

A three-story yellow house with a dark brown tiled roof and a balcony. The house has several windows with dark brown frames. Two satellite dishes are mounted on the roof. A large evergreen tree stands to the right of the house. The house is situated on a grassy hillside. The sky is blue with white clouds.

aktiv.

Åmotsvegen 21D, 4480 KVINESDAL

**Åmot - Halvpart av tomannsbolig
over to etasjer. Fire soverom og to
stuer!**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331
E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 100,-
Total ink omk.: Kr 1 795 100,-
Selger: Odd Aamodt

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 135/135 kvm
Tomtstr.: 900 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 558
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1408250066

Åmot - Halvpart av
tomannsbolig over to
etasjer.

Vi har en halvpart av en tomannsbolig for salg. Denne del som skal selges ligger i andre etasje og loft og er innredet som leilighet med hybel. Denne halvparten selges som en boenhet. Bygningen er fra 1950 og fikk nytt tak og vinduer i 1990 Samtidig så ble det satt på en kvist og hybelen ble innredet. Rørapplegg og elektrisk anlegg er oppgradert.

Boenheten inneholder: 2 etg.: Entre/ gang, stue med balkong, kjøkken, bad/ wc og 2 soverom

Loft: Gang, kjøkken, stue, bad/ wc og 2 soverom.

Medfølger to lagerrom i kjelleren.

Eiendommen ligger veldig sentralt med gangavstand til Liknes sentrum og Tyssen næringspark. Her er gode solforhold og man har utsikt til sentrum og Litleåna.

Tomten er pent opparbeidet og man har hage og parkeringsplass.

Noe oppussing kan behøves.

Velkommen til visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Egenerklæring66

Forbrukerinformasjon97

Budskjema99













Velkommen til Åmotsvegen 21 D



Tak og vinduer ble skiftet i 1990.



Stor hage som medfølger boenheten.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²
BRA totalt: 135 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 7 m² 2 boder.2. etasje
BRA-i: 71 m² Gang, stue, kjøkken 2 soverom, bad og bod.
3. etasje
BRA-i: 57 m² Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
8 m²

3. etasje
6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

900 m² Fellestomt. Eksklusive bruksrett på del av tomta.

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med belegningsstein og stor hage som er avgrenset med gjerde. Ellers er det asfaltert innkjørsel.
Tomten er en fellestomt for sameiet, men det er bruksrett på hvilken del en kan bruke.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Åmot med gangavstand til Liknes sentrum og Tyssen næringsområde. Det er kort avstand til skoler og barnehager.

Adkomst

Fra Liknes sentrum kjør mot Vesterdalsvegen. Ta deretter til høyre inn Austerdalsvegen. Følg denne veien til du kan ta til høyre inn Åmotsvegen. Følg veien videre til høyre til du får eiendommen på venstre side. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling. Leiligheten ligger i andre og tredje etasje.

Bebyggelsen

Det er primært leiligheter, eneboliger og gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:
Knerten barnehage Kvinesdal: 1.1 km
Sentrum barnehage: 1.7 km
Åmotsmarka barnehage: 2.2 km

SKOLER:

Liknes skole: 1,0 km
Kvinesdal ungdomsskole: 1.1 km
Kvinesdal videregående skole: 1.7 km

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Åmot: 1,0 km

TOG:
Storekvina stasjon: 8.4 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur.
Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.
Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord. Taktekking over inngangspartiet med taksingel.
Yttervegger av murkonstruksjon med pusete flater.
Kvist og inngangsparti med bindingskonstruksjon med liggende kledning.
Murt grunnmur.

Innhold

Vi har en halvpart av en tomannsbolig for salg. Denne del som skal selges ligger i andre etasje og loft og er innredet som leilighet med hybel. Denne halvparten selges som en boenhet. Bygningen er fra 1950 og fikk nytt tak og vinduer i 1990 Samtidig så ble det satt på en kvist og hybelen ble innredet. Rørapplegg og elektrisk anlegg er oppgradert og ble skiftet ca. 1990 i hele huset.
Boenheten inneholder:
Andre etasje: Entre/ gang, kjøkken med plass for spisebord. Stor stue med utgang til balkong. Bad/ wc med opplegg for vaskemaskin og 2 soverom.
Loft/3 etasje: Gang. Kjøkken med god benk- og skaplass. Stor stue med utsikt. Bad/ wc med opplegg for vaskemaskin og 2 soverom.
Kjeller: Medfølger to lagerrom.

Eiendommen ligger veldig sentralt med gangavstand til Liknes sentrum og Tyssen næringspark. Her er gode solforhold og man har utsikt til sentrum og Litleåna. Tomten er flat og opparbeidet med belegningsstein og hage. Innkjørselen er asfaltert og det er plass til parkering på egen eiendom.
Boenheten kan trenge noe oppussing og oppgraderinger. Her er mulighet for å få en innholdsrik boenhet med sentral beliggenhet.

Velkommen til visning.

Standard

Leilighet med hybel ligger i andre etasje og loft. Tak og vinduer ble skiftet i 1990. Da ble det samtidig satt på kvist og innredet hybel på loftet. Røropplegg og el-anlegget ble oppgradert. Bad/ wc og kjøkken er fra samme tidsperiode.

ANDRE ETASJE:

Leilighet:
Entre/ gang:
Fint inngangsparti med god plass for yttertøy.

Bad/ wc:
Badet inneholder servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1
Soverommet har god størrelse med skaplass.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Stue:
Stor stue med utgang til balkong. Her er plass til sittegruppe og spisebord. I stuen er det to kaminer, men det er bare den ene som er i bruk.

Kjøkken:
Stort kjøkken med spiseplass.

LOFT::
Hybel:
Trappegang:
Her i gangen er det godt med skaplass, og sikringsskap for hybelen er plassert her.

Bad/ wc:
Badet inneholder dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse, og det er åpning til kryploft.

Soverom 4:
Soverommet har god størrelse.

Stue:
Stor stue med god plass til sittegruppe m.m. Herfra er det fin utsikt mot elva og Liknes sentrum.

Kjøkken:
Kjøkkenet har god benk- og skaplass.

Kjeller:
Kjelleren er uinnredet med 3 boder som medfølger. Her er også en stor, felles gang med sensorstyrte lamper.
Det er innvendig trappeløp til kjelleren, samt egen inngang fra utsiden.

INNENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Furugulv, vinylbelegg, teppe og laminatgulv.
Veggoverflater: Tapetserte vegger.
Takoverflater: Malte himlingsplater

Bad/ wc i andre etasje:
Belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromsplater på vegger og malte takplater.

Bad/ wc på loft:
Belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromstapet på vegger og malte takplater.

Kjøkken andre etasje:
Belegg på gulv, tapetserte vegger og malte takplater.

Kjøkken på loft:
Bellegg på gulv, malte vegger og malte takplater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Oljetank:
Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmingsløsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet. Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dette innebærer at installerte oljetanker enten må fjernes eller sikres på egnet måte. Tiltak må påregnes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Begrenset tilgang til sluk fra hele bade, ikke tilgang til sluk fra hele badet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall)
Det er registrert utettheter rundt vannrør bak toalett. Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet
Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det må foretas utbedring av fallforhold fra hele gulvet med fall til sluk. Overflaten må utbedres eller skiftes
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på badet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde over inngangspartiet Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes. Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stedvis noe mose på overflate over inngangspartiet. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkingen.

Nedløp og beslag:
Pipe beslått. Vannbord og vindski av tre, værslitt. Takrenner og nedløp av plast. Stigtrinn til feier montert opp til piper
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. 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. Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av liggende kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting med luftespalte under tak. Det er montert ventiler i gavler for ventilering av øverste loft. Deler av konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig takhimling på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen ved gjenbygde takflater.

Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, sprekker mellom vindu og vegg.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer. Det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres tiltak med tetting rundt vinduer som har sprekker mellom vindu og mur. Det anbefales å montere beslag under vinduene for å forhindre at fukt trekker opp i karm.
• Det må foretas lokal utbedring.

Utvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje. Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning, denne anses som felles med leiligheten i 1 etg
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring. Balkongdører i stue må det påregnes vedlikehold og justering. Det må gjøres tiltak på dørvrider

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm. Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
-Videre undersøkelse av oppbyggingen av terrassen anbefales

Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Løse skiferstein i trappen. Rekkverkshøyden og åpningen i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres tiltak med å feste skiferen i trappetrinnene.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger og rekkverkshøyden i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i andre etasje og lofts etasje. Registrert 29 mm gjennom gang i loft og 22mm gjennom stue på loft. Registrert 20mm igjennom rommet i stue og 18mm i kjøkken i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

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

Radon:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen. Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres. Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.

Hoveddør fra felles trapperom:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Inngangsdør mellom felles trapperom og leiligheten oppfyller ikke teknisk forskrift til brannskille mellom enhetene
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alle dører mellom fellesarealer og leiligheter skal tilfredsstille klasse EI30 Videre undersøkelse og tiltak bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes,

anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

Drenering:

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redreneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuksikres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader. Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring. Anbefaler å installere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres lokal utbedring i plateskjøter i dusj.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/
kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist avvik i fuger over kjøkkenbenk. Bunn av kjøkkenskap under vask har skader. Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør gjøres tiltak på fuger over kjøkkenbenk. Skader i kjøkkenskap under vask må det gjøres utbedring/utskifting på. Anbefaler å installere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj. Det er påvist skader på våtromsplater.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak på våtromsplatene bør utføres.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv:Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:
•Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke mot fall). Rommet antas fra 1990, og om det er evt membranløsning så har denne oppnådd mer enn halvparten av sin estimerte levetid.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis

må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist skader på baderomsinnredning
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring av baderomsinnredning bør gjøres

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:
Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på badet.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Hybelen på loftet ble innredet i ca 1990. Samtidig ble tak, vinduer, el.anlegg og røropplegg skiftet i hele tomannsboligen.

Modernisert/Påkostet år
1990

TV/Internett/Bredbånd
Fiber ligger klart til tomte. Kjøper kan måtte betale tilkoblings avgift.

Parkering
Det er plass til parkering på egen eiendom

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold.

Forsikringsselskap
Fremtind

Diverse
Nabo har veirett over eiendommen til sin eiendom. Denne veiretten blir tinglyst.

Takvann går ned i sluk som fører til kommunalt avløp i følge selger.

Det er 3 sikringsskap med egne målere i boligen
Sikringsskap for snr 1 og snr 2 er plassert i gangen i andre etasje.

Felles utvendig forsikirng deles ihht. til brøk med nabo under.

Energi

Oppvarming

Oljekamin og elektrisk oppvarming. Ene pipeløpet blir i dag brukt til luftekanal og kan ikke brukes til fyring.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 750 000

Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2359,- inkl mva + pr m3 kr 28,33,- inkl.mva
Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2540,- inkl mva+ pr m3 kr 40,60,- inkl.mva
Renovasjon: Ekstern leverandør.
Branntilsyn/ feiing: Ekstern leverandør

Formuesverdi primær

Kr 689 565

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 758 258

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 558, seksjonsnummer 2 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Boligen er en seksjonert tomannsbolig med en selvstendig boenhet i første etasje (snr 1) og en selvstendig boenhet som går ovver andre - og loftsetasje (snr 2)
Boenheten som presenteres her (snr 2) er i dag innredet som leilighet i andre etasje og hybel på lpftet. Hybelen på loftet er ikke registrert som godkjent utleiedel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet/ hybel ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
43 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

45 100 (Omkostninger totalt)
61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 811 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 813 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 100

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

28.03.2025

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft
 Åmotsvegen 21 D, 4480 KVINESDAL
 KVINESDAL kommune
 gnr. 162, bnr. 558, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 20755-1121

Referansenummer: OQ6148

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Åmotsvegen 21 D, 4480 KVINESDAL
Gnr 162 - Bnr 558
4227 KVINESDAL

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20755-1121

Befaringsdato: 20.03.2025

Side: 3 av 29

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1950 beliggende sentrumsnært i Kvinesdal kommune. Boligen beliggende i 2 etg med tilhørende loftetasje med eget bad og kjøkken. Boligen inneholder: 2 etg: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad Loft: Kjøkken, stue, bad, gang, 2 soverom Kjeller: 2 boder

Det er 2 egne boder beliggende i kjelleren som tilhører boligen. Det er kun boligen som inngår i rapporten. Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord. Taktekking over inngangspartiet med taksingel. Pipe beslått. Vannbord og vindski av tre, værslitt. Takrenner og nedløp av plast. Stigtrinn til feier montert opp til piper Yttervegger av murkonstruksjon med pusete flater. Kvist og inngangsparti med bindingskonstruksjon med liggende kledning Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft. Malte trevinduer med 2 lags glass. Malt balkongdør med glass fra stue i 2 etg. Balkong/terrasse med dekke av takbelegg med tre rekkverk. Utvendige trapper av betong med skifer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik: Gulvoverflater: Furugulv, vinylbelegg, tepper og laminatgulv. Veggoverflater: Tapetserte vegger. Takoverflater: Malte himlingsplater De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder og utleie. Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv. Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere. Teglstainspipe men ovn i stue i 2 etg

Lav takhøyde i trapp til loft

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med tepper i trappetrinn til loft. Trapp fra 1 etg til 2 etg anses som beliggende i fellesområde og er ikke vurdert. Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Boligen har malte speildører som innvendige dører. Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Innvendige boder i kjelleren med murvegger, mur gulv og malte takplater. Innredet med plassbygde hyller til oppbevaring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft: Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromstapet på vegger og malte takplater. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv. Montert våtromsplater i dusj. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. Naturlig ventilering fra vindusventil pg ved åpning av vindu. Hulltaking utført i gang bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9%

Bad 2 etg: Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. Naturlig ventilering igjennom veggventil Hulltaking utført i soverom bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 etg Belegg på gulv og tapetserte vegger. Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert med oppvaskmaskin. Løs komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken loft Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har hovedsakelig plastrør skjult i konstruksjon til bad og kjøkken i 2-3 etg. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen lekkasje registrert.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør videre av støpejern, synlig i kjelleren

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.

120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk i 2 etg..

.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i

gang i 2 etg og loft, eget sikringsskap per etasje

Brannslukningsapparat er montert i gang i 2 etg og loft.

Røkvarslere er plassert i himling i 2 etg og loft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at

denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig

grunnmursplast.

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige

sprekker observert som tilsier svikt.

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med noe fall fra boligen.

Vann og avløps rør fra byggeår.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Oljetank av stål plassert i kjeller.

Oljetank må påregnes å saneres/fjernes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

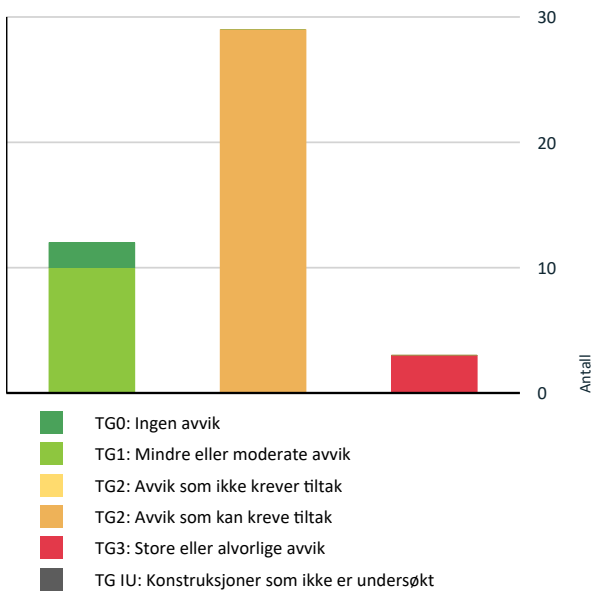
- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet i 3 etg er ikke godkjent som egen enhet

Ved arealmålingen anses trapperommet som fellesareal

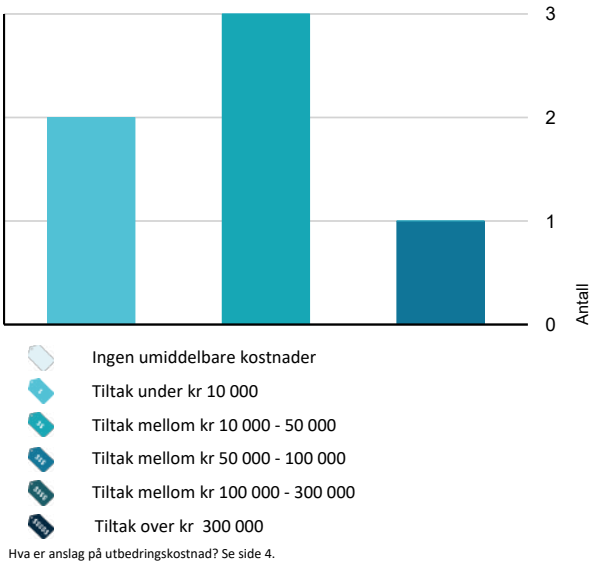
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder tomannsbolig med i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og utvendig på 2etg og loft. Utvendige forhold ellers ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmingsløsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Begrenset tilgang til sluk fra hele bade, ikke tilgang til sluk fra hele badet.
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
 - Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall)
- Det er registrert utettheter rundt vannrør bak toalett.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde over inngangspartiet
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer
avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av liggende kledning mot grunnmur.

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

Det er avvik:

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting med luftespalte under tak.
Det er montert ventiler i gavler for ventilering av øverste loft.
Deler av konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser.
Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig takhimling på befaringsdagen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, sprekker mellom vindu og vegg.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.
Det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.
Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning, denne anses som felles med leiligheten i 1 etg

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løse skiferstein i trappen.
Rekkverkshøyden og åpningen i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i andre etasje og lofts etasje.
Registrert 29 mm gjennom gang i loft og 22mm gjennom stue på loft.
Registrert 20mm igjennom rommet i stue og 18mm i kjøkken i 2 etg.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

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

Det er avvik:

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

! Innvendig > Hoveddør fra felles trapperom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør mellom felles trapperom og leiligheten oppfyller ikke teknisk forskrift til brannskille mellom enhetene

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

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

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

! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.

 **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

 **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist avvik i fuger over kjøkkenbenk. Bunn av kjøkkenskap under vask har skader. Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

 **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj. Det er påvist skader på våtromsplater.

 **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er avvik:

•Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke mot fall).
Rommet antas fra 1990, og om det er evt membranløsning så har denne oppnådd mer enn halvparten av sin estimerte levetid.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse på befaringsstidspungete

 **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG BELIGGENDE I 2 ETG MED

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

1990 Modernisering Nytt bad i 2 og 3 etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord. Taktekking over inngangspartiet med taksingel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde over inngangspartiet
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer
avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stedvis noe mose på overflate over inngangspartiet.
Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Pipe beslått.
Vannbord og vindski av tre, værslitt.
Takrenner og nedløp av plast.
Stigtrinn til feier montert opp til piper

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av murkonstruksjon med pusete flater.
Kvist og inngangsparti med bindingskonstruksjon med liggende kledning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av liggende kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting med luftespalte under tak.

Det er montert ventiler i gavler for ventilering av øverste loft.

Deler av konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig takhimling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen ved gjenbygde takflater.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, sprekker mellom vindu og vegg.

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

Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.

Det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med tetting rundt vinduer som har sprekker mellom vindu og mur.

Det anbefales å montere beslag under vinduene for å forhindre at fukt trekker opp i karm.

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Dører

Malt balkongdør med glass fra stue i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje. Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning, denne anses som felles med leiligheten i 1 etg

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkongdører i stue må det påregnes vedlikehold og justering.

Det må gjøres tiltak på dørvrider



Balkongdør i stue



Inngangsdør til fellesgang i 1 etg

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av takbelegg med tre rekkverk.

Treverk fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av treverk må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

-Videre undersøkelse av oppbyggingen av terrassen anbefales



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse skiferstein i trappen.

Rekkverkshøyden og åpningen i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med å feste skiferen i trappetrinnene.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger og rekkverkshøyden i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og

materialvalg slik:

Gulvoverflater: Furugulv, vinylbelegg, tepper og laminatgulv.

Veggoverflater: Tapetserte vegger.

Takoverflater: Malte himlingsplater

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder og utleie.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

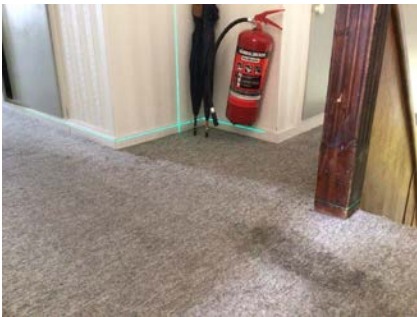
Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i andre etasje og lofts etasje.

Registrert 29 mm gjennom gang i loft og 22mm gjennom stue på loft.

Registrert 20mm igjennom rommet i stue og 18mm i kjøkken i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

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



Gang loft

TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

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

Vurdering av avvik:

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

Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger
For boenheter som leies ut er det krav til radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

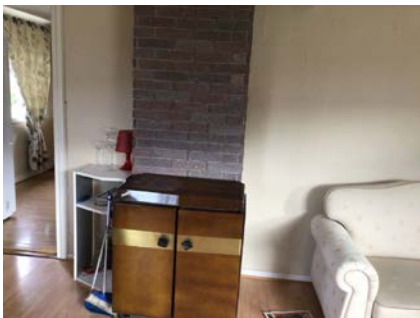
Tegsteinspipe men ovn i stue i 2 etg
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt
brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Ovn i stue i 2 etg

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Tegsteinspipe men ovn i stue i 2 etg
Pipen/ovnen er ikke i bruk, brukes bare til utlufting i henhold til eier



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med tepper i trappetrinn til loft.
Trapp fra 1 etg til 2 etg anses som beliggende i fellesområde og er ikke
vurdert.
Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med
dagens standard og krav til intern trapp i boligen.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i
betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på
byggetidspunktet



Trapp til loft

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte speildører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres.
Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.



TG 2 Hoveddør fra felles trapperom

Inngangsdører fra felles trappeløp med innerdør av tre med glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Inngangsdør mellom felles trapperom og leiligheten oppfyller ikke
teknisk forskrift til brannskille mellom enhetene

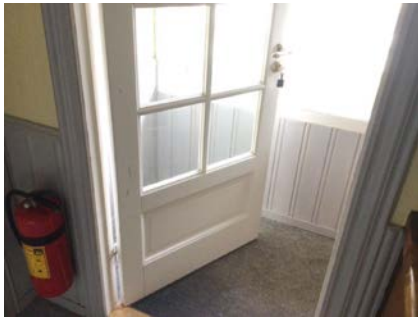
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle dører mellom fellesarealer og leiligheter skal tilfredsstille klasse
EI30

Videre undersøkelse og tiltak bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Andre innvendige forhold

Innvendige boder i kjelleren med murvegger, mur golv og malte
takplater.

Innredet med plassbygde hyller til oppbevaring.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har belegg på golv, panelovn på vegg, våtromstapet på vegger og
malte takplater.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs golv.
Montert våtromsplater i dusj.
Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring i plateskjøter i dusj.



Utettheter i plateskjøt i dusj

LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Badet har golvbelegg med oppkant på vegger.
Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Begrenset tilgang til sluk fra hele bade, ikke tilgang til sluk fra hele badet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall)
- Det er registrert utettheter rundt vannrør bak toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet
Installering av tett dusjkabinett anbefales.
Det må foretas utbedring av fallforhold fra hele gulvet med fall til sluk.
Overflaten må utbedres eller skiftes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett rund vannrør bak toalett



15mm oppkant under dør.



Ikke tilgang til sluk fra hele gulvet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilering fra vindusventil og ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9 vektprosent

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

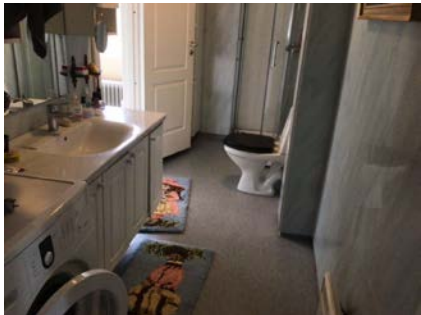
Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromsplater på vegger og malte takplater.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



Skader i bunn av våtromsplate

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.
Det er påvist skader på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på våtromsplatene bør utføres.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger.
Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke mot fall).
- Rommet antas fra 1990, og om det er evt membranløsning så har denne oppnådd mer enn halvparten av sin estimerte levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse på befaringstidspunkte

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på baderomsinnredning

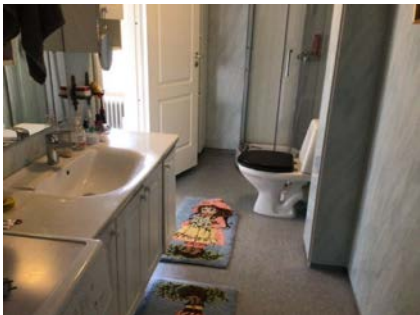
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av baderomsinnredning bør gjøres



Skader på baderomsinnredning



2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering igjennom veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på badet.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10 vektprosent

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



KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert. Kjøkkenet har normal slitasje alder og utleie tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler å installere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Skader på benkeplate

LOFT > KJØKKEN

Avtrekk

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



2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Belegg på gulv og tapetserte vegger. Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert med oppvaskmaskin. Løs komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist avvik i fuger over kjøkkenbenk. Bunn av kjøkkenskap under vask har skader. Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak på fuger over kjøkkenbenk.

Skader i kjøkkenskap under vask må det gjøres utbedring/utskifting på. Anbefaler å installere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.



Skader i bunnen av kjøkkenskap under varmtvannsberederen

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har hovedsakelig plastrør skjult i konstruksjon til bad og kjøkken i 2-3 etg.
Besiktiget på kjøkken, bad og i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.
Avløpsrør videre av støpejern, synlig i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



soil rør i kjelleren

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk i 2 etg..

.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank



TG 1 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.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod i 2 etg og gang på loft, eget sikringsskap per etasje

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Plassert i gang loft



Plassert i gang 2 etg

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukningsapparat er montert i gang i 2 etg og loft.
Røkvarslere er plassert i himling i 2 etg og loft.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TG 0 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med noe fall fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør fra byggeår.
Grunnen er lukket. Røropplegg er fra byggeår 1950.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Oljetank av stål plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmingsløsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette innebærer at installerte oljetanker enten må fjernes eller sikres på egnet måte.
Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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 oppgravninger og langvarige målinger

TG 2 Drenering

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redneres rundt grunnmuren.

Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

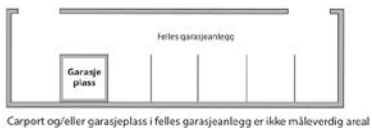
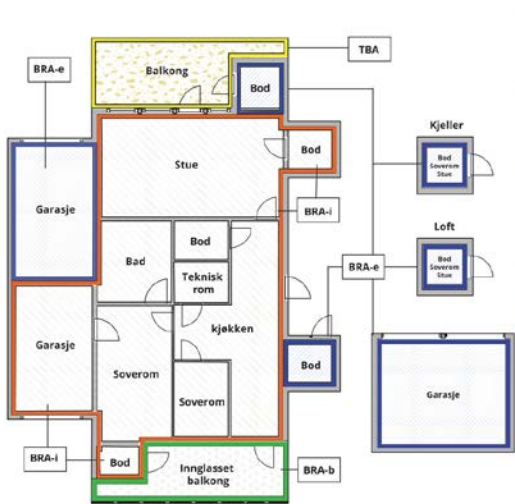
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	71			71	8		71
Loft	57			57	6	2	59
Kjeller	7			7			7
SUM	135				14	2	137
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		
Loft	Kjøkken, Stue, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Bod, Bod 2		

Kommentar

Felles trapperom er ikke målt opp, inngår i fellesareal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Leilighet i 3 etg er ikke godkjent som egen enhet
Ved arealmålingen anses trapperommet som fellesareal

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Trapperommet er ikke etter dagens forskrift og avviker i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift
Det er ikke montert brann/ lydd dør i henhold til dagens forskrift, fra trappeoppgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde i trappeoppgang på loft

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)
Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft	126	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	558		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åmotsvegen 21 D							
Hjemmelshaver							
Aamodt Odd							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
30 000	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2023		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.09.2023	
2	02.11.2023	
3	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ6148>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV

Oppdragsnr.

1408250066

Adresse

ÅMOTVEGEN 21 D

Postnr.

4480

Sted

KVINESDAL

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

1987

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Sparebank I

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Odd

Etternavn

Ramodt

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

ca 1990-tallet. Alle rør ble skiftet i hele huset.

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Kloster rør + el

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt takplater ca 1990

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Hidreskog

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt el. og støpplegg

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Kloster

11.2

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Begge på krysten en 1990

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

25/3 - 2025

Sted

Signatur selger 1:

Odd Ramodt

Signatur selger 2:

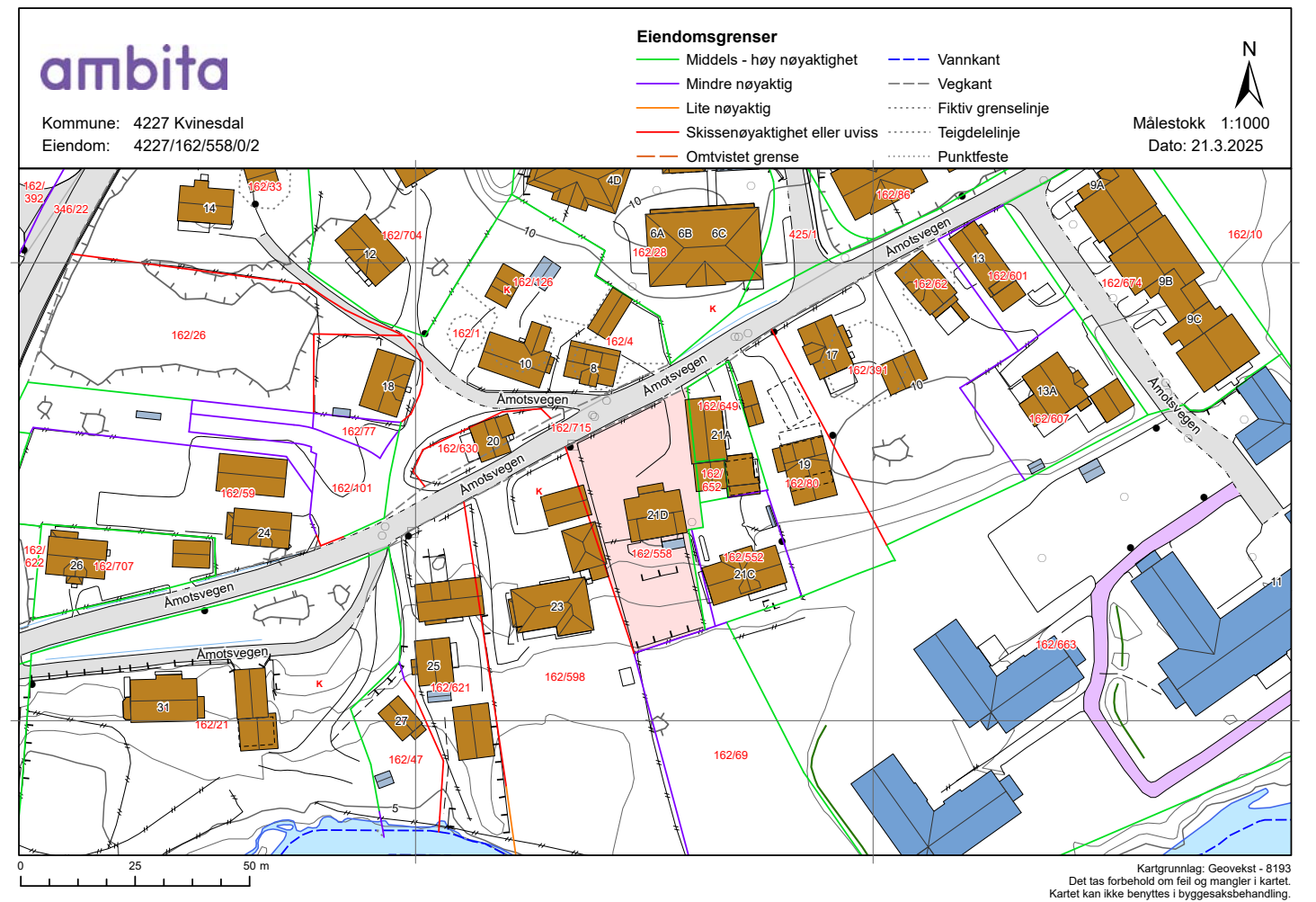
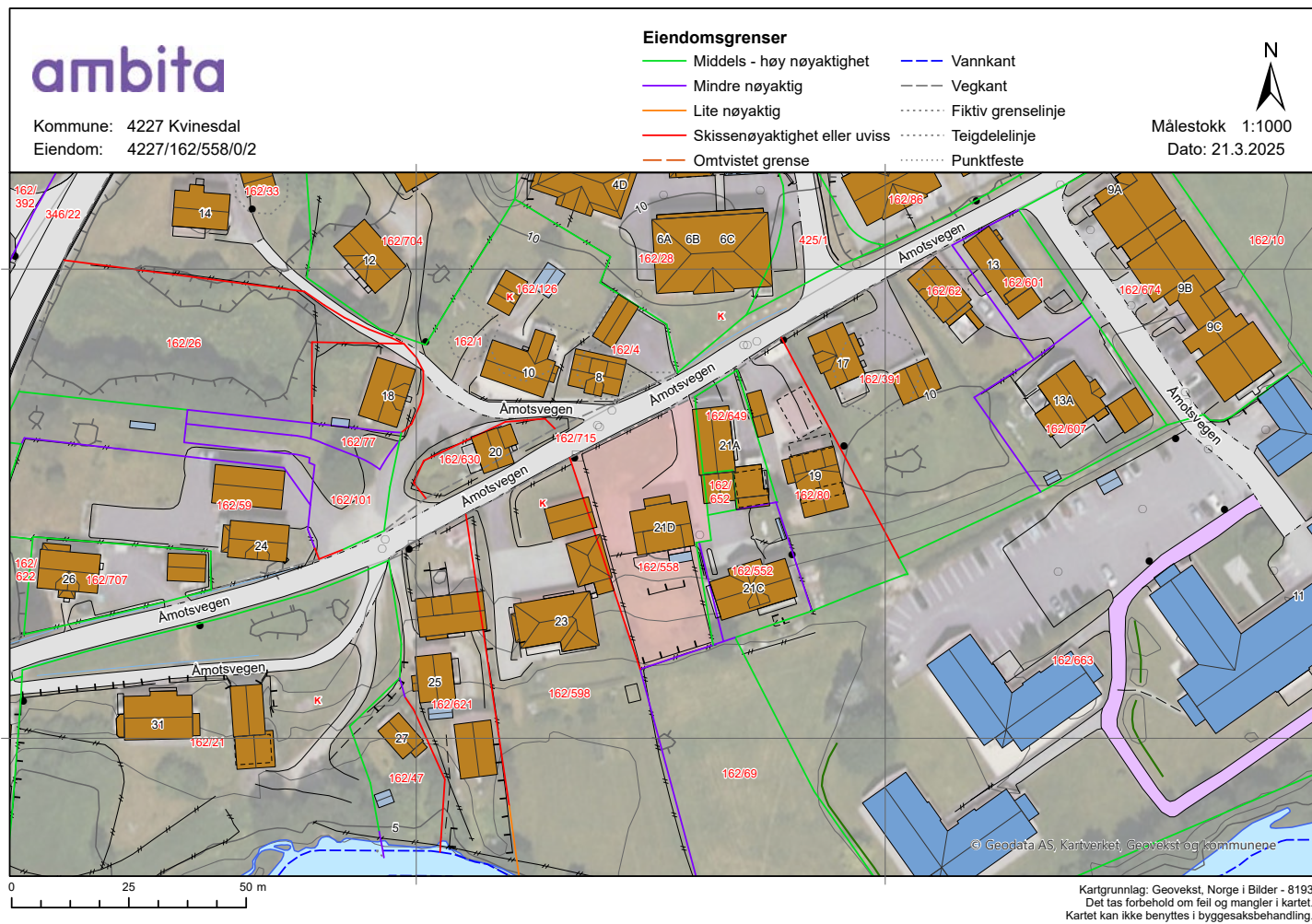
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

68

69



Tegnforklaring

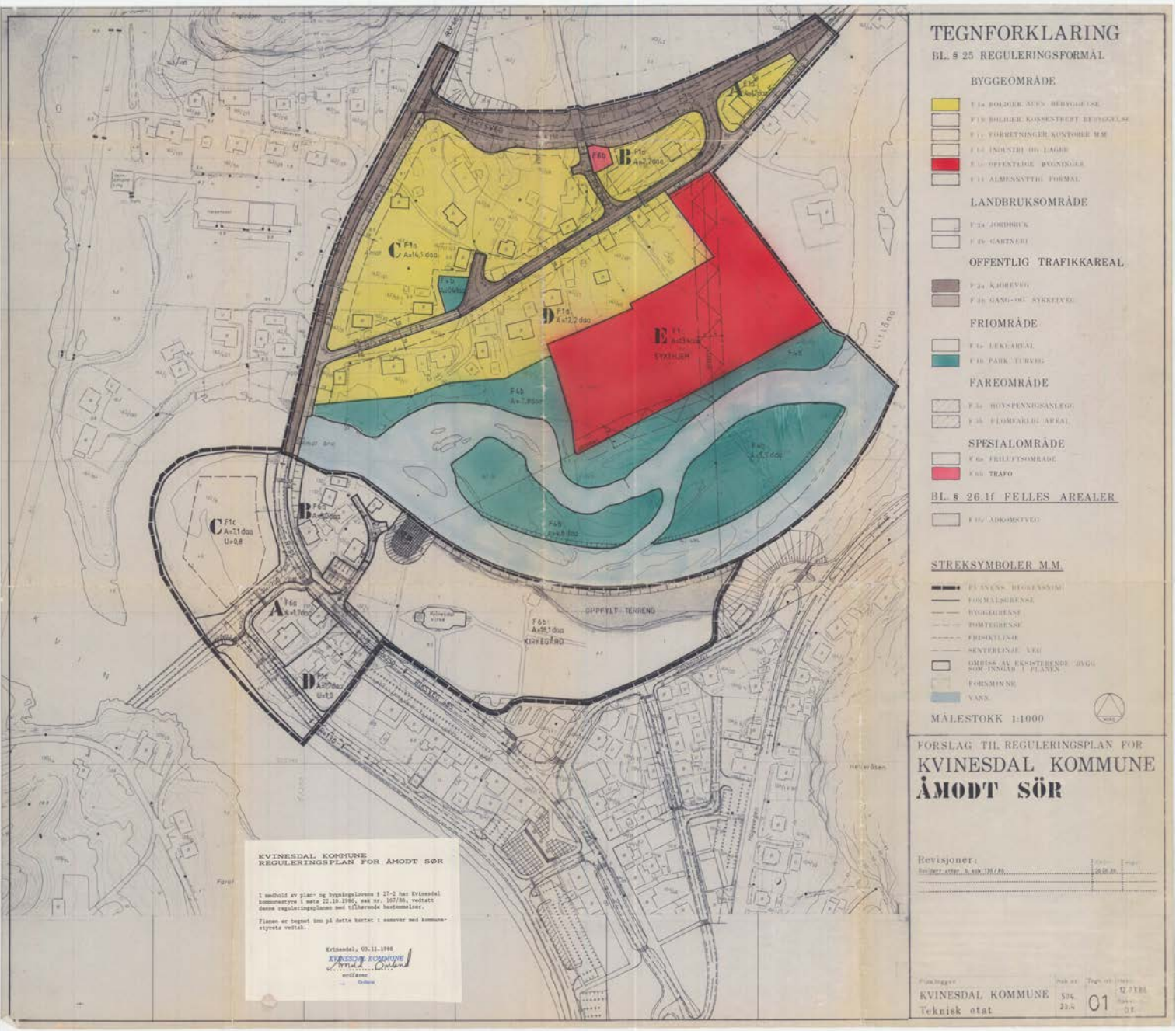
- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uvis, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

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
- Trafikkø



KVINESDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR ÅMODT SØR

Plankart datert: 12.03.1986 Revidert 26.06.1986

§ 1

REGULERINGSPLANEN
Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsgrense

§ 2

REGULERINGSFORMÅL	
Bygeområde P og B1	§ 25.1 Boliger, åpen bebyggelse kalt. Fla
	Offentlige bygninger " Fle
Offentlig trafikk område.	§ 25.3 Kjøreveg " F3a
	Gang- og sykkelveg " F3b
Friområde "	§ 25.4 Park, turveg " F4a
Spesialområde "	§ 25.6 Trafo " F6b

§ 3

BYGGEOMRÅDER: BOLIGER

- I området skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Boligbebyggelsen skal ikke plasseres nærmere veg enn angitt på kartet.
- Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket m.h.t. takform, materialbruk og farge.
- Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
- Garasjer og boder kan oppføres i en etasje og skal være tilpasset bolig- huset med hensyn til materialvalg, form og frage.
Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

- U-graden i åpen boligbebyggelse skal ikke overstige 0,2.

§ 4

BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER

- I området skal oppføres sykehjem med tilhørende anlegg.
- Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer som sammenhengende bebyggelse.
- Bygningenes takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
- U-graden skal ikke overstige 0,3.

§ 5

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- I trafikkområdet skal det anlegges: kjøreveg, gang- og sykkelveger.
- Det er ikke tillatt med avkjørsel til de enkelte tomter fra riksveg 465 og fylkesveg K-816.

- I området mellom frisiktlinjen og vegformål skal det ved kryss, avkjørsel være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vedplaner.

- Gang- og sykkelveg nr. 2 og 3 skal også nyttes som adkomst til til- liggende eiendommer.

§ 6

FRIOMRÅDE

Friområdet skal benyttes til park og turveg. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7

SPECIALOMRÅDE

I området kan oppføres transformatoriosk.

§ 8

FELLESBESTEMMELSER

Midre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene.
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kvinesdal, 1.april 1986

Revidert, 26.06.1986 , 01.09.1986

Godkjent av Kvinesdal kommunestyre
i møte 22.10.1986, sak 167/86.

KVINESDAL KOMMUNE
Arnold Omland
oedfører

Ordfører

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 558 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Åmotsvegen 21D, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250066

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 28,33 inkl.mva	kr 2359,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 40,60 inkl.mva	kr 2540,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	2161

Kommentar
Målerstanden er stipulert av kommunen. Kommunen foretar IKKE avregning av kommunale avgifter ved salg av eiendom. Fordeling avtales mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 558 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Åmotsvegen 21D, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250066

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 162 Bruksnr.: 558 Seksjonsnr.: 2
Adresse: Åmotsvegen 21D, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250066

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for Åmodt sør
Reguleringsformål	Boliger - Åpen bebyggelse
Vedlegg	
2 vedlegg	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BYGNINGSTEGNINGER GNR. 162 BNR. 558 SNR 2 - INFO

Det finnes ikke bygningstegninger på boligen i kommunens arkiv.

Kvinesdal, 28.03.2025

Kristin U. Gullestad
Servicekonsulent

MÅLEBREV INFO - GNR 162 BNR 558 SNR 2

Det er ikke målebrev på eiendommen.

Kvinesdal, 28.03.2025

Kristin U. Gullestad
Servicekonsulent

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 558 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Åmotsvegen 21D, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250066

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. Kontakt IRS Miljø IKS på post@erikstemmen.no for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 558 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Åmotsvegen 21D, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250066

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Økonomiplan for 2025 — 2028

Kvinesdal

Gebyrliste

Vann og avløp

Vann- og avløpstjenesten i Kvinesdal leveres til selvkost. Det betyr at alle innkrevde vann- og avløpsgebyrer skal brukes til dette formålet. Loven om kommunale vann- og avløpsgebyrer har som mål å sikre kommunen en finansieringsordning som gjør dem i stand til å ivareta produksjon og distribusjon av drikkevann, og håndtering av avløpsvann på en god måte. Kvinesdal kommune etterlever retningslinjene for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester i rundskriv H-3/14 som er utarbeidet av Kommunal og moderniseringsdepartementet. Politikerne har imidlertid mulighet til å subsidiere avgiftene, unntatt renovasjon. Selvkostfondet skal nulles ut over maksimalt 5 år. I kalkylerenten i forbindelse med beregningen av alternativkostnaden, tar kommunen utgangspunkt i 5-årig swaprente tillagt ½ prosentpoeng.

Tilknytningsavgift:

Når du skal tilknytte deg kommunalt vann og avløp, må du betale et tilknytningsgebyr. Dette er et engangsgebyr, hvor du betaler et gebyr for vann og et for avløp.

Abonnementsgebyr:

Abonnenten skal betale en fast del kalt abonnementsgebyr, og en variabel del kalt forbruksgebyr. Abonnementsgebyret skal gjenspeile de faste utgiftene kommunen har til vann- og avløpstjenestene, mens forbruksgebyret skal dekke de variable kostnadene.

Forbruksgebyr:

Ved målt forbruk fastsettes forbruksgebyret etter faktisk vannforbruk og pris per kubikkmeter.

Dette inngår i det du betaler for vannet

Synes du at du betaler vel mye for vannet fra krana og for å gå på do? Da er du kanskje ikke klar over at summene dekker langt mer enn det som kommer fram på fakturaen.

Se filmen og bli klokere på hva som inngår i gebyret for vann (Filmen er laget av Asker kommune, Kvinesdal kommune har fått tillatelse til å bruke denne filmen)
[:https://www.youtube.com/watch?v=IUvUu6_KzuA](https://www.youtube.com/watch?v=IUvUu6_KzuA)

Knaben, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva.	eks.mva.	i kr	i %		
		2024	2025				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr. år	2 352,00	2 343,00	-9,00	-0,38%		
002 Avløp: Forbruksgebyr, Knaben	m3	26,09	26,43	0,34	1,30%		
003 Avløp: Tilknytningsavgift, Knaben	Engangsavgift	50 000	50 000	0	0%		
004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr. år	855,90	937,00	81,10	9,48%		
005 Vann: Forbruksgebyr, Knaben	m3	16,28	18,12	1,84	11,30%		
006 Vann: Tilknytningsavgift Knaben	Engangsavgift	26 000	26 000	0	0%		

001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben

De samlede gebyrinntektene for avløp i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 2 343 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 26,43 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 2 939 kroner eks.mva. og 3 673 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben

De samlede gebyrinntektene for vann i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 937 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 18,12 kroner/m³ eks.mva.for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 1 345 kroner eks. mva. og 1 681 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

Kommunen for øvrig, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva.	eks.mva.	i kr	i %		
		2024	2025				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr. år	1 886,15	2 032,00	145,85	7,73%		
002 Avløp: Forbruksgebyr, avløp kommunen for øvrig	m3	30,04	32,48	2,44	8,12%		
003 Avløp: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%		
004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr. år	1 657,00	1 887,00	230,00	13,88%		
005 Vann: Forbruksgebyr, kommunen for øvrig	m3	19,60	22,67	3,07	15,66%		
006 Vann: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%		

001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig

De samlede gebyrinntektene for avløp i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et

variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 2 032 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 32,48 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 6 709 kroner eks.mva. og 8 386 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig

De samlede gebyrinntektene for vann i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 1 887 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 22,67 kroner/m³ eks.mva.for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 45 151 kroner eks. mva. og 6 439 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

Opofte næringsområde, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva.	eks.mva.	i kr	i %		
		2024	2025				
Avløp tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%		
Avløp tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%		
Vann tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%		
Vann tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%		

Feiing og brøyting

Feie- og kontrollavgift

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva.	eks.mva.	i kr	i %		
		2024	2025				
Feie- og kontrollavgift	Pr. år	366,00	381,00	15,00	4,10%		Årlig utfaktureringsgebyr på kr. 70 pr. faktura. 70 kr. i totalt faktureringsgebyr. K-sak 105/23 - Påslag for faktiske kostander kommunen har med utfakturering på 70 kr. per faktura.

Feie- og kontrollavgift

Det er det intekommunale selskapet Brannvesenet Sør IKS som utfører denne tjenesten for oss. Kvinesdal kommune krever inn avgiften og sender det videre til Brannvesenet Sør IKS. Det er de som har selvkostfond på feiing.

Brøyting av privat vei

g til tinglysing

ring i matrikkelen
ifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601088624
Vedlegg: Ja

ysing

Navn
KVINESDAL KOMMUNE

Adresse
Nesgata 11, 4480 KVINESDAL

orretning

Navn
AAMODT ODD

Bruksenhet
ÅMOTSVEN 21 B, 4480 KVINESDAL

) som er seksjonert

Bnr
558

Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
558	0	1	72 / 187	Boligseksjon	Ja	Nei
558	0	2	115 / 187	Boligseksjon	Ja	Nei

hjemlet i Matrikelloven § 24



(1 for Høge-Tieband Card.ring.)

Side 1 av 1

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn KVINESDAL KOMMUNE	
Adresse NESGT. 11	
Postnr. 4480	Poststed KVINESDAL
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 964964076	Ref.nr. sak 11/350

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1037	Kvinesdal	162	558

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
160447	ODD AAMODT	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	72	B	13				25				37			
2	B	115	B	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 187								= nevner: 187							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheterne i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)

Kvinesdal 28/3-11

Odd Asmodt

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

162 | 558 | | |

Kvinesdal | kommune

Dato

Stempel og underskrift

16/5-2011



Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Kvinesdal kommune

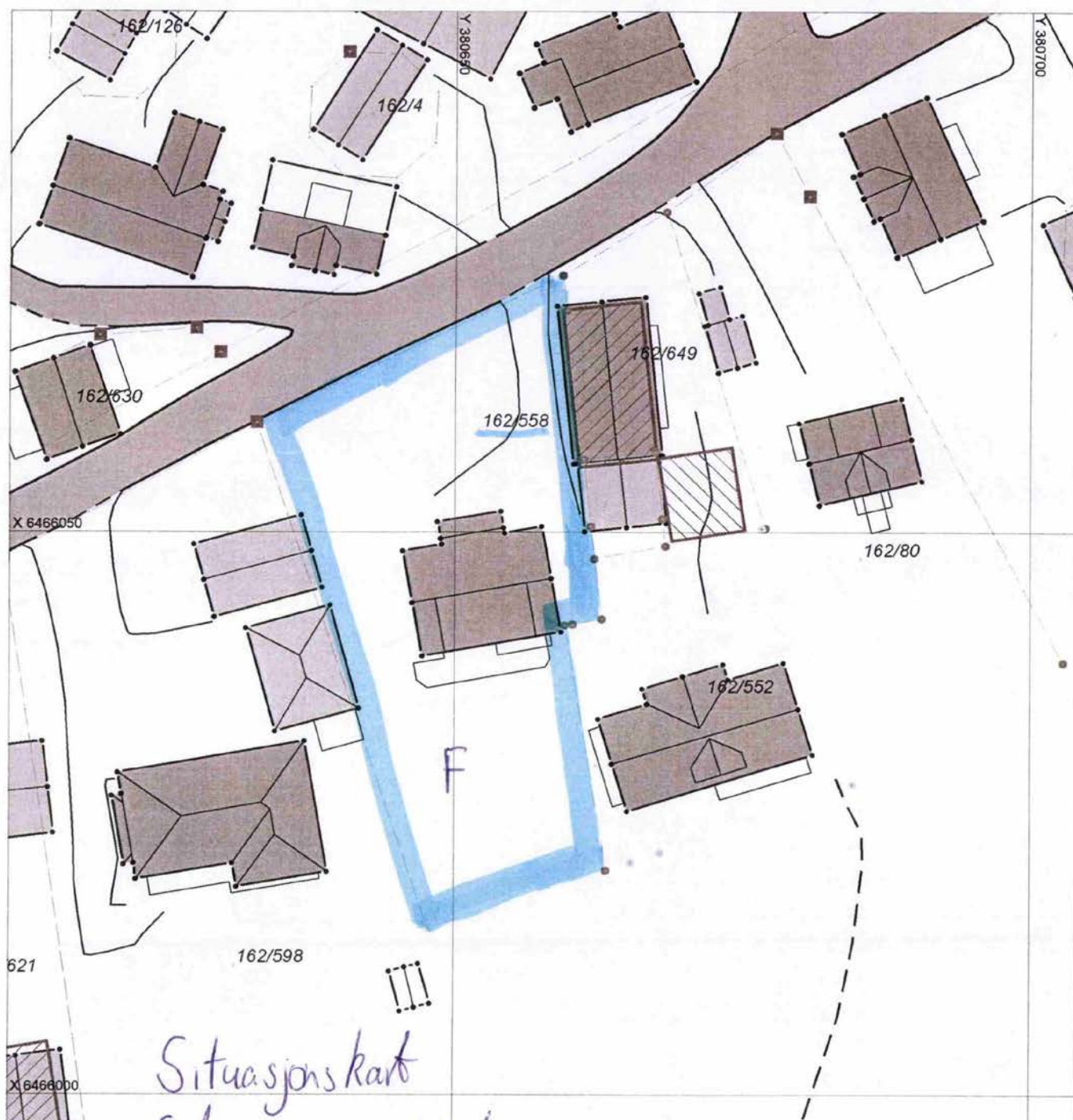
KARTUTSNITT

*Ikke juridisk dokument. Ikke ajour.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.*

Målestokk: 1:500
Dato: 16.05.2011

Koordinatsystem: EUREF 89 sone 32
Vær oppmerksom på at målestokk kan avvike, spesielt dersom du mottatt dette som pdf-fil.

Vedlegg 5.1 av 3





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

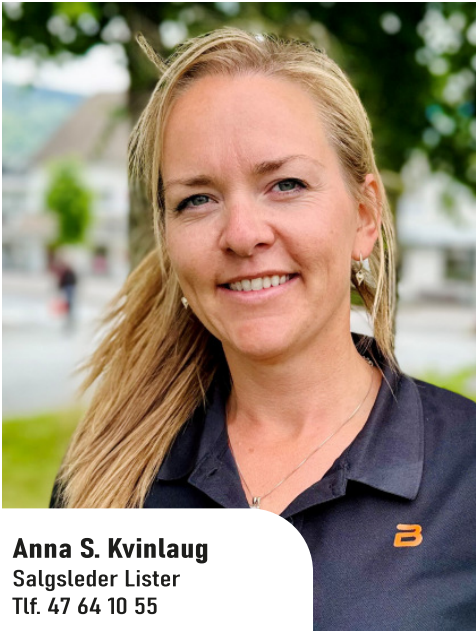
Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

For oss er hver
enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åmotsvegen 21D
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjeveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre