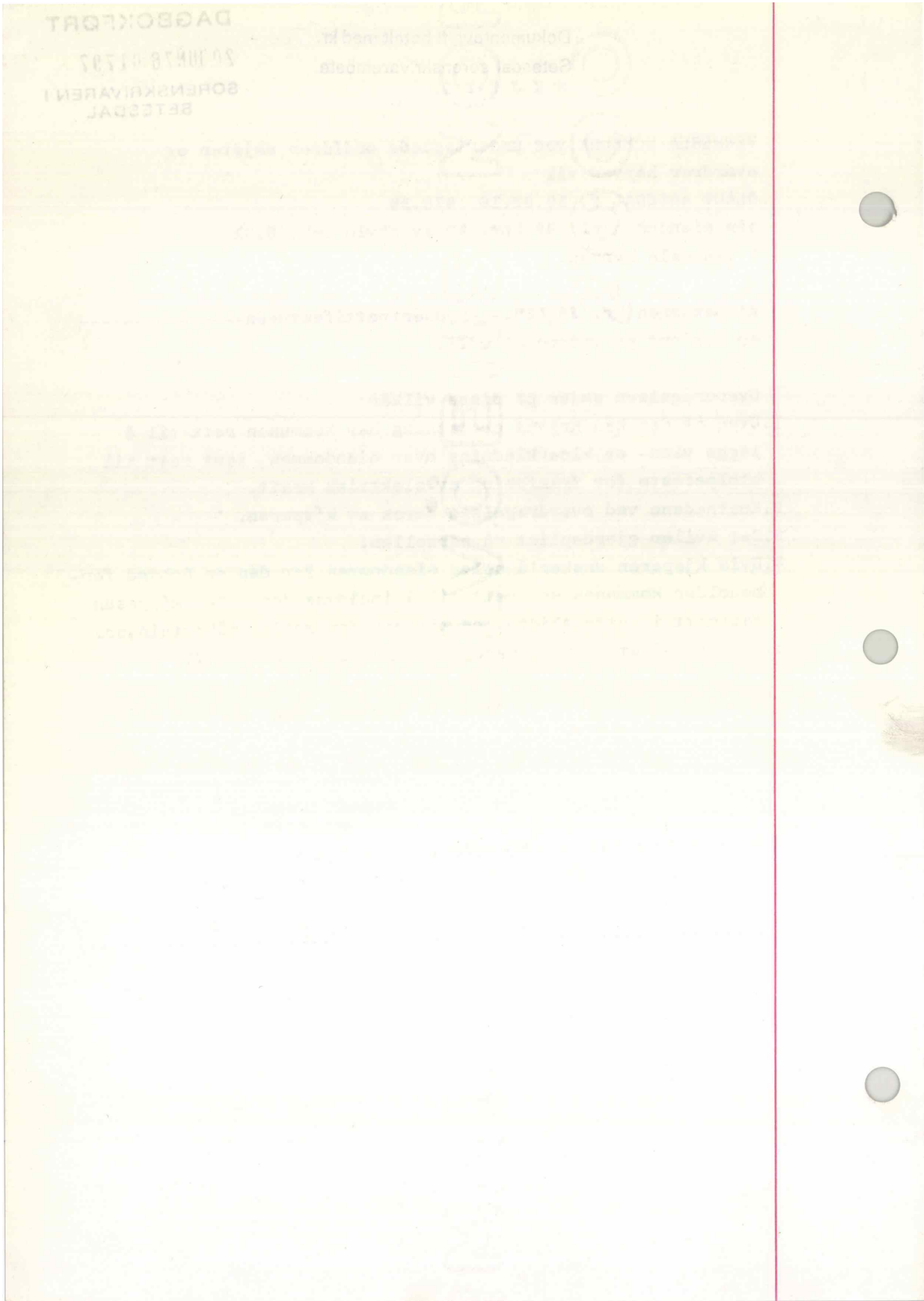
Underskrivne vitner at ordfører Ragnar Krogstad har under-
tegnet dette skjøtet i vårt påsyn og at han er over 20 år.

1. *Kari Staudnes* 2. *Olav Rynning*



Attestert kopi av dok.nr. 1978/101797/93
Attestingstidspunkt 2026-03-11 09:38

Side 2 av 2



Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Tveite II 4653 Hægeland		89 - 40		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	7.6.78		
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Olaug Ågedal	4653 Hægeland			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
A/S Valand Hus	4580 Lyngdal			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
-----"-----	-----"-----			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendige trapper og balkong. Dør fra stue til balkong sperres inntil balkongen er oppført.

Utvendig planeringsarbeide. Det vises til punkt 5 i godkjenningen vedr. biloppstillingsplass.

Arbeide påbegynt 29.9.78
Tatt i bruk 31.5.79

Arbeidet må være utført innen: 31.12.79.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato

Stempel

Vennesla

10.9.79

Kåre Dale

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesølvmyndighet ☐



Enhet for plan og utbygging

Jon Lia
Tveite 13
4720 HÆGELAND

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
19/03263-4 / 89/40;---

Deres ref.:
Vennesla, 19.11.2019

GNR/BNR 89/40 - SØKNAD OM FERDIGATTEST - GARASJE OG CARPORT SAMT TERRASSE, REF. SAK 10/00330

Tiltakshaver: Jon Lia
Søker: Jon Lia

Adresse: Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Adresse: Tveite 13, 4720 HÆGELAND

Ferdigattest etter Plan- og bygningslovens § 21-10

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon etter SAK 10 § 12-2, utstedes ferdigattest for ovenfor nevnte tiltak.

Den fremlagte dokumentasjonen, med samtykkeerklæring 19.11.2019, bekrefter alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse.

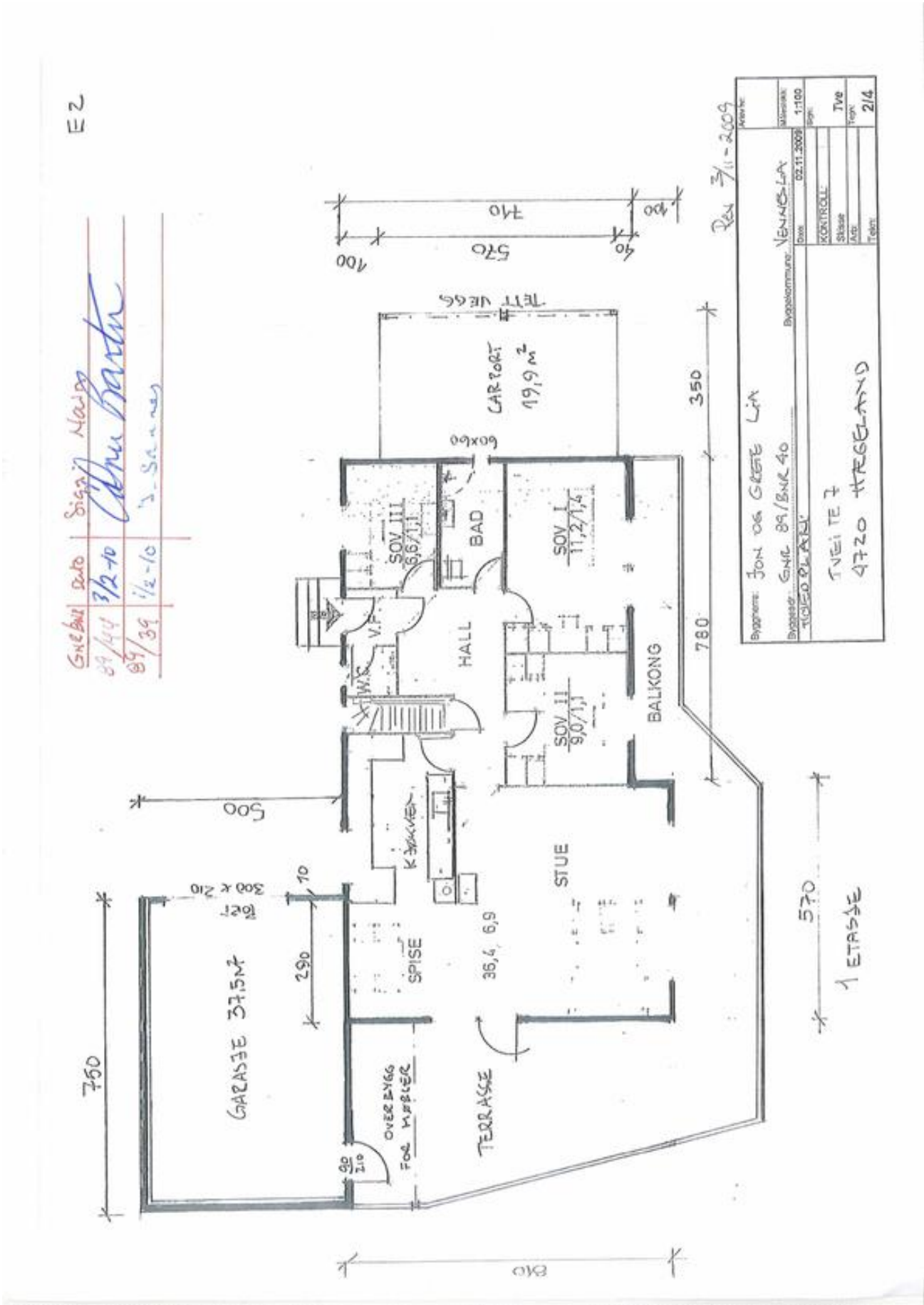
Med hilsen

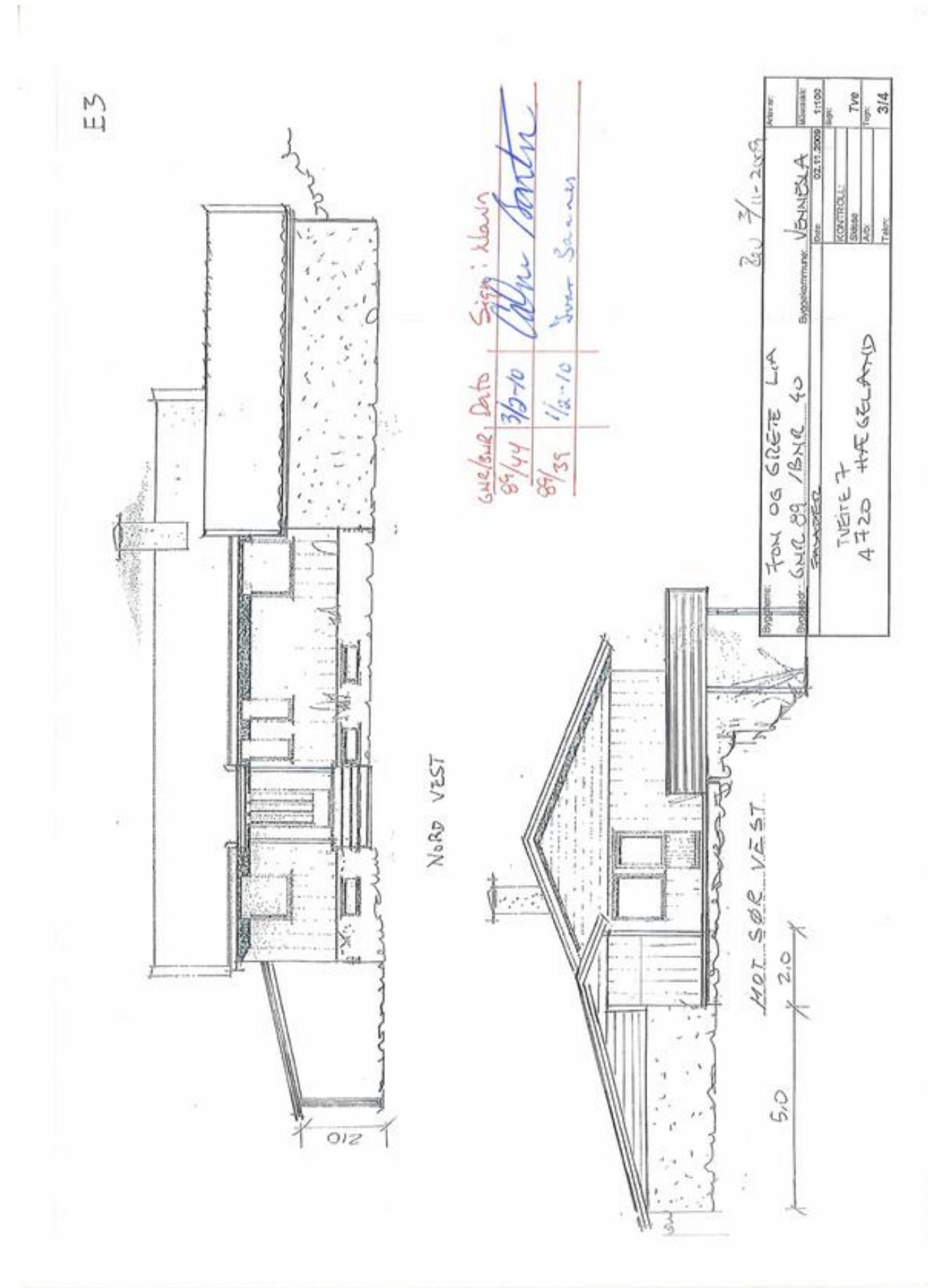
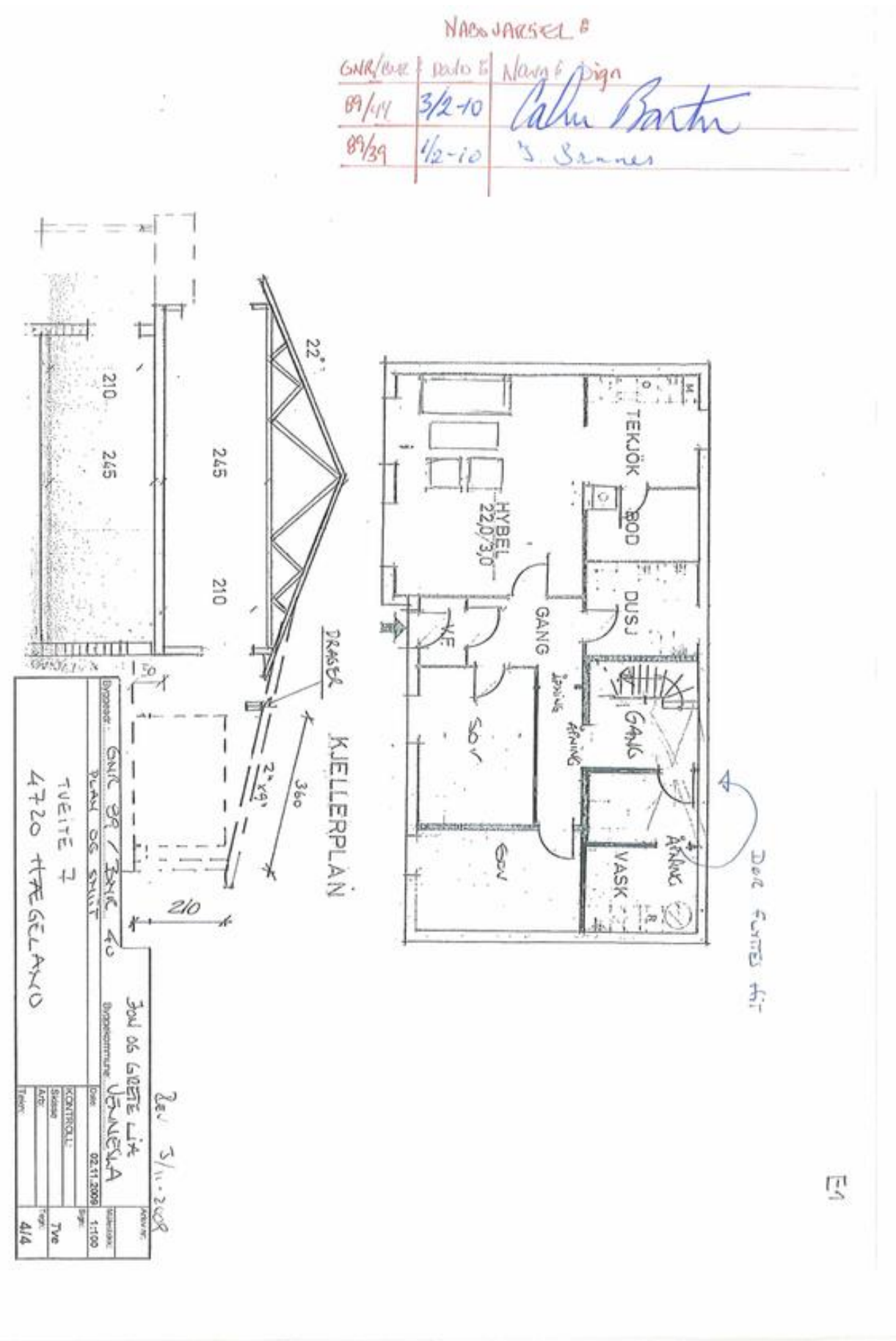
Jan Erik Heddeland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

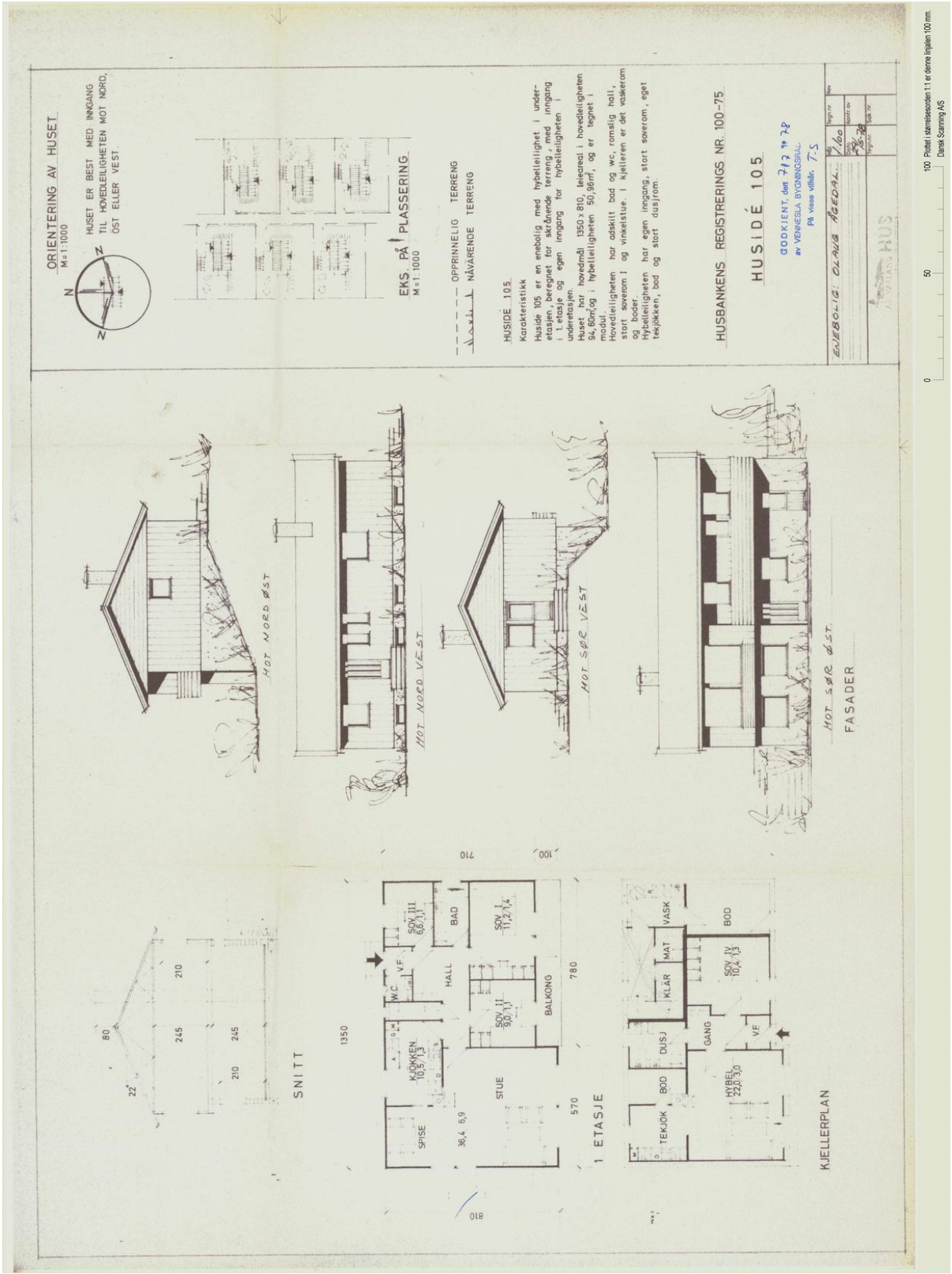
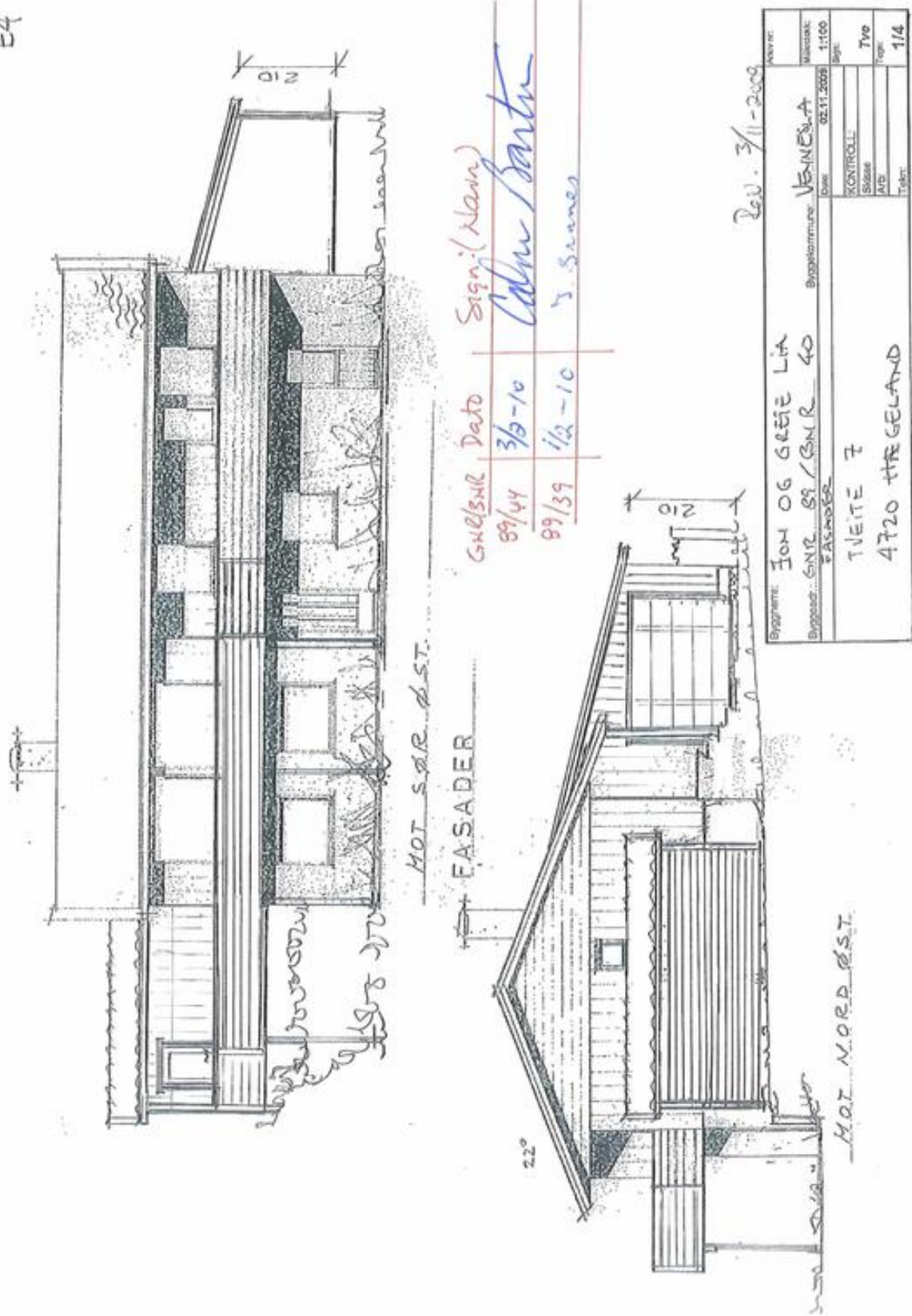
Kopi:
Teknisk, Oppmåling

www.vennesla.kommune.no			
Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Foretaksregisteret
Postboks 25	Enhet for plan og utbygging	+47 38 13 72 00	936846777
4700 VENNESLA	Postboks 25	Telefaks	Bankkonto
E-postadresse	4701 VENNESLA	+47 38 15 79 19	2801.43.80029
post@vennesla.kommune.no			





E4





Tegnforklaring

Matrikkel Bygning	
	Bygning, boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkart
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense >= 500 cm
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Bygningsendring



Tegnforklaring

Ledningsnett EL	
	Trase
	Mast
	Masteomiss
Ledningsnett VA	
	Kumlokk
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Grense <= 30 cm
	Grense >= 500 cm
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Bygningsendring

Parsellen blir utskilt fra mtr. nr.

Parsellens areal er

Parsellen skal anvendes til

Parsellen har fått

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning.

At foranslåtte er i samsvar med kartforretningsprotokollen bekreftes herved

Tinglyst ved Satesdal sorenskriverkontor som dagbok nr.

For tinglysingen betalt kr. Hefelser anmerkes mot kr.

Parsellen har fått gnr./bnr. i Vennesla

Påtegninger: 1)

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensens er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til bebyggelse

Skylden fra den fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0.18

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Tveite 7.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de

2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forskrift.

Jan E. Heddeland

VENNESLA

OPPMÅLINGSVESSEN

1) Videre inngyting. Her føres også retniser og skjøtninger.

Vennesla Oppmålingsvesen

MÅLEBREV

Målebrev nr.

Inn.

Pr.koll. 49/76

Gnr. 89 bnr. 40

...Tveite 7.

utstedt av oppmålingsvesen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.

Ar 19 76 den 14/6 ble det i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni

1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålings-

forretning over. Gnr. 89, bnr. 27 "Tveite II", av skyld mark 0.19.

Forretningen er forlengt av Vennesla kommune.

som har grunnbokskjemmel i eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppm.sjefen i Vennesla v/avl.ing. Haraldstad

i nærvær av karvline per L. Nilsen og Jan E. Heddeland.

Ved forretningen møtte:

Selger: Vennesla kommune.

Kjøper: Vennesla kommune.

Nabo: Vennesla kommune.

Parsellens grenser, størrelse og form framgår av grensebeskrivelse og kart. Kart-

verkets faste merker (bolter, rør) som måtte finnes på parsellen må ikke fjernes uten

med oppmålingsvesens samtykke.

Grensebeskrivelse: Parsellen betegnes 53,48,46,52,52A, med utg.pkt.

i pkt. 53.

Derfra 35,51 m langs grense med 89/27 til pkt. 48

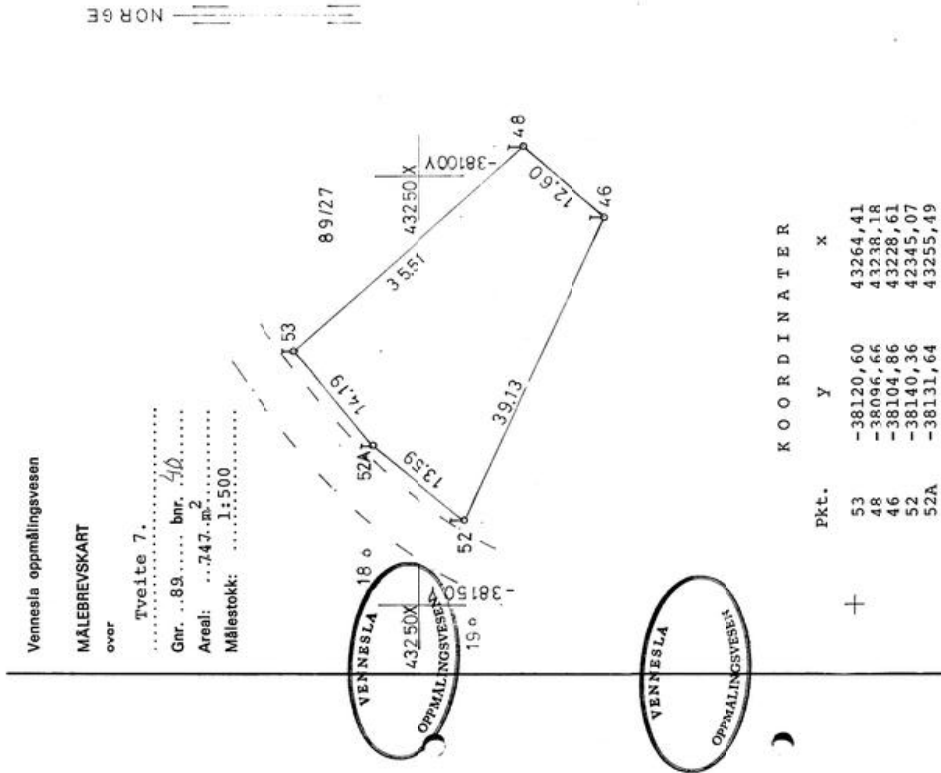
Videre 12,60 m " " " samme " " 46

Derfra 39,13 m " " " " " " 52

Videre 13,59 m " " " veg " " 52A

Derfra 14,19 m " " " samme tilbake til

utg.punkt i pkt. 53.



MatrikkelrapportMAT0001Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:4223 - VENNESLA

Gårdsnummer:89

Bruksnummer:40

Utskriftsdato/klokkeslett:11.03.2026 kl. 12:48

Produsert av:Kjersti Simonstad

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Bruksnavn:TVEITE 7

Etableringsdato:24.09.1976

Skyld:0,01

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 89 / 40

Areal

746 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

080497

FRIESTAD SIMON

Tveite 13

4720 HÆGELAND

1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Eier registrert hos Skatteetaten

080497

FRIESTAD SIMON

Tveite 13

4720 HÆGELAND

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6472550	425946		746 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

Omnummerert til: 4223 - 89/40

Omnummerert fra: 1014 - 89/40

01.01.2020

smatmynd

01.01.2020

11.03.2026 12:49

Side 2 av 8

PROAKTIV.NO

73

Vedlegg

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	100370	LIA GRETE HAMRAN		LIVEGEN 75 4517 MANDAL

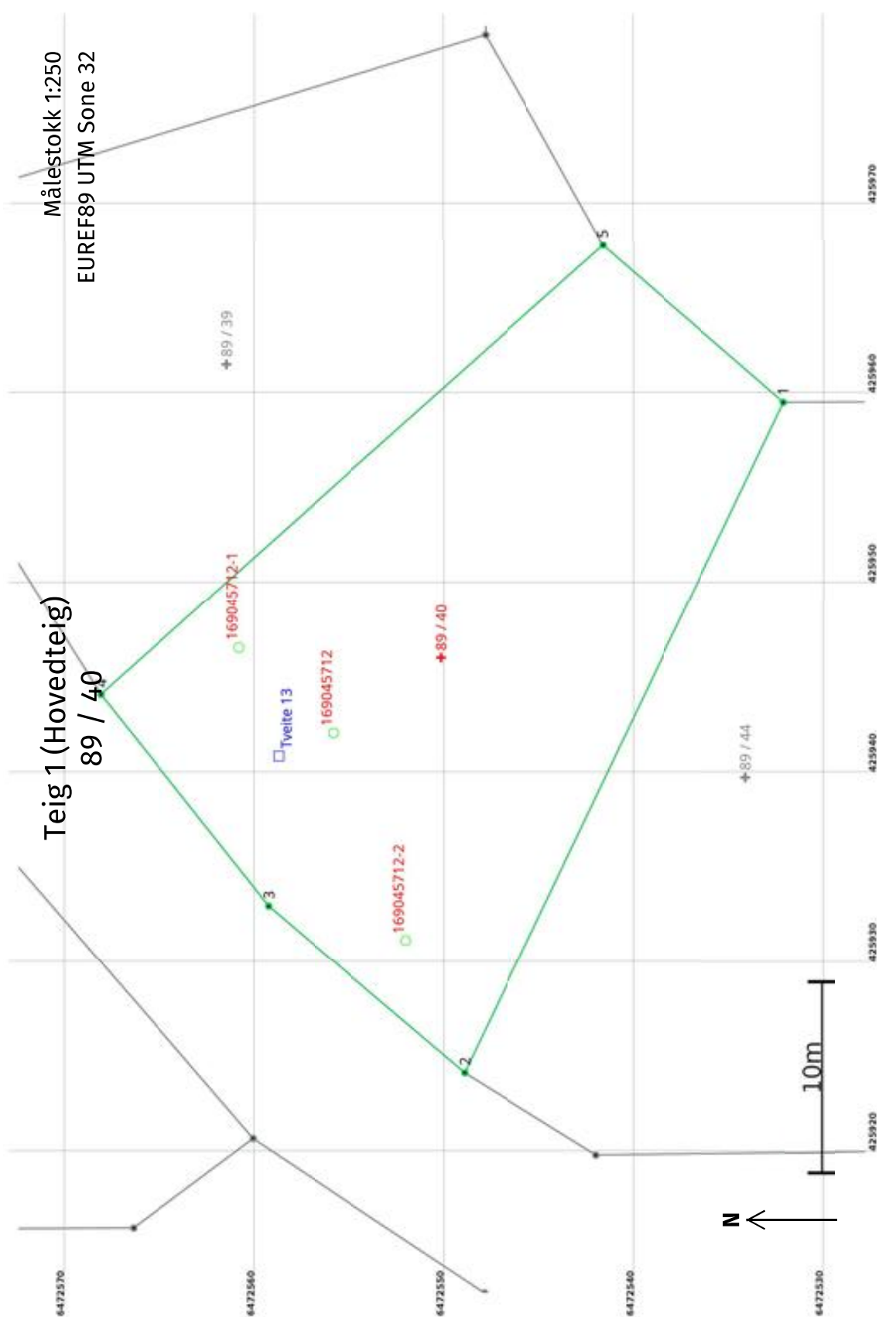
11.03.2026 12:49

Side 5 av 8



11.03.2026 12:49

Side 6 av 8



11.03.2026 12:49Side 7 av 8

Areal og koordinater						
Areal: 746		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6472550		Øst: 425946
Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6472532,33	425959,44		Ukjent	10 Terrengmålt	13
2	6472549,11	425924,10	39,12	Ukjent	10 Terrengmålt	13
3	6472559,44	425932,92	13,58	Ukjent	10 Terrengmålt	13
4	6472568,26	425944,03	14,19	Ukjent	10 Terrengmålt	13
5	6472541,82	425967,72	35,50	Ukjent	10 Terrengmålt	13
			12,59			

11.03.2026 12:49Side 8 av 8

11.03.2026, 08:58

017.jpg (1781×1237)

VENNESLA KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I
TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR GNR. 89, BNR. 27 (KYRKJEMYRA)
TVEITE II
SIST DATERT 14. NOVEMBER 1974.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til vegger og tomtegrenser som vist på planen.
Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer i husplassering og tomteinndeling når særlige grunner taler for det.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig. På tomtene 3, 4, 5, 6, 14, 15 og 16 tillates boligene oppført i kun en etasje.
På de øvrige tomter der terrenget gjør det mulig, kan bygningsrådet tillate annen hustype såfremt det skjer i samsvar med byggeforskriftene.

§ 3.

Ved behandling av byggeanmeldelse skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og harmonisk sammenheng.

§ 4.

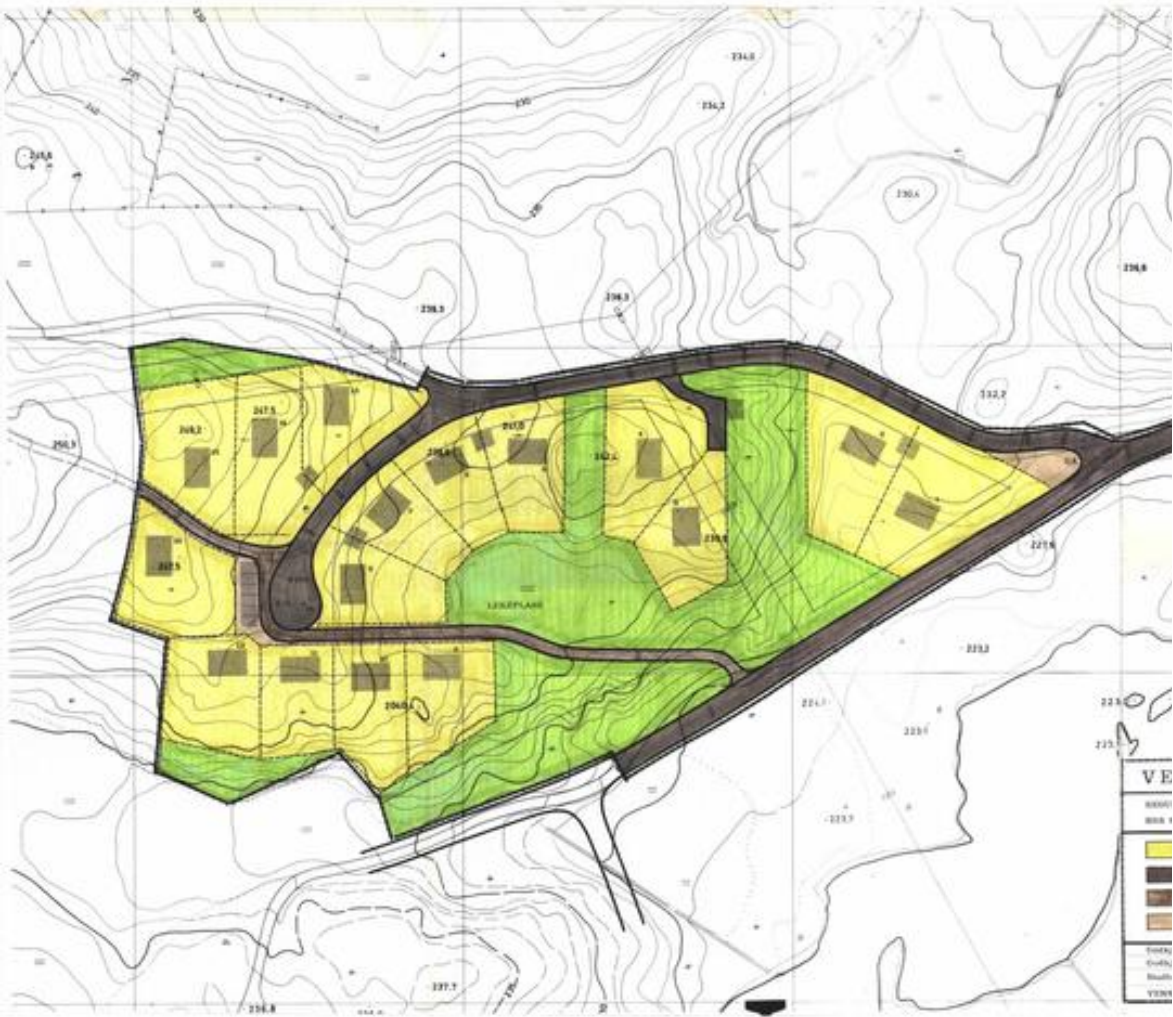
All tomteinndeling skal fortrinnsvis skje i form av beplanting (trær, hekker) eller terrengformasjoner (steingjerde, jordvoll o.l.). Gjerder tillates dersom de ikke overstiger en høyde av 80 cm. Gjerde må plasseres minst 1,0 m fra ytterkant av kjørebane.

§ 5.

Forstøtningsmurer skal gis et tiltalende utseende (tørrmur, forblendingsmur o.l.). Forstøtningsmur over 1,8 m vil bare bli tillatt i særlige høve.
Forstøtningsmur må plasseres minst 1,0 m fra ytterkant av kjørebane.

§ 6.

Takflatene skal fortrinnsvis være i teglrødt.



<https://api.arealplaner.no/api/kunder/vennesla4223/dokumenter/78/download/017.jpg>

1/1

§ 7.

For hver bolig der med byggemeldingen innsendes tomteplan i 1:200 som viser alle planlagte bygninger og anlegg på tomten, så som f.eks. : garasje, forstøtningsmur, gjerde, terrassering, beplantning etc. (jfr. retningslinjer for innlevering av byggemelding i Vennesla kommune).

§ 8.

Alle inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Vegkanter og annet offentlig/felles areal bør gis parkmessig behandling.

§ 9.

Gangveien tillates brukt som kjøreatkomst til tomt nr. 9 og 10.

§ 10.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen til anvendelse.

§ 11.

Det må etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan i særlige tilfeller tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Stadfestet ved fylkesmannens brev av
14.april 1975 til Vennesla kommune.

E. M. Jacobsen
kst.

Gunvald Husa
fylkesreg.ark.



Energiattest



Adresse Tveite 13, 4720 HÆGELAND	
Dato for energimerking 16.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271080
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169045712
Gårdsnummer 89	Bruksnummer 40
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1979	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 214,0 m²	Oppvarmet bruksareal 179,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 226,13 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 218,38 kWh/m²	Totalt levert pr. år 39 090 kWh
--	---



Tveite 13, 4720 HÆGELAND



Detaljering

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



Tveite 13, 4720 HÆGELAND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
VENNESLA kommune
gnr. 89, bnr. 40

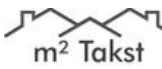
Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 179 m²



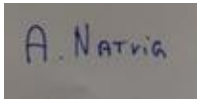
Befaringsdato: 13.03.2026 Rapportdato: 19.03.2026 Oppdragsnr.: 13333-5167 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RP9623
Foretak: M2 Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 2 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 3 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 4 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1979, dagens eier har eid siden 2025. Boligen fremstår modernisert. Moderne farger og materialvalg.

Boligen fremstår i god/normal stand utfra alder. Mye modernisert, men også eldre bygningsdeler som deler av kledning, de fleste vinduer, røropplegg mm som er eldre. Tak byttet 2007, carport/garasje 2010, bad 2010/2017, kjøkken 2023, vaskerom 2025 mm.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

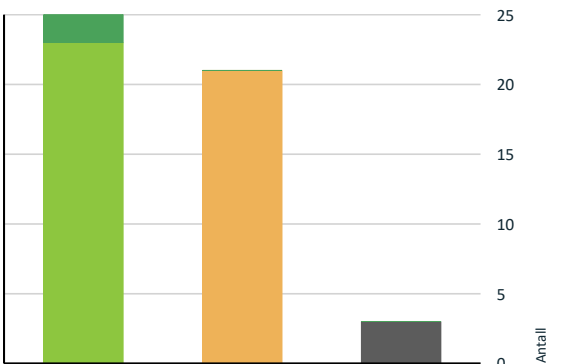
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1979

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ukjent undertekking.

Yttertekkng av plastbelagte blikkplater, fra 2007 ifølge tidligere eier.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe/luftelyrer beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Stigtrinn feier montert.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord/vindski av tre og beslagsløsninger.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

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

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Krav ved lavere takvinkel når det er glatt takoverflate som her. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning. Kledning er nyere årgang på deler av front og den kortsiden mot terrasse, ellers byggeår. Ingen åpenbare avvik observert, men utfra alder på eldre deler så kan utskiftninger forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Trekonstruksjon, saltak med sperrer. OK lufting ned mot gesims av boligen. Mindre kondensmerker treverk, men ikke mer enn normalt på eldre bolig.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass og isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nyere vinduer i stue og et soverom nede. Ellers vinduer med koblet glass og isolerglass fra byggeår. Enkelte av de eldre sitter i nedre karm når de fullåpnes, normalt. Trekk vil kunne oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering påregnes på sikt.



Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2022. Funksjon OK.
- balkongdør soverom oppe, tredør med isolerglass, trolig fra byggeår. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør nede, tredør med enkle glass. Funksjon OK.
- inngangsdør garasje, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Fra 2010.
- stålport garasje, fra 2010.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører. Eldre dør kjeller, vurdere modernisering.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mot hage og murt trapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Håndløper en side mot hage.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales håndløper begge sider.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår modernisert og med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påført på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking utført i kjøkken nede, ikke observert tegn til avvik. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med laminatgulv i trinn.

Vurdering av avvik:

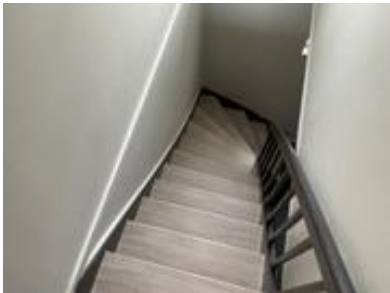
• Det er avvik:

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fra 2017.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og panelbord tak. Fremstår normalt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktsvelling panel i tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Byttet tak på sikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone, og noe lokalt fall dusjsone. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert. Ved 10 års alder så regnes mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, sådan kan vedlikeholdsbehov oppstå.

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjdør/garnityr, opplegg vaskemaskin, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra bod mot dusj.

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt mur og veggplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Men de e malt med våtromsmaling så de tåler normslt bruk i et vaskeorm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er fall fra dør mot sluk hovedsaklig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Liten innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaksin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG M Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da røropplegg er synlig på murvegger.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 11 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2010 ifølge eier.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er mindre fall mot sluk, men god oppkant flis ved dørsvill. Fungerer ved bruk av badekar da vann ledes direkte i avløp.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig membranløsning i sluken men denne er ikke presset under klemring slik de ideelt sett skal. Ved evt tett sluk liknende så er det risiko for at vann kan fylles i sluken og ledes inn under membran og medføre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Vedlikehold kan ikke utelukkes.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utfør fra soverom mot dusj.

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.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt laminatgulv. Innredning av noe eldre årgang med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Kan med fordel monteres komfyrvakt og lekkasjesensor men kjøkken er eldre og før krav ble innført.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 12 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning fra 2023 med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmetutvikling ut over normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

SPELIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Nylig modernisert, laminatgulv og malte slette vegger. Innredning og wc, funksjon OK. Lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmekabler

Beskrivelse

Bad oppe.

Bad og vaskerom nede.

Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert.

1 TG 2 Varmepumpe underetasje.

Beskrivelse

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Varmepumpe i kjellerstue.

Fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra desember 2023. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.



1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og nylig byttet. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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

Eldre skrusikringer, i vindfang oppe og nede.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 14 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig toppen av grunnmursplast. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sannsynligvis er grunnmursplast fra byggeår. Det mangler stedvis topplist som gjør at noe vann kan komme ned bak plast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur med pusset overflate. Mindre riss og malingflass, men ingen vesentlige sprekker som ansees utenfor normalt. Mindre vedlikehold påregnes.



Litt løsnet puss.



TG 2 Forstøtningsmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevhet mur i hage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn, utbedring om utvikling.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 15 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Noe fall på gårdsplass blandt annet. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Ingen nedgravd oljetank ifølge eier.

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 16 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

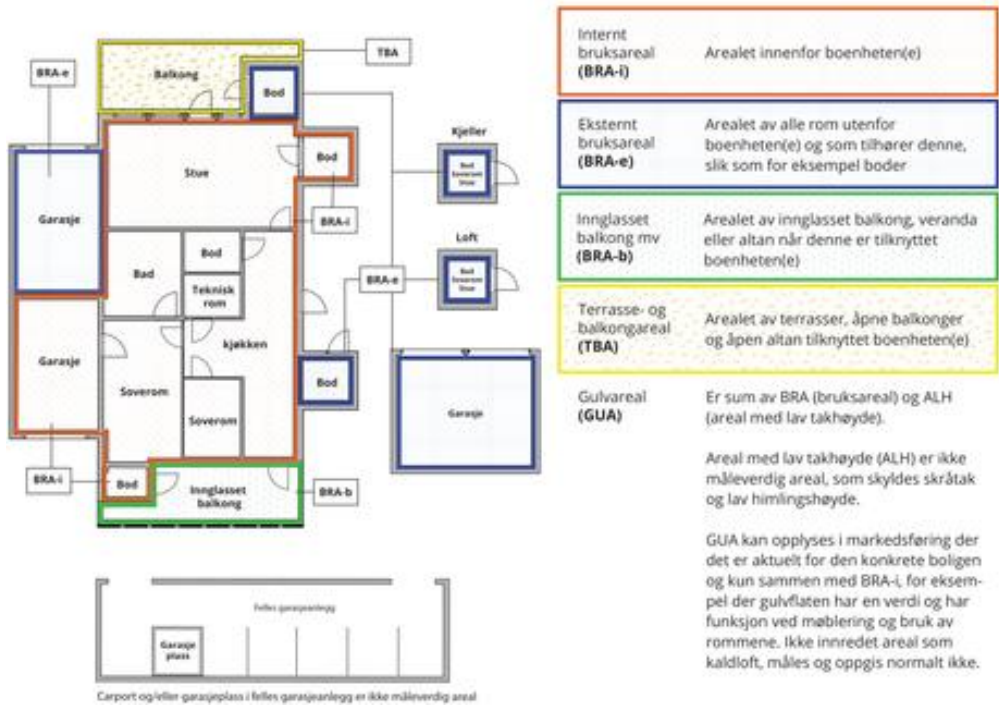
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	84			84	
1 etasje	95	35		130	30
SUM	179	35			30
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang/trapperom, vindfang, stue/kjøkken		
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom, soverom, gang, bad, toalettrom	Garasje	

Kommentar

Ca areal terrasse, ikke mulig å måle eksakt pga binkler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

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

Kommentar: Mindre egeninnsats med el bil lader.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	39

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Representant selger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	89	40		0	746 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tveite 13							
Hjemmelshaver							
Simen Friestad							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 19 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 20 av 21

Tveite 13, 4720 HÆGELAND
Gnr 89 - Bnr 40
4223 VENNESLA

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5167

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 21 av 21

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

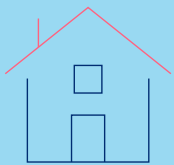
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tveite 13, 4720 HÆGELAND. Gnr. 89, bnr. 40, i HÆGELAND kommune, oppdragsnr.: 2400260048
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no