

aktiv.

Røyselandsveien 303, 4480 KVINESDAL

**Røyseland. Stor meget pen
enebolig fra 2008 med dobbel
garasje. Usjenert med flott utsikt
på solrik tomt!**



Partner / 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 4 050 000,-
Omkostn.:	Kr 102 640,-
Total ink omk.:	Kr 4 152 640,-
Selger:	Johnny Anker Strømmland Evy Lisa Strømmland
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2008
BRA-i/BRA Total	292/292 kvm
Tomtstr.:	1838.3 kvm
Soverom:	5
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 142, bnr. 25
Oppdragsnr.:	1408260063

Stor meget pen enebolig fra 2008 med dobbel garasje. Usjenert med flott utsikt på solrik tomt!

Velkommen til Røyselandsveien 303!

Velholdt og innflytningsklar enebolig fra 2008. Eiendommen ligger høyt og fritt på Røyselund, i rolige og landlige omgivelser. Usjenert beliggenhet med gode solforhold og fin utsikt. Boligen passer godt som familiebolig og har en praktisk planløsning over to etasjer med hele fem soverom.

1.etg: Entré/ gang, kjøkken fra Hamran med spise plass, stor stue med vedovn. Bad/ wc, vaskerom med egen inngang fra garasje og et soverom.

2.etg. Loftstue med vedovn og utgang til balkong. I tillegg bad med både dusj og badekar, hovedsoverom med walk-in closet og flere soverom, hvorav ett med utgang til uteområde.

Integrert garasje og vannbåren varme gir god komfort i hverdagen. Tomt på 1 838,3 m² med hage og støpt platting med overbygg. Ca 5 km til Storekvina. Velkommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 292 kvm

BRA totalt: 292 kvm

TBA: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 kvm Kjøkken, stue, gang, soverom, bad, vaskerom, bod, teknisk rom, garasje

2. etasje

BRA-i: 172 kvm Loftstue, bad, soverom, kott, bod, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm

2. etasje

9 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1838.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Her er gruslagt innkjørsel og gårdsrom. Ellers er den en fin hage og støpt platting med utgang fra stuen. Her er overbygg som gir en lun og koselig utesone.

Langs veien er det en flott natursteinsmur og stabbesteiner.

Det er målebrev på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt til på Røyseland i landlige og rolige omgivelser, med en usjenert beliggenhet. Her har man flott utsikt og gode solforhold. Boligen ligger helt for seg selv og gir privatliv og ro. Det er ca. 5 km til skole, butikk og tog på Storekvina/Breimoen, samt ca. 14 km til Liknes sentrum. Fine turmuligheter finnes like utenfor døren.

Adkomst

Fra Liknes sentrum kjør Vesterdalsvegen Rv465 ca. 10km til du kan ta til venstre over broa til Røyseland. Ta deretter til høyre og følg veien videre. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Rafoss barnehage: 8.3 km

Knerten barnehage Kvinesdal: 15.1 km

Åmotsmarka barnehage: 15.3 km

Skolekrets

SKOLER:

Vesterdalen skole: 5.2 km

Kvinesdal ungdomsskole: 14.9 km

Kvinesdal videregående skole: 15.4 km

Flekkefjord videregående skole: 38.1 km

Offentlig kommunikasjon

TOG:

Storekvina stasjon: 5.7 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

Nedløp og beslag: Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.

Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.

Normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller

kondensproblemer registrert.

Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vinduer: Malte vinduer med 2 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert

nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre

justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og

bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører: Malt ytterdør med glass og malt tett garasjedør.

Malte balkongdør med glass og tett finert ytterdør fra garasje bod

Aluminiums port i garasjen

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av fliser på loft med spile rekverk og støpt plating på mark i 1 etg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med ingen avvik registrert.

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

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 oppgravinger og langvarige målinger.

Fuktsikring og drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Det er grunnmurs plast rundt garasje mur
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med støpt søle på boligen, garasje med støpte vegger.

Forstøtningsmurer: Natursteins mur langs veien og ved garasjen, murer har normale sprekker som man kan forvente i en natursteinsmur.

Terrengforhold: Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet privat grunn boret vann og septiktank via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Septiktank: Septiktank av betong fra byggeår.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Det bør monteres takluke til øverste loft for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at loftsluke med stige blir montert.

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. -Det er utettheter langs belisting på kjøkkenvindu i nedkant.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak på belistingen lang vindu for å luke avviket.

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. -Det er dører som mangler beslag i underkant, dette bør monteres for å forhindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen

-Dør til garasjebod har slitasje og vedlikeholds behov, tiltaks bør gjøres.

Konsekvens/tiltak:

Beslag bør monteres

-Tiltak på bod dør bør gjøres.

Utvendige trapper:

Konstruksjonene har skjevheter og ujevne trinn som kan ses som normalt på grunn av type trapp.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da trappen fungerer.

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Loft - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot

sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. -Det er konstatert membran smøret i sluk med feil utførelse, det er ikke konstatert at membran er under klemringen i sluk.

-Det er ikke konstatert sluk under innebygget badekar da badekar er innebygget.

Konsekvens/tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. -Det må gjøres videre undersøkelser av membran arbeider , innhent dokumentasjon om mulig

-Det må gjøres videre undersøkelser av sluk under badekar, tilgangen må etableres for inspeksjon og renhold.

Loft - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). -Det er lite (5mm) fall fra dør til sluk og fall i fra sluk mot toalett som øker faren for vannansamling på gulvet som ikke går til sluk men kan lekke ut av rommet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. -Badegulvet bør moderniseres med riktig fall til sluk i henhold til teknisk forskrift.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

-Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Det er mangelfull oppkant i dør

-Det er ukjent membran løsning på badet da sluk ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det mangler oppkant i dør.

Konsekvens/tiltak:

Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/

utbedre skader i membranen/f

-Det må etableres oppkant i dør

-Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt på badet, innhent dokumentasjon om mulig.

1 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er uegnede materialer i våtsoner. -Det er registrert fukt skader i nedkant panel.

Konsekvens/tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

-Membran er synlig i sluk men slukmansjett kan ikke konstateres, videre undersøkelse er nødvendig innhent dokumentasjon om mulig.

-Det er mangelfull oppkant u underkant dør som øker faren for vannlekkasje ut av rommet.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres videre undersøkelser av vaskerommet, innhent dokumentasjon om mulig.

-Det må gjøres tiltak under dør med å øke høyden.

1 Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

-Kjøle hjørne og kjøleskap var avslått på befaringstidspunkte og tilstanden er ukjent.

Konsekvens/tiltak:

Videre kontroll av kjøle hjørne og kjøleskap bør kontrolleres.

Terrengforhold:

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

Konsekvens/tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak:

Vannkvalitet må dokumenteres.

Helse, miljø og sikkerhet:

Bolig fra 2010 med avvik i henhold til HMS.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak:

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

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: VVS Agder v/Harald Solli, 2026

Beskrivelse: Dårlig membran i åpen dusj 2etg.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tømrer Christer Strømmand, 2026

Beskrivelse: Det er montert opp nytt rekkverk på veranda 2etg. Det er montert ny bæresøyle under halvtak i 1etg.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Det har vært enkelte tilfeller av mus i garasjen. Også inni et kott på loftet. Det har vært små sukkermaur ved kjøkkenbenken i vårperioden.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Hunsbedt Rør og Odd Stokkeland, 2025

Beskrivelse: Varmekolbe for varmeanlegg defekt.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Firmanavn: Agder VVS

Beskrivelse: Filter på forbruksvann er rensset/skiftet av faglært rørlegger v/ Agder VVS

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Varmepumpe spesialisten i Lyngdal, 2019

Beskrivelse: Forrige eier opplyste at det var gjort oppgraderinger av varme/pumpe anlegget i perioden 2018/2020

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasjeportåpner må stoppes manuelt ved lukking.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Vegard Røyseland, 2025

Beskrivelse: Oppgraderinger gjort av vei og grøfter på privat tilkomstvei til boligen.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Grusveien nedenfor skal vedlikeholdes av eier og en nabo.

Innhold

Velholdt og innholdsrik enebolig fra 2008 med gjennomgående god standard, beliggende høyt og fritt på Røyseland. Eiendommen har en usjenert beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt, og passer godt for deg som ønsker en romslig familiebolig i rolige omgivelser.

Boligen går over to etasjer og har en funksjonell og gjennomtenkt planløsning med totalt fem soverom. Den fremstår som godt vedlikeholdt og er innflytningsklar. Vannbåren varme bidrar til et jevnt og behagelig inneklima, og integrert garasje med direkte adkomst til boligen gir en praktisk løsning i hverdagen.

Første etasje inneholder romslig entré med skyvedørgarderobe, kjøkken fra Hamran med god spiseplass og integrerte hvitevarer, samt stor stue med vedovn og skiferbelagt pipe. Det er skyvedør mellom stue og kjøkken som gir fleksibel bruk av rommene. Videre er det teknisk rom, vaskerom med egen inngang fra både bolig og garasje, bad/wc og et romslig soverom.

Andre etasje finner man stor loftstue med vedovn og utgang til balkong, et bad med både dusj, hjørneboblebadekar og klessjakt til vaskerom, samt hovedsoverom med walk-in closet og ytterligere tre soverom, hvorav ett har utgang til uteområdet.

Tomten er på 1 838,3 m² og er pent opparbeidet med gruslagt innkjørsel og gårdsrom. Fra stuen er det utgang til støpt platting med overbygg som gir en skjermet uteplass. Eiendommen har natursteinsmur langs veien og gode utearealer. Stort tun med god plass til mange biler.

Boligen ligger i rolige omgivelser med fine turmuligheter i nærområdet. Det er ca. 5 km til skole, butikk og tog på Storekvina/Breimoen, og ca. 14 km til Liknes sentrum. Her får du en praktisk og romslig bolig med god planløsning, tilbaketrukket beliggenhet og gode sol- og utsiktsforhold.

Boligen er perfekt både som enebolig eller som fritidsbolig!
Ingen boplikt!
Velkommen!

Standard

Godt vedlikeholdt enebolig med gjennomgående god standard. Det er nylig blitt skiftet rekkverk på balkongen. Dette er en påkostet bolig med vannbåren varme og stor garasje som er integrert i boligen.

Boligen går over to etasjer og inneholder:

1.etg.

Entré/hall:

Stort praktisk inngangsparti med skyvedørgarderobe.

Kjøkken m/spiseplass:

Flott kjøkken med god spiseplass. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Hamran innredning.

Stue med vedovn:

Stuen har god størrelse og plass til flere sittegrupper og det er skyvedør mellom stuen og kjøkkenet. Vedovn med flott skiferbelagt pipe!

Teknisk rom

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel og skyvedørgarderobe. Inngang til vaskerommet både fra boligen og garasjen!

Bad/wc:

Meget pent bad med god størrelse! Vegghengt wc, dusjkabinett og servant med innredning. Her er malt panel i taket m/downlights, malt panel på vegger, fliser på gulvet.

Soverom 1:

Stort soverom med god skaplass.

2 etg.

Loftstue m/balkong:

Stor loftstue med vedovn og utgang til balkong. Fra balkongen har man flott utsikt.

Bad/wc:

Flott bad med vegghengt wc, hjørneboblebadekar, servant med flott innredning og dusjkabinett fra 2026. Det går en klessjakt fra badet og direkte ned til vaskerommet. Det er panel i taket m/downlights, fliser på vegger og flislagt gulv.

Soverom 2:

Stort hovedsoverom med walk in closet

Soverom 3:
God størrelse.

Soverom 4:
God størrelse.

Soverom 5:
God størrelse. Utgang til uteområdet.

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Laminat, belegg

Veggoverflater: Panel, tapet

Takoverflater: Panel

Bad loft: Fliser på vegger og gulv og panelt tak

Bad 1etg: Panel på vegger og tak, fliser på gulv

Vaskerom: Panel på vegger og tak, fliser på gulv

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbel garasje i tilknytning til boligen, samt stort gårdsrom med plass til flere biler.

Solforhold

Boligen ligger sørvendt med gode solforhold.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn og vannbåren varme i hele første etasje. samt på bad på loftet.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 050 000

Omkostninger kjøper

4 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger

101 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

102 640 (Omkostninger totalt)

119 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 152 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 169 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 172 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon: Ekstern leverandør Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80

Branntilsyn, feiing: Ekstern leverandør. Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 -
(Årlig avgift kr 464,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Slamtømming: Ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

Formuesverdi primærbolig

Kr 854 254 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 417 017 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 142, bruksnummer 25 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter:

2007/242748-1/200 07.03.2007 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4227 GNR: 142 BNR: 5

2007/242748-2/200 07.03.2007 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 4227 GNR: 142 BNR: 5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.12.2010. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2010.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert området. Området har status i kommuneplanens arealdel (2006 - 2015) som LNF- område.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med megler.

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

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

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.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

20.05.2026





























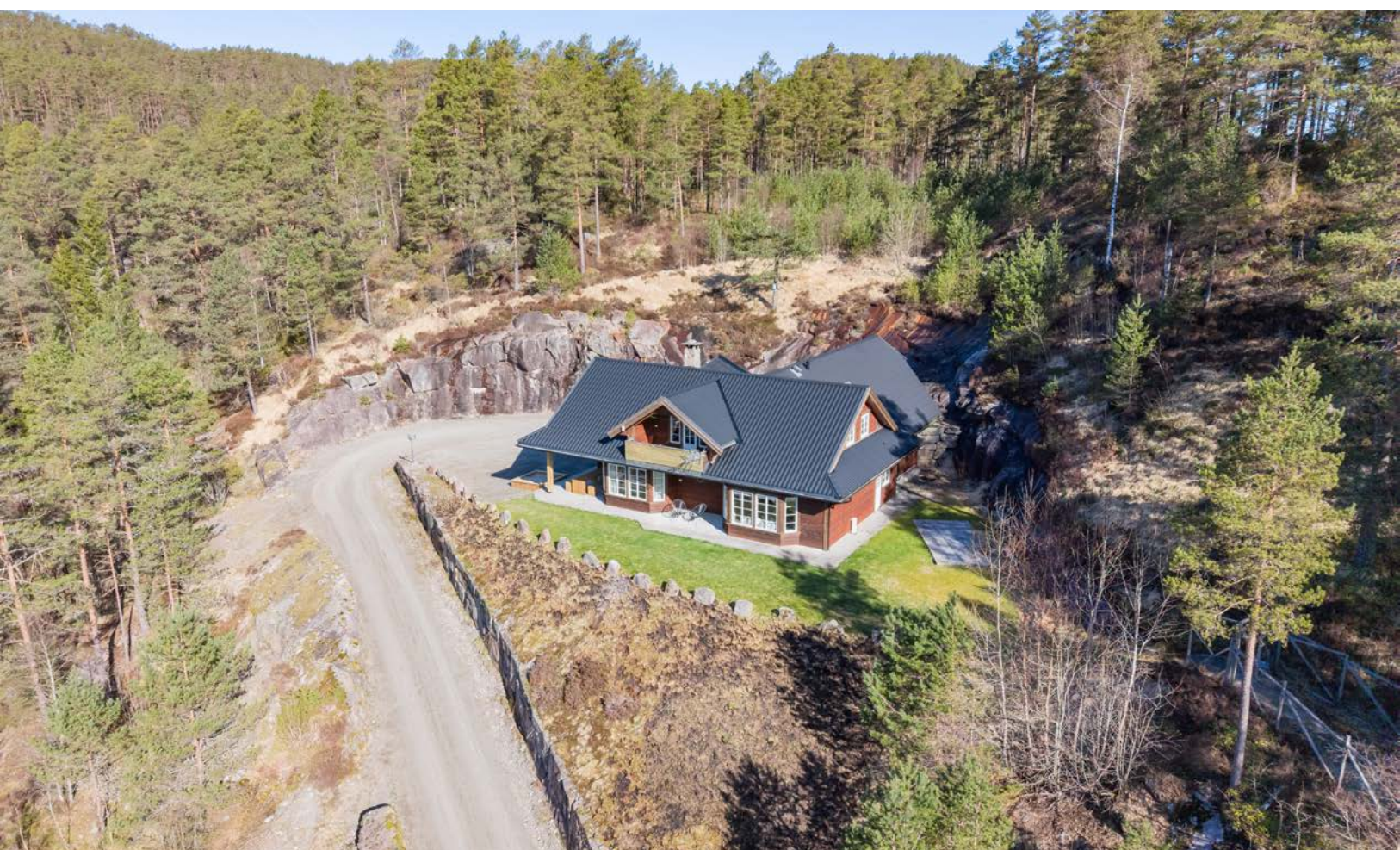










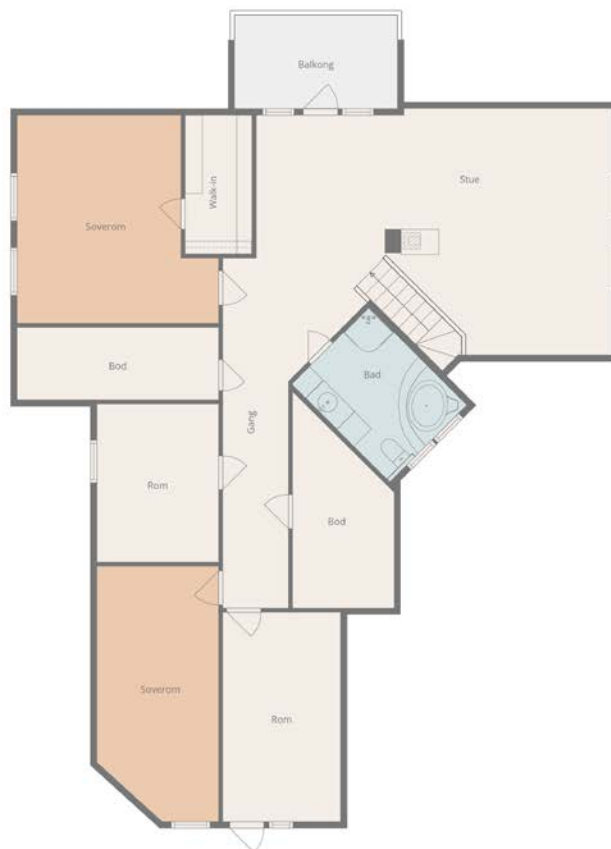






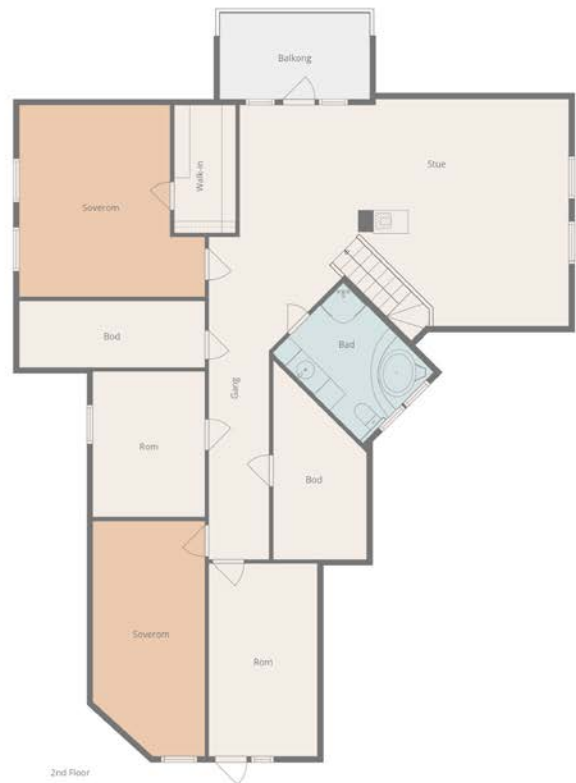
Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke Måltar Tegning, Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Røyselandsveien 303 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 142, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1404

Eiendomsverdi ref nr: EP3628

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag 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

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 2010 beliggende i et sprett boligområde

Boligen er innholdsrik med:

! etg:

Kjøkken

Stue, Gang, Soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Garasje

Loft:

Loftstue

Bad, 4 Soverom, Kott, 2 Bod

Det er avvik på våtrom som det vil kreves tiltak på, se de enkelte punkter 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!

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetripp til pipe for feier anlagt på taket

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Malte vinduer med 2 lags glass.

Malt ytterdør med glass og malt tett garasjedør.

Malte balkongdør med glass og tett finert ytterdør fra garasje bod

Aluminiums port i garasjen

Balkong/terrasse med dekke av fliser på loft med spile rekverk og støpt plating på mark i 1 etg .

Utvendig natursteins trapp

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, belegg

Veggoverflater:

Panel, tapet

Takoverflater:

Panel

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv og panelt tak

Bad 1etg:

Panel på vegger og tak, fliser på gulv

Vaskerom:

Panel på vegger og tak, fliser på gulv

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vannbåren varme, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med ingen avvik registrert

Elementpipe med ovn i stue og i loftstue.

Malt tretrapp med tette trinn og spile rekkverk

Boligen har malte fire speils fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad loft:

Bad har fliser på vegger og gulv og panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig smøremembran smøret i sluk, det er montert sluk i dusj, ukjent avløpsløsning under badekar.

Hulltaking utført i loftstue bak dusj.

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

Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv med panelte vegger og tak.

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Vegger med panel med oppkant av fliser langs gulv.

Tak med panel

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig smøremembran som tettesjikt i sluk, slukmansjett kan ikke konstateres i sluk

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.

Hulltaking utført i gang bak vaskemaskin.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

Bad 1 etg:

Bad har fliser på gulv med panelte vegger og tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk under dusjkabinett som ikke er tilgjengelig for inspeksjon

luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,4 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap og kjøle hjørne

Laminat på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon montert i bod på loft.
Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom
Trykktank plassert i teknisk rom
Sentralstøvsuger type Foma
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Det er grunnmurs plast rundt garasje mur
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Støpt ringmur med støpt søle på boligen, garasje med støpte vegger
Natursteins mur langs veien og ved garasjen, murer har normale sprekker som man kan forvente i en natursteinsmur
Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet privat grunn boret vann og septiktank via private stikkledninger.
Septiktank av betong fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 2010 med avvik i henhold til HMS

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

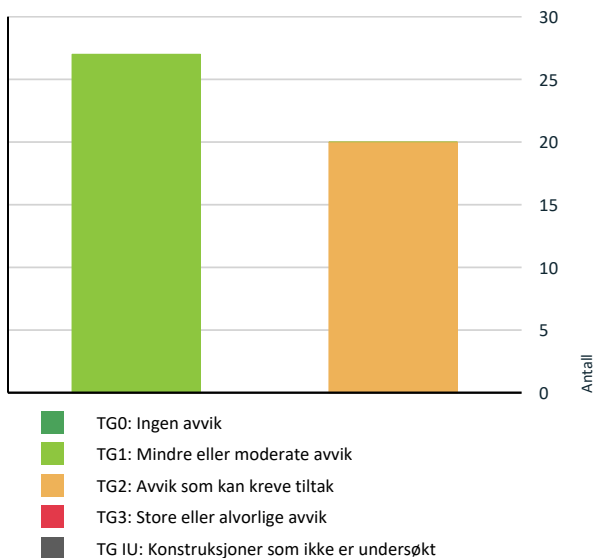
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger stemmer ikke med oppført bygg, mangler plan tegning for loft

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:

-Det bør monteres takluke til øverste loft for inspeksjon

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
-Det er utettheter langs belasting på kjøkkenvindu i nedkant

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
-Det er dører som mangler beslag i underkant, dette bør monteres for å forhindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen
-Dør til garasjebod har slitasje og vedlikeholds behov, tiltaks bør gjøres

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Konstruksjonene har skjevheter og ujevne trinn som kan ses som normalt på grunn av type trapp.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen ved garasjen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

! **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik:

-Det er konstatert membran smøret i sluk med feil utførelse, det er ikke konstatert at membran er under klemringen i sluk

-Det er ikke konstatert sluk under innebygget badekar da badekar er innebygget

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Kjøle hjørne og kjøleskap var avslått på befaringstidspunkte og tilstanden er ukjent.

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

Det er uegnede materialer i våtsoner.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Det er lite (5mm) fall fra dør til sluk og fall i fra sluk mot toalett som øker faren for vannansamling på gulvet som ikke går til sluk men kan lekke ut av rommet

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Det er mangelfull oppkant i dør

-Det er ukjent membran løsning på badet da sluk ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det mangler oppkant i dør

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er registrert fukt skader i nedkant panel

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Membran er synlig i sluk men slukmansjett kan ikke konstateres, videre undersøkelse er nødvendig innhent dokumentasjon om mulig.

-Det er mangelfull oppkant u underkant dør som øker faren for vannlekkasje ut av rommet.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er

definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasse på loft og ny bærestolpe under tak
------	---------------	--

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lifting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.
Normalt oppsyn og vedlikehold

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer
avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av stål renner og nedløp.
Pipe helbeslått over tak
Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det bør monteres takluke til øverste loft for inspeksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det anbefales at loftsluke med stige blir montert

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
-Det er uttetheter langs belisting på kjøkkenvindu i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Det bør gjøres tiltak på belastingen langs vindu for å luke avviket



utettheter langs vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glass og malt tett garasjejør.
Malte balkongdør med glass og tett finert ytterdør fra garasje bod
Aluminiums port i garasjen
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er dører som mangler beslag i underkant, dette bør monteres for å forhindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen
- Dør til garasjebod har slitasje og vedlikeholds behov, tiltaks bør gjøres

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Beslag bør monteres
 - Tiltak på bod dør bør gjøres



utettheter under dør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av fliser på loft med spile rekverk og støpt plating på mark i 1 etg

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig natursteins trapp

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Konstruksjonene har skjevheter og ujevne trinn som kan ses som normalt på grunn av type trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak da trappen fungerer.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, belegg

Veggoverflater:

Panel, tapet

Takoverflater:

Panel

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv og panelt tak

Bad 1etg:

Panel på vegger og tak, fliser på gulv

Vaskerom:

Panel på vegger og tak, fliser på gulv

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med ingen avvik registrert

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ovn i stue og i loftstue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med tette trinn og spile rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte fire speils fyllingsdører som innvendige dører.
Enkelte buks merker må forventes

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med fliser med panel i tak.

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFT > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran smøret i sluk, det er montert sluk i dusj, ukejnt avløpsløsning under badekar.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:
 - Det er konstatert membran smøret i sluk med feil utførelse, det er ikke konstatert at membran er under klemringen i sluk
 - Det er ikke konstatert sluk under innebygget badekar da badekar er innebygget

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Det må gjøres videre undersøkelser av membran arbeider , innhent dokumentasjon om mulig

-Det må gjøres videre undersøkelser av sluk under badekar, tilgangen må etableres for inspeksjon og renhold



LOFT > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



LOFT > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i loftstue bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent

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



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv med panelte vegger og tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med panel med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

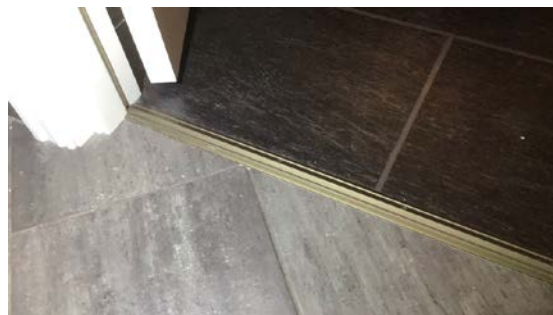
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Det er lite (5mm) fall fra dør til sluk og fall i fra sluk mot toalett som øker faren for vannansamling på gulvet som ikke går til sluk men kan lekke ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under dusjkabinett som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Det er ukjent membran på badet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
 - Det er mangelfull oppkant i dør
 - Det er ukjent membran løsning på badet da sluk ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det mangler oppkant i dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/f
 - Det må etableres oppkant i dør
 - Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt på badet, innhent dokumentasjon om mulig



ikke tilgang til sluk under dusjkabinett

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,4 vektprosent



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har fliser på gulv med panelte vegger og tak.
Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panel med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er registrert fukt skader i nedkant panel

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



fukt skader i nedkant panel

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran som tettesjikt i sluk, slukmansjett kan ikke konstateres i sluk

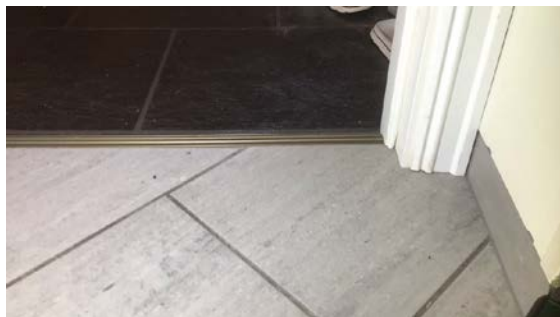
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membran er synlig i sluk men slukmansjett kan ikke konstateres, videre undersøkelse er nødvendig innhent dokumentasjon om mulig.
 - Det er mangelfull oppkant u underkant dør som øker faren for vannlekkasje ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres videre undersøkelser av vaskerommet, innhent dokumentasjon om mulig.
 - Det må gjøres tiltak under dør med å øke høyden

Tilstandsrapport



Mangelfull oppkant i dør

1 ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

1 ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til
luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

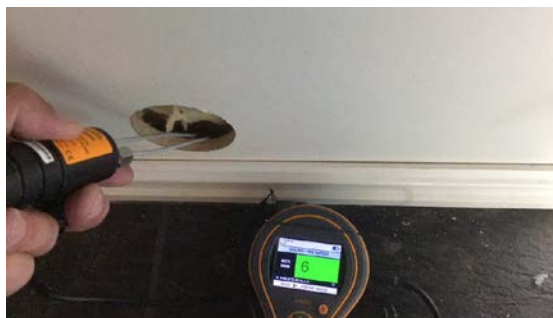
1 ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak vaskemaskin.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap og kjøle hjørne
Laminat på gulv og tapetserte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Kjøle hjørne og kjøleskap var avslått på befaringstidspunkte og tilstanden er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Videre kontroll av kjøle hjørne og kjøleskap bør kontrolleres



1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på badet, kjøkken og vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon montert i bod på loft.

Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Trykktank plassert i teknisk rom

Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger.



TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger type Foma

Montert i teknisk rom.

TG 1 Trykktank

Beskrivelse

Trykktank plassert i teknisk rom

Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger.

TG 1 Vannbåren varme

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom

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.
2010 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode
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

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Det er grunnmurs plast rundt garasje mur
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med støpt søle på boligen, garasje med støpte vegger

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteins mur langs veien og ved garasjen, murer har normale sprekker som man kan forvente i en natursteinsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng forhold rundt boligen er skrått med gruset gårds plass og plen, ellers naturtomt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen ved garasjen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat grunn boret vann og septiktank via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

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

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong fra byggeår.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig fra 2010 med avvik i henhold til HMS

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

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

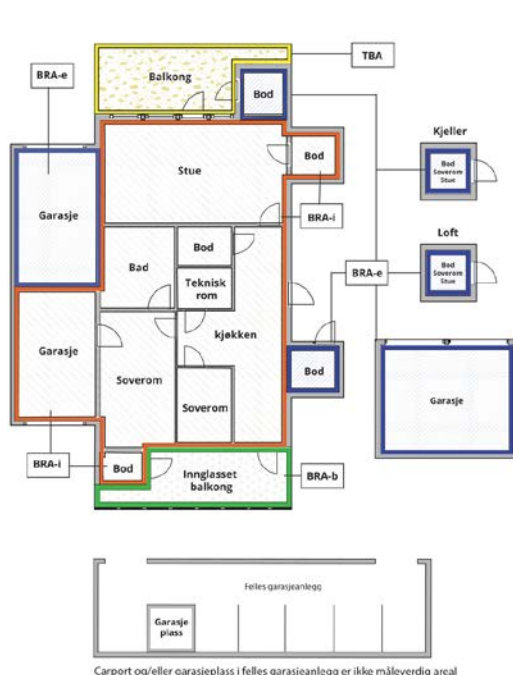
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	172			172	9
1 Etasje	120			120	27
SUM	292				36
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad, soverom, kott, bod, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 2		
1 Etasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, bad, vaskerom, bod, teknisk rom, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med oppført bygg, mangler plan tegning for loft

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	142	25		0	1838.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Røyselandsveien 303

Hjemmelshaver

Strømmland Evy Lisa, Strømmland Johnny Anker

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	09.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Evy Lisa Strømland

Boligen

Røyselandsveien 303

4480 Kvinesdal

4227-142/25/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Dårlig membran i åpen dusj 2etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: VVS Agder v/Harald Solli

Beskrivelse av arbeidet: Montert helt nytt dusjkabinett.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tømrer Christer Strømmland

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert opp nytt rekkverk på veranda 2etg. Det er montert ny bæresøyle under halvtak i 1etg.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært enkelte tilfeller av mus i garasjen. Også inni et kott på loftet.
Det har vært små sukkermaur ved kjøkkenbenken i vårperioden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp musefelle og også tettet mulige inngangshull med stålull. Bekjempet sukkermaur med maurpulver (Rader) veldig effektivt.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Varmekolbe for varmeanlegg defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Hunsbedt Rør og Odd Stokkeland

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny varmekolbe.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

Filter på forbruksvann er rensset/skiftet av faglært rørlegger v/ Agder VVS

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Varmepumpe spesialisten i Lyngdal

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at det var gjort oppgraderinger av varme/pumpe anlegget i perioden 2018/2020

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjeportåpner må stoppes manuelt ved lukking.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Vegard Røyseland

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderinger gjort av vei og grøfter på privat tilkomstvei til boligen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Grusveien nedenfor skal vedlikeholdes av eier og en nabo.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

MÅLEBREV

X	uten grensejustering med grensejustering
---	---

Kommune	Kvinesdal Nesgt. 11 4480 Kvinesdal K1037, org. 964964076
---------	---

J.nr.	57/06
Målebrev nr.	2048
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	-

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	142	25	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1839.4	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.12.2006		
Rekvirent	Tollak Røiseland	Gnr. 142	Bnr. 5
Bestyrer	Jan Aamodt / Jens Helge Træland		
Forretning	Kart- og delingsforretning for parsell av gnr. 142 bnr. 5 i Kvinesdal kommune.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	06.02.2007	 Tor Arne Eiken (Enhetsleder)	 Jens Helge Træland (Avdelingsingeniør)

GAB

Registreringsstempel

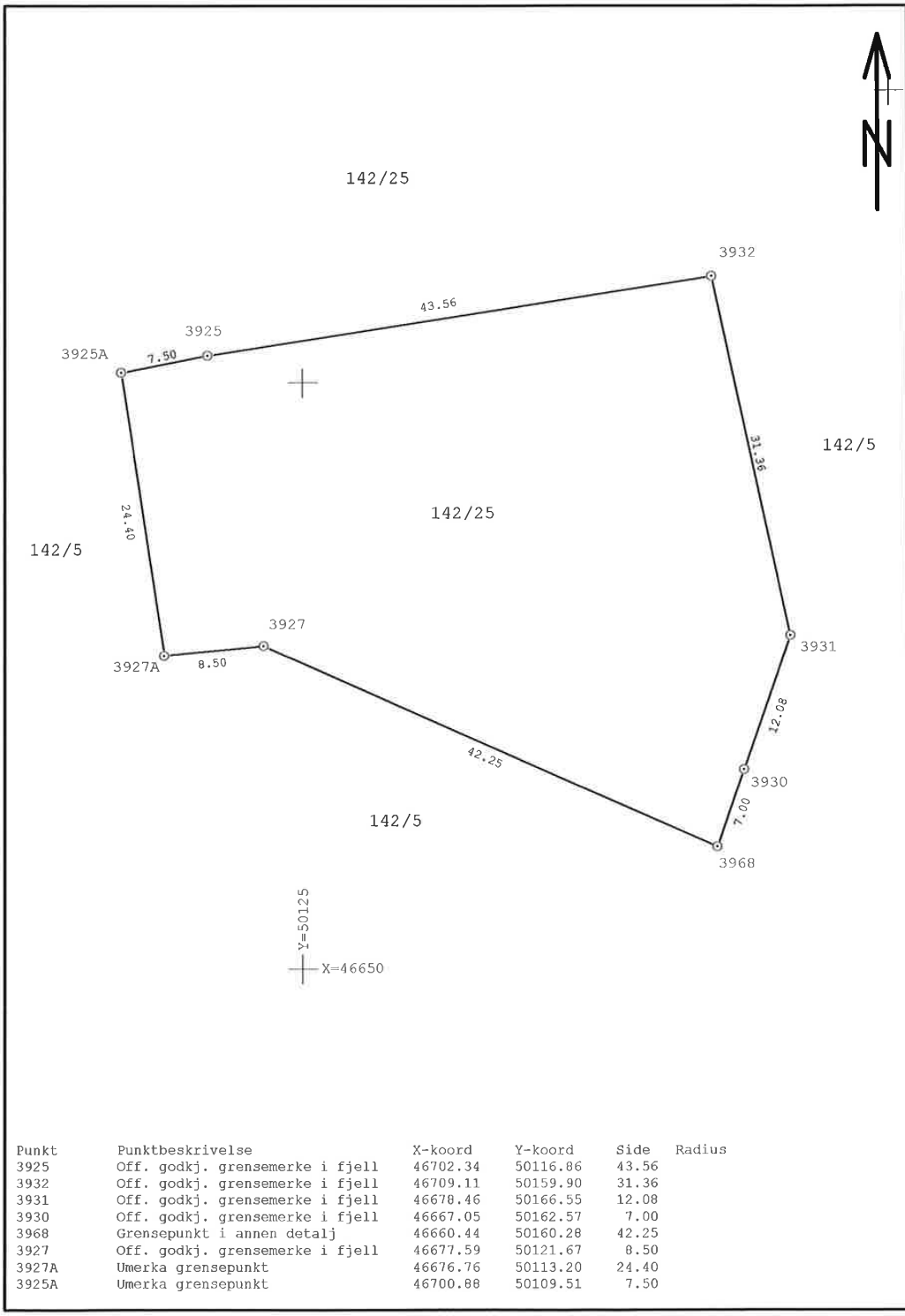
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Dagbokført hos Statens kartverk den 07.03.2007 som nr. 242735

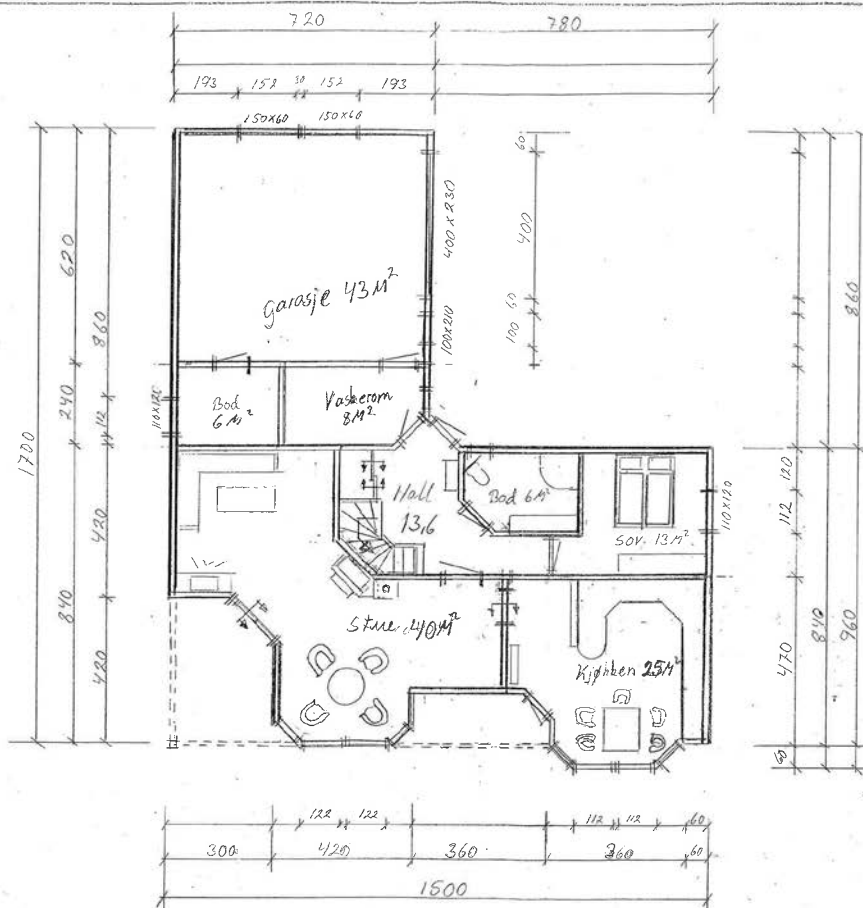
Påtegninger (rettelser o.l.)

--


Gnr 142	Bnr 25	Festenr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt X 46685 Y 50138		Jnr 57/06		
Kartblad AV010-5-2	X	Landsnett		Målebrev nummer 2048
Målestokk 1: 500	Areal 1839.4 m ²			



GIS/LINE Målebrev



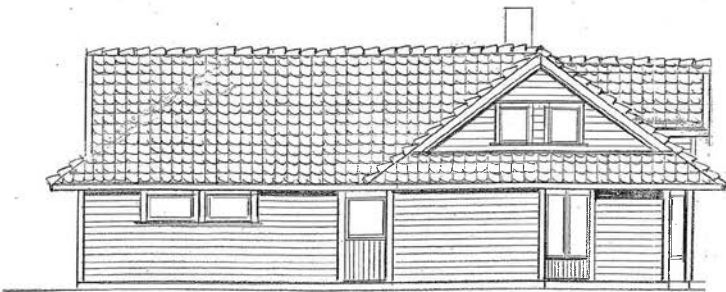
Belygd grunnfl: 189m²
 Beareal 1. etasje : 112m²

 KVINESDAL KOMMUNE
 263-06

TILTAKSNAVER: Helge Knutsen Røiseland 4480 KVINESDAL	DATO: 14-06
SAR: Nybygg/Enebolig	MÅL: 1:100
G.NR.: 142 BRN: 5	TEGM: G.K.
DDR: Røiseland	



Fasade Mot Øst



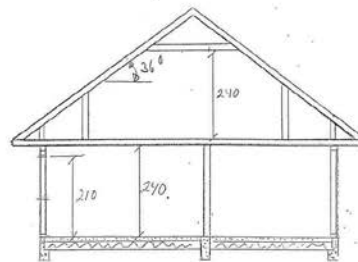
Fasade mot Vest

KVINESDAL KOMMUNE
263-06

TILTAKS HVER: Helge Knutsen Røiseland 4480 KVINESDAL	DATO: 5/4-06
SAK: Nybygg / Enebolig	MÅL: 1:100
G.NR: 142 BRN: 5 ADR: Røiseland	TEGN: JK



Fasade mot syd



SNITT



Fasade mot Nord



KVINESDAL KOMMUNE

263-06

TILTAKS HVER: Hjøl. Knutsen Røiseland 4480 KVINESDAL	DATO: 5/4-06
SAR: Nybygg/Enebolig	MÅL: 1:100
G.MR.: 142 BRN.: 5	TEGN: YK
BDR.: Røiseland	



Administrativt vedtak

Nr.: 619/10

Jostein Knutsen
Røiseland

4480 KVINESDAL

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
15819/2010 - 2010/342	142/025	Kari Modal Bruli		02.12.2010

Ferdigattest for bolig på Røiseland 142/025

Viser til anmodning om ferdigattest for bolig på Røiseland 142/025 mottatt 30.11.10.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 08.11.08 utstedes ferdigattest for bolig på gnr.142/bnr.025 Røiseland, jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Jostein Knutsen AS på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX – Ferdigstillelse.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Kontrollerklæringer foreligger fra følgende foretak:

- Jostein Knutsen – datert 20.03.06
- Hunsbedt Rør AS – datert 26.11.10
- Br. Thorkildsen AS – datert 28.11.10

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket bolig, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i adm.vedtak 263/06 datert 10.07.06.

Vi forutsetter at ansvarlig søker formidler ferdigattesten til tiltakshaver og ansvarlige foretak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Helge Knutsen Røiseland 4480 KVINESDAL
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug



Rett til adkomst

K.1037 gnr. 142 bnr. 25 har tillatelse til å bruke og vedlikeholde 4 m. bred veg over eiendommen gnr. 142 bnr. 5, frem til privat veg, jfr. kartkisse.

Grunnen tilhører som før gnr. 142 bnr. 5, da denne overenskomsten bare gjelder bruk og vedlikehold.

Gnr. 142 bnr. 5 har også samme rett til bruk og vedlikehold av denne veg.

Brukeretten til den anlagte veg kan bare utvides til andre eiendommer dersom begge parter er enige om dette.

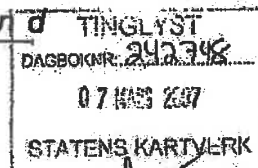
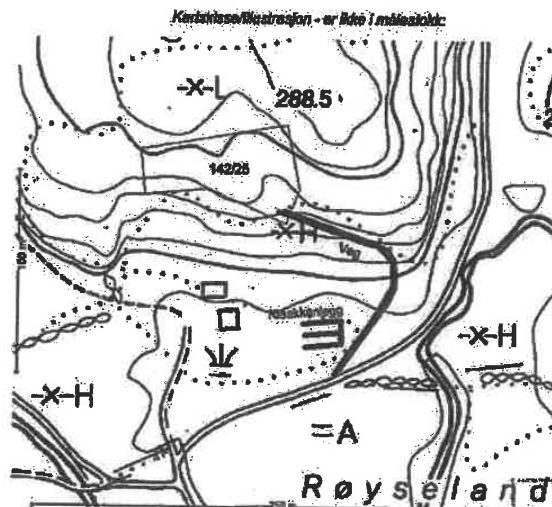
Rett til kloakkanlegg

Eier av gnr. 142 bnr. 25 har tillatelse til å anlegge og vedlikeholde privat kloakkanlegg med tilhørende ledninger/grøfter på eiendommen gnr. 142 bnr. 5, jfr. kartkissen nedenfor.

Grunnen tilhører som før eiendommen gnr. 142 bnr. 5, da denne overenskomst bare gjelder opparbeidelse, bruk og vedlikehold.

Denne avtalen kan tinglyses.

Eiendom:	Dato:	Eiers underskrift og personnummer:
K.1037 gnr. 142 bnr. 5 og 25	22/1 2007	<i>Tollak Røyseland</i> Tollak Røyseland



Nabolagsprofil

Røyselandsveien 303

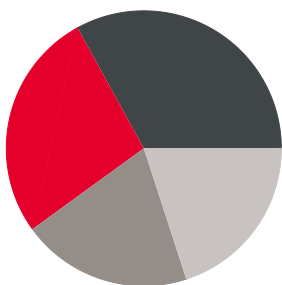
Offentlig transport

🚶 Oksesteinsbrua	3 min 🚶
Linje 252, 881T	3.3 km
🚶 Storekvina stasjon	6 min 🚶
Linje F5	5.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 45 min 🚶

Skoler

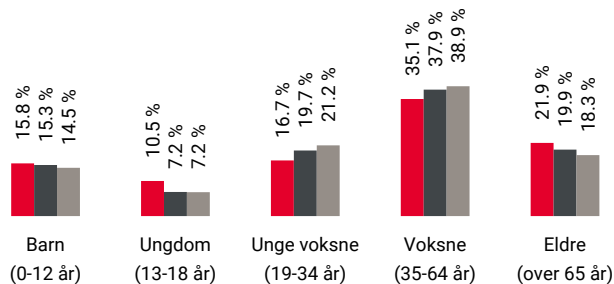
Vesterdalen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
50 elever, 5 klasser	5.2 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
232 elever, 14 klasser	14.9 km
Kvinesdal videregående skole	18 min 🚶
180 elever, 11 klasser	15.4 km
Flekkfjord videregående skole	39 min 🚶
550 elever	38.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Senland	116	63
📍 Kommune: Kvinesdal	5 883	3 150
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

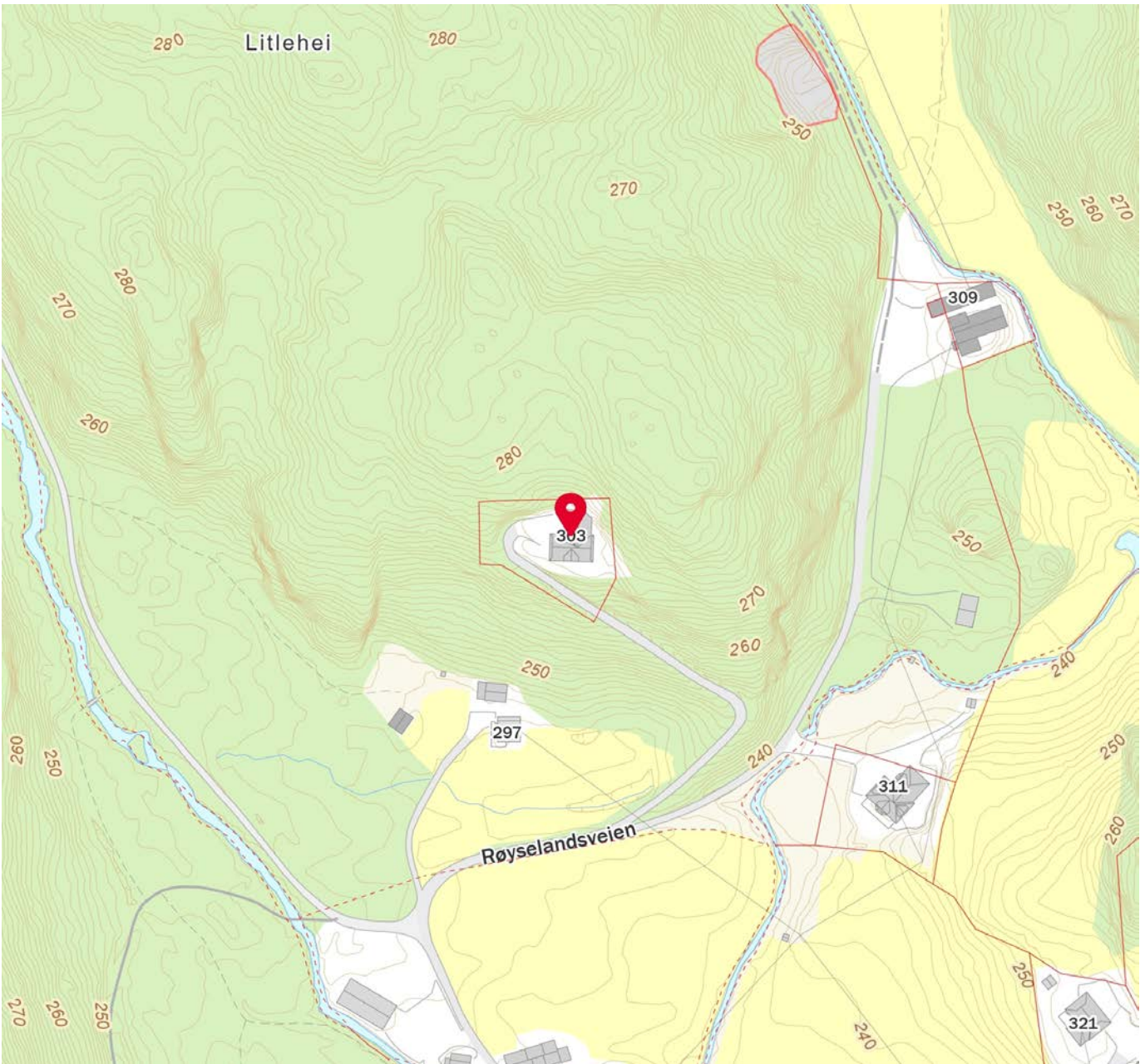
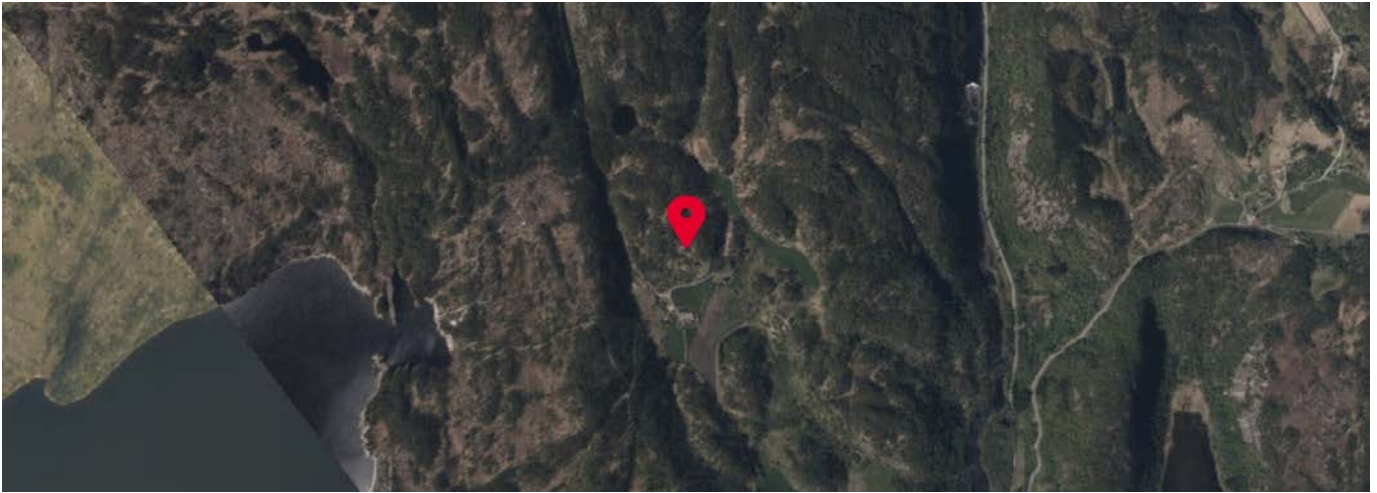
Rafoss barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
30 barn	8.3 km
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	17 min 🚶
34 barn	15.1 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
75 barn	15.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvinesdal	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord	13.5 km
Coop Extra Kvinesdal	15 min 🚶
PostNord	13.9 km

Sport

🏠 Vesterdalen	5 min 🚶
Aktivitetsshall, ballspill	5.2 km
🏠 Liknes barneskole	17 min 🚶
Aktivitetsshall, ballspill, fotball	14.9 km
🏠 Instinct Kvinesdal	15 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Kvinesdal om *boliglån*



Hans Inge Eriksen
Tlf. 908 53 406



Ann-Britt Treland
Tlf. 995 35 835



Sander Risnes
Tlf. 960 93 678

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Hjemsted
Nesgata 7A
4480 Kvinesdal

Kontakt:
Tlf. 38 35 88 60
post@banken.no
www.banken.no

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Røyselandsveien 303
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

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

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre