

aktiv.

Fedevollen 78, 4485 FEDA

**Feda - Enebolig med fin  
beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

## Bjørn Skjæveland

**Mobil** 957 97 331

**E-post** bjorn.skjaveland@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 39 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 589 990,-  
**Selger:** Jonas Seland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1917  
**BRA-i/BRA Total** 119/144 kvm  
**Tomtstr.:** 474.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 116  
**Oppdragsnr.:** 1408240237

## Feda - Enebolig med fin beliggenhet!

Vi har en spennende enebolig for salg med sentral beliggenhet på Feda. Boligen er fra 1917 og er oppført i mur. Det er foretatt noe oppussing i seinere tid, og stuen totalrenovert i 2024 med alle nye overflater. Vedovn og varmepumpe var nye i 2019.

Boligen inneholder: Entre/ gang, bad/ wc, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom og 3/4 soverom. Kjelleren er uinnredet og har litt lav takhøyde.

Eiendommen er pent opparbeidet med gruslagt innkjørsel og stor koselig hage med busker og trær. På baksiden av boligen er det en usjenert og lun terrasse. Det medfølger en frittstående garasje/ uthus med loft.

Her bor man sentralt, med gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og butikk.

Boligen fremstår som hel og pen, der noen rom har fått ny overflatebehandling. En kan flytte inn og ta videre oppussing etter hvert.

Velkommen!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	28
Om eiendommen .....	34
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	73
Nabolagsprofil .....	91
Forbrukerinformasjon .....	101
Budskjema .....	103

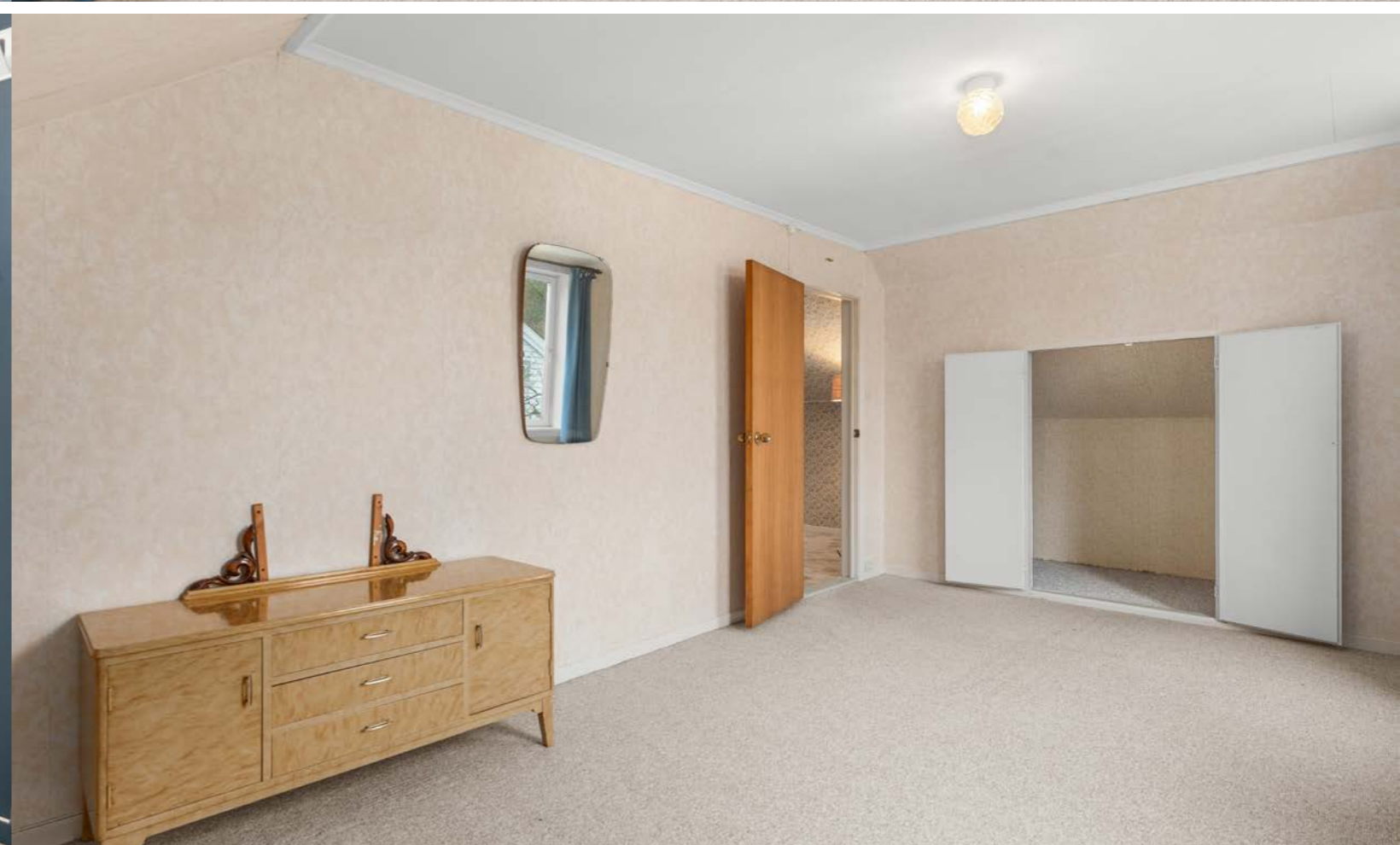




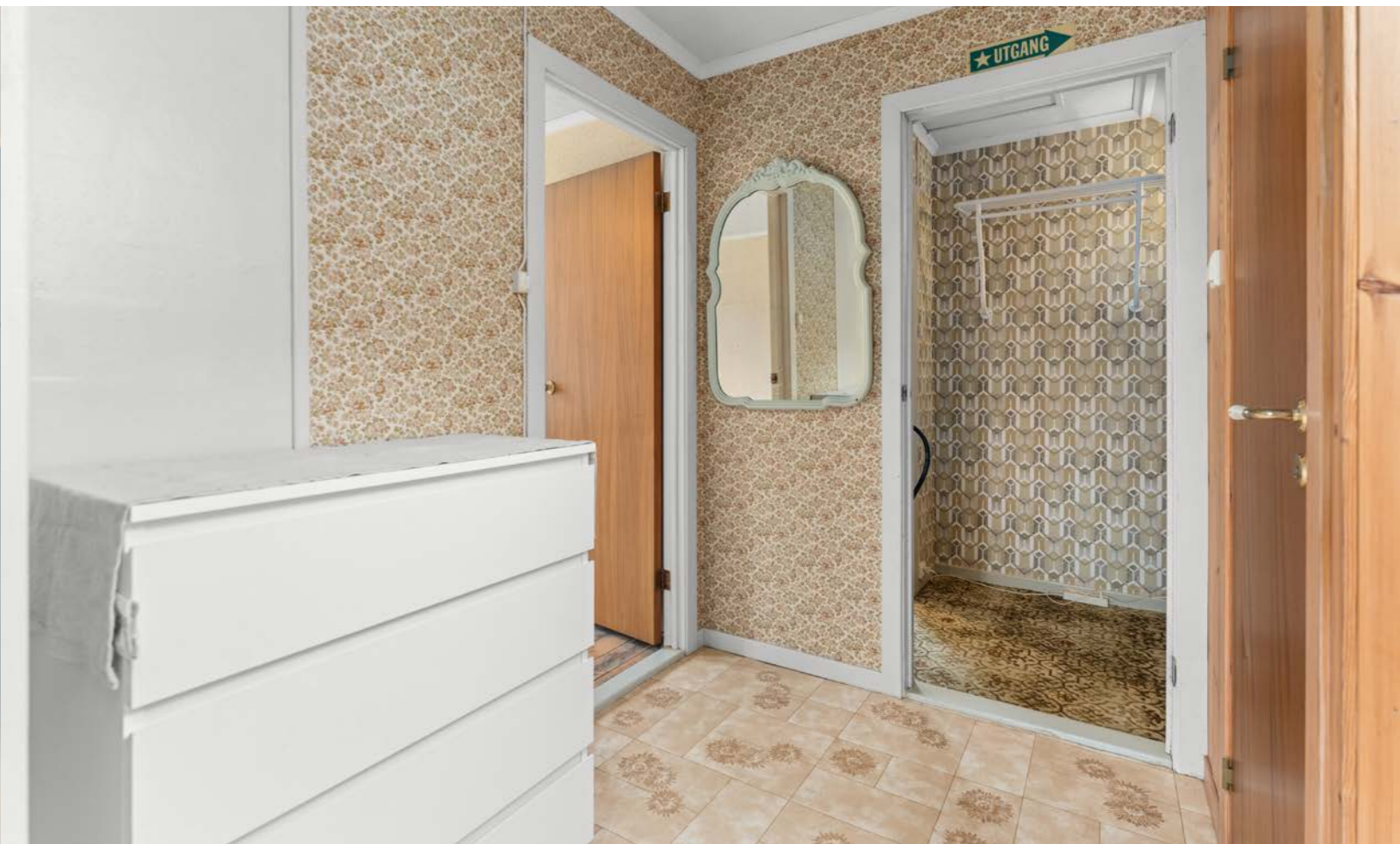
















Feda er en sørlandsidyll med fjorden like ved.



Sentralt på Feda med gangavstand til det meste.



Feda er en flott bygd med god aktivitet!



# Plantegning

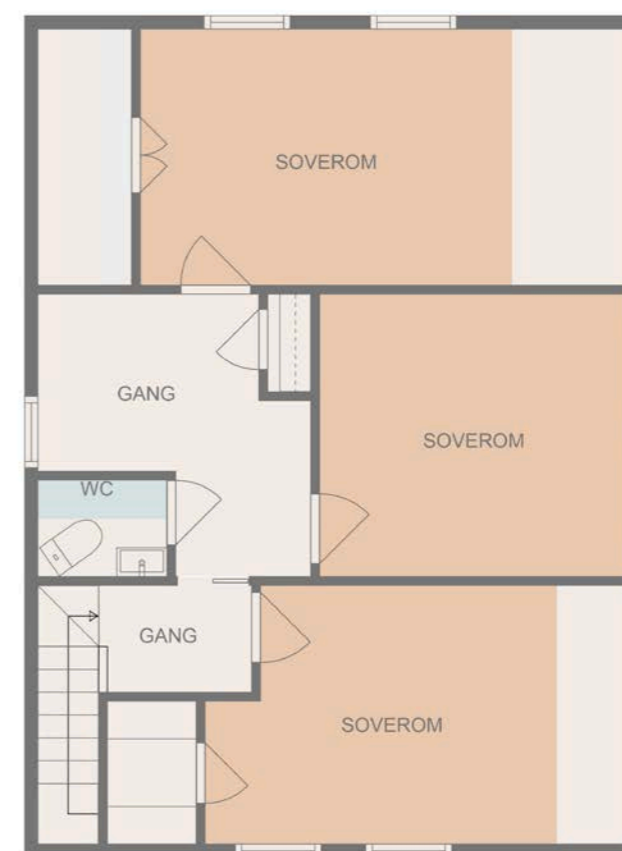
## 1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 144 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og trapperom

2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Gang, toalettrom, 3 soverom og trapperom.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Garasje og lagerrom

2. etasje

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Lagerrom

### Ikke målbare arealer

Kjelleren er på 65 kvm og har noe lav takhøyde (ALH)

Inneholder 4 lagerrom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

474.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og har en gruslagt innkjørsel til garasje. Ved garasje/ uthus er det en skjermet terrasse. Ellers er det en koselig hage med busker og trær. Eiendommen er avgrenset med gjerde mot veien.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Feda med butikk, barnehage, skole og idrettsanlegg like i nærheten. Fra eiendommen ser man ned på Fedaelva, og boligen ligger vestvendt med gode solforhold.

Feda er en sjarmerende Sørlandsidyll fra seilskutetida med sjøbuer og hvitmalte hus. Her kan du ta båten på Fedafjorden og fiske både krabbe og makrell. Mange fine stoppesteder langs fjorden for grilling og opplevelser.

### Adkomst

Fra Kvinesdal følg 465 til Feda terminal, og videre 804 til Feda.

Når du ankommer Feda, fortsett på hovedveien til du ankommer eiendommen på høyre side.

Eiendommen ligger rett før butikken og det gamle bedehuset. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmedling

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGE:

Feda barnehage: 0.2 km

SKOLER:

Feda skole: 0.3 km

Kvinesdal ungdomsskole: 11.7 km

Kvinesdal videregående skole: 12 km

Flekkefjord videregående skole: 13.3 km

### Skolekrets

Feda

### Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Feda sentrum: 0.1 km

TOG:

Gyland stasjon: 16.9 km

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i mur.

Veggene har murkonstruksjon av sementsteinsblokker med dekorstein utvendig.

Er et åsetak med tilhørende sperrebukker og undertak av bord.

Etasjeskille er blitt isolert mot kaldtloftet. (ikke skråtak)

### Innhold

Vi har en spennende enebolig for salg med sentral beliggenhet på Feda. Boligen er fra 1917 og er oppført i mur. Det er foretatt noe oppussing i seinere tid, og stuen totalrenovert i 2024 med ny vedovn i 2019. Varmepumpen er også ny ca. 2019. Det er isolert bjelkelag på loftet nå i 2019. Huset ble mye varmere etter dette.

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder i hovedetasjen: Stor entre/ gang. Stort bad/ wc med nytt dusjkabinett og ny avtrekksvifte. Hele badet ble malt i 2020. Toalettrom med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Stort kjøkken med spise plass. Stor stue med vedovn og varmepumpe. Stuen var nok opprinnelig delt i to stuer. Loftet inneholder gang, toalettrom og 3 store soverom. Det ene soverommet kan deles i to rom hvis behov.

Kjelleren er uinnredet og har flere rom med god størrelse, men med noe lav takhøyde.

Eiendommen er pent opparbeidet med gruslagt innkjørsel og stor koselig hage med busker og trær. På baksiden av boligen er det en usjenert og lun terrasse. Det medfølger en frittstående garasje/ uthus med loft.

Her bor man sentralt, med gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og butikk.

Boligen fremstår som hel og pen, der noen rom har fått ny overflatebehandling. Man kan flytte inn og ta videre oppussing etter hvert, eller man ønsker å bevare den eksisterende retro stilen.

Velkommen til visning!

### Standard

Boligen er delvis pusset opp i seinere tid. Stuen er totalrenovert der alle overflater er skiftet. Badet i hovedetasjen har fått ny overflatebehandling, samt toalettrom og det ene soverommet i loftsetasjen. Utvendig så er boligen malt på nytt. Det er isolert bjelkelag på loftet nå i 2019. Huset ble mye varmere etter dette.

Enebolig:

Hovedetg.:

Entre/ gang:

Malt tak, tapet på vegger og belegg på gulv.

I entreen finner man sikringsskap med automatsikringer og trappeløp til loft og kjeller.

Bad/ wc:

Takess, malt våtromstapet på vegger og malt belegg med varmekabler på gulvet.

Stort bad med vask, wc, badekar og nytt dusjkabinett. Ny avtrekksvifte og alle overflater malt.

Toalettrom/ vaskerom:

Panel i tak, malt glassfiberstrie på vegger og belegg på gulvet.

Rommet inneholder wc og vask, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkken:

Takess, tapet på vegger og belegg på gulvet. Stort kjøkken med spiseplass.

Stort kjøkken med innredning fra 1961. Her er god plass for spisebord.

Stue:

Malt tak med downlights, malte vegger og laminat på gulvet.

Stuen er nylig totalrenovert og fått et moderne og listefritt preg. Her er varmepumpe og ny vedovn.

Stor stue hvor man har utsikt til Fedaelva. Det elektriske ble også skiftet i rommet.

Loftsetg.:

Trappegang:

Malt tak, tapet på vegger og teppe på gulv.

Her er åpning til kryploft.

Soverom 1:

Malt tak, malte gipsvegger og ny laminat på gulv.

Stort, nyoppusset soverom med kott.

Soverom 2:

Malt tak, tapet på vegger og furugulv.

Stort soverom som er under oppussing.

Soverom 3:

Takess, tapet på vegger og teppe på gulv.

Stort soverom som kan deles i to hvis behov. Kott på begge sider.

Mellomgang/ loftstue:

Malt tak, tapet og panel på vegger og belegg på gulv.

Rommet har god størrelse som gir mulighet for en liten tv/sittekrok. Her er skaplass og et eldre takvindu.

Toalettrom:

Malt tak, panel og malte vegger, malt belegg på gulvet.

Nyoppusset toalettrom med nyere servant.

Kjeller:

På grunn av lav takhøyde (under 1,90 meter) er ikke arealet i kjelleren medregnet.

Disp rom 1:

Plater i tak, mur og plater på vegger og murgulv.

Stort rom med egen utgang og utslagsvask.

Bod:

Ubehandlet tak, mur og plank på vegger og murgulv.

Disp rom 2:

Plater i tak, mur og ubehandlede vegger og murgulv.

Stort rom.

Disp rom 3:

Ubehandlet tak, murvegger og murgulv. Rommet har god størrelse.

Det medfølger en frittstående garasje( uthus med disponibelt rom og loft.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Disse vinduer må beregnes og byttes i sin helhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper - 2:

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Større oppgraderinger av denne trappen med tanke på sikkerhet må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes for å unngå ekstra fuktbelastning på selve taksteinen og gjenværende brukstid på taktekking med undertekking i mot vei ansees som noe begrenset

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Noen eldre fuktmerker i rundt pipe og enkelt andre steder på undertaket. Ingen luftespalter i gesimser for tilgang på loft som heller ikke var vanlig i denne byggeperioden. Har tidligere blitt gjort tiltak i mot borebiller. (Se eiers egenerklæring)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen vinduer er fuget igjen og kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på litt sikt, da gjenværende brukstid ansees som noe begrenset.

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hoveddøren har fått en del slitasje utvendig i nedre del av dørbladet og ytterdør i kjeller bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenværende brukstid på ytterdør i kjeller ansees som noe begrenset.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gjelder i rundt forstøtningsmur for kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Anbefaler at det gjøres tiltak med tanke på sikkerhet.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes. En del påbegynte arbeider på ene soverommet på loftet som må beregnes å fullføres. Ellers er det noe slitte overflater som bør oppgraderes/fornyes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder i begge etasjer og vises best på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer med disse avvik.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden, som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet og noe svikt i utvendig drenering og fuktsikring. Er en del synlige fuktmerker og saltutslag på grunnmuren. Er noe dårlig ventilering av grovkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Bør settes inn flere ventiler i grunnmur som vil øke luftsirkulasjonen betraktelig. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og

innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Selve innredningen bærer en del preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgradering av innredning og deler av dette rommet bør beregnes.

#### Avløpsrør:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

#### Fuktsikring og drenering:

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Fungerer ved dagens bruk som en grovkjeller.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

##### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

#### Radon:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Innvendige trapper:

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Ellers er teppe noe slitt.

##### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og

##### himling:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt eldre tapet har bølget seg en god del i innerhjørner.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av overflater på vegger bør vurderes.

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv:

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og

##### tettesjikt:

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og

##### tettesjikt:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Våtrom > Hoved > Vaskerom > Ventilasjon:

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Vannledninger:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Varmtvannstank:

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Grunnmur og fundamenter:

##### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Hvitevarer

Det står en eldre, integrert komfyr på kjøkkenet som medfølger. Tilstanden er uviss.

### Moderniseringer og påkostninger

Stuen er totalrenovert i 2024

### TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber fra Telenor

### Parkering

Det er plass til parkering på egen tomt. Medfølger også en eldre garasje.

## Energi

### Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i stue. På badet i hovedetasjen er det varmekabler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 550 000

### Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2071,25,- inkl mva + pr m3 kr 22,- inkl.mva

Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2357,69,- inkl mva+ pr m3 kr 37,55,- inkl.mva

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,-

inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler avlest 31.12.2023: 2008 m3

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 116 i Kvinesdal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/10/116:

17.02.1959 - Dokumentnr: 152 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:10 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 1255334 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:10 Bnr:116

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

### Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i område med hensynsone H570

? Bevaring kulturmiljø. Eiendommen omfattes av

forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Kvinesdal kommune.

### Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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

Overtakelse etter nærmere 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.  
Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
38 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

39 990 (Omkostninger totalt)  
55 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
57 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 589 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 605 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 607 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 39 990

#### Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.550,- oppgjørshonorar kr 6.000,- og visninger kr 0,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland  
Eiendomsmegler MNEF  
bjorn.skjaveland@aktiv.no  
Tlf: 957 97 331  
Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A  
4580 Lyngdal

**Salgsoppgavedato** 10.12.2024

# Tilstandsrapport

Fedevollen 78, 4485 FEDA

KVINESDAL kommune

gnr. 10, bnr. 116



Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20127-1772

Referansenummer: PP3901

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Jonas Seland



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Oppdragsnr.: 20127-1772

Befaringsdato: 15.11.2024

Side: 2 av 27



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 1917

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type H-pannen på baksiden av boligen og eldre flate betongtakstein i mot vei.. Taket er besiktiget fra takfot i stige på baksiden av boligen. Noe nyere takrenner på baksiden som er blitt byttet i samband med taktekkingen. Eldre slitte takrenner i mot og det er et bunnbeslag på pipe over tak. Veggene har murkonstruksjon av sementsteinsblokker med dekorstein utvendig. Er blitt malt og fuget utvendig i senere år. Normalt vedlikehold må regnes på murfasader. Er et åsetak med tilhørende sperrebukker og undertak av bord. Etasjeskille er blitt isolert mot kaldtloftet. (ikke skråtak) Kaldtloftet ble vurdert på steder med ganbaner. Vinduer i hovedetasjen og på loftet er i fra midten av 80- tallet. Disse er av type tre- veis. Eldre kjellervinduer med enkle glass og et eldre noe slitt takvindu på loftet. Hoveddør med glass og en eldre noe slitt ytterdør til kjeller. Støpt trapp ved inngangsparti med smijernrekkverk og en støpt utvendig kjellertrapp.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Gulv: Laminat, teppe, gulvbelegg og furugulv. Himling: Malte slette og malte himlingsplater. Vegger: Tapet og malte slette.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelig underliggende furugulv og støpte kjellergulv. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Er blitt satt inn en elementpipe i ettertid med en nyere vedovn i stue og en sotluke i grovkjeller. Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ingen deler av grovkjeller har utforede vegger. Synlig støpt grunnmur som er tilbakefylt utvendig. Eldre teppebelagt trapp til loftet. Noe eldre plassbygget trapp til grovkjeller. Innvendig har boligen eldre finèrdører og en nyere dør til stue av type formpresset hvit med fire spegler.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad:  
Noe eldre overflater.  
Malt tapet med noe struktur på vegger og malte himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har varmekabler i gulvet.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved dusjkabinett.  
Rommet har søyleservant, toalett, dusjkabinett og badekar.  
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.  
Fuktmåling er foretatt i delvis åpen underliggende himling nær sluk, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:  
Noe eldre overflater.  
Malt glassfibertapet på vegger og panel i himling.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i gulvet.  
Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering av rommet.  
Fuktmåling er foretatt i delvis åpen underliggende himling, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,3 vektprosent.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Eldre slitt gulvbelegg, tapet på vegger og malte himlingsplater.  
Eldre innredning med slette fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom:  
Malt gulvbelegg, panel på ene veggen, malt slett himling og restrende deler av vegger.  
Vvs utstyr og innredning er funnet i bra stand ut i fra alder på disse deler.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er for det meste avløpsrør av plast og noe eldre soilrør som ikke er blitt byttet ut.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe i stue.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskapet er plassert i gangen og har automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er av eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil.  
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

## Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er av eldre dato og er ikke synlig for vurdering.  
Støpt grunnmur. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var vanlig i denne byggeperioden.  
Svak skråned terreng i rundt selve boligen.  
Utvendige avløpsrør er av støpejern og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

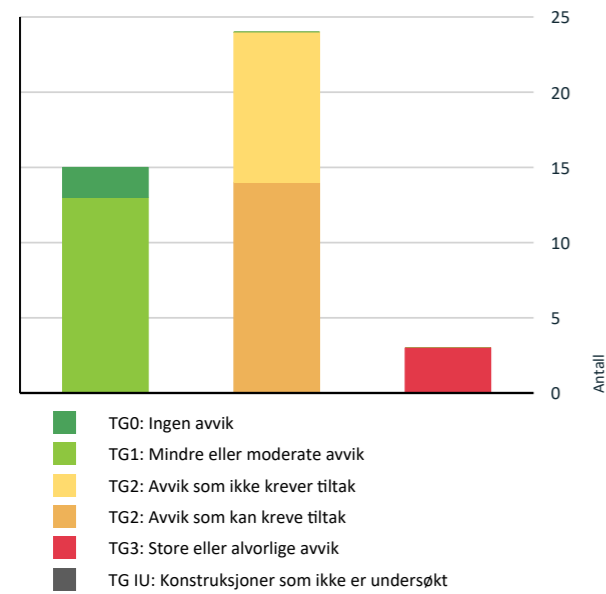
[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
  - Det foreligger ikke tegninger i kommune sitt arkiv.
- #### Garasje
- Det foreligger ikke tegninger
  - Det foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

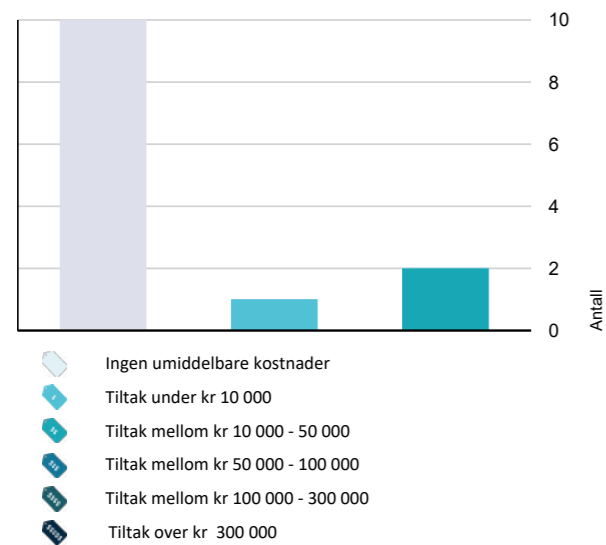
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
1917

**Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein type H-pannen på baksiden av boligen og eldre flate betongtakstein i mot vei.. Taket er besiktiget fra takfot i stige på baksiden av boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes for å unngå ekstra fuktbelastning på selve taksteinen og gjennværende brukstid på taktekking med undertekking i mot vei ansees som noe bergrenset



Deler av taktekkingen på baksiden av boligen.



Deler av undertekkingen på baksiden.



Deler av taktekkingen i mot vei.

#### Nedløp og beslag

Noe nyere takrenner på baksiden som er blitt byttet i samband med taktekkingen. Eldre slitte takrenner i mot og det er et bunnbeslag på pipe over tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

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

## Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer. Gjennværende brukstid på takrenner i mot vei ansees som noe begrenset.



Takrenner av plast på baksiden av boligen.



Eldre takrenner i mot vei.



Bunnbeslag på pipe over tak.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon av sementsteinsblokker med dekorstein utvendig. Er blitt malt og fuget utvendig i senere år. Normalt vedlikehold må beregnes på murfasader.



Deler av ene murfasade

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Er et åsetak med tilhørende sperrebukker og undertak av bord. Etasjeskille er blitt isolert mot kaldtloftet. (ikke skråtak) Kaldtloftet ble vurdert på steder med ganbaner. Er blitt satt inn ventiler i begge gavlvegger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertak har nedbøying.

Noen eldre fuktmerker i rundt pipe og enkelt andre steder på undertaket. Ingen luftespalter i gesimser for tilgang på loft som heller ikke var vanlig i denne byggeperioden. Har tidligere blitt gjort tiltak i mot borebiller. (Se eiers egenerklæring)

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Deler av takkonstruksjonen

## Tilstandsrapport



Åser med bord som undertak.



Gavlvegg av sementsteinsblokker.

### TG 3 Vinduer - 2

Eldre kjellervinduer med enkle glass og et eldre noe slitt takvindu på loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Disse vinduer må beregnes og byttes i sin helhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eldre takvindu på loftet.



Eldre slitte kjellervinduer.

### TG 2 Vinduer

Vinduer i hovedetasjen og på loftet er i fra midten av 80- tallet. Disse er av type tre- veis.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer er fuget igjen og kan ikke åpnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på litt sikt, da gjennværende brukstid ansees som noe begrenset.



Kondensmerker innvendig.



Slitte/skadet på utvendig karm og ramme.

### TG 2 Dører

## Tilstandsrapport

Hoveddør med glass og en eldre noe slitt ytterdør til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddøren har fått en del slitasje utvendig i nedre del av dørbildet og ytterdør i kjeller bærer preg av slitasje og elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennværende brukstid på ytterdør i kjeller ansees som noe begrenset.

### TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngangsparti med smijernrekkeverk og en støpt utvendig kjellertrapp.

#### Vurdering av avvik:

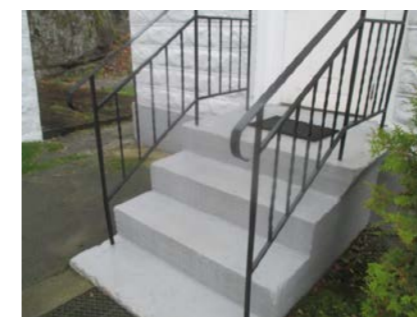
- Åpninger i rekkeverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Gjelder i rundt forstøtningsmur for kjellertrapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkeverk til dagens forskriftskrav.

Anbefaler at det gjøres tiltak med tanke på sikkerhet.



Støpt trapp til inngangsparti.



Utvendig støpt kjellertrapp.



Store åpninger i rekkeverk.

### INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, teppe, gulvbelegg og furugulv.  
Himling: Malte slette og malte himlingsplater.  
Vegger: Tapet og malte slette.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

En del påbegynte arbeider på ene soverommet på loftet som må beregnes å fullføres. Ellers er det noe slitte overflater som bør oppgraderes/fornyes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelig underliggende furugulv og støpte kjellergulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder i begge etasjer og vises best på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer med disse avvik.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Pipe og ildsted

Er blitt satt inn en elementpipe i ettertid med en nyere vedovn i stue og en sotluke i grovkjeller.



Nyere vedovn i stue.



Sotluke i grovkjeller.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ingen deler av grovkjeller har utforede vegger. Synlig støpt grunnmur som er tilbakefylt utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden, som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet og noe svikt i utvendig drenering og fuksikring. Er en del synlige fuktmerker og salutslag på grunnmuren. Er noe dårlig ventilering av grovkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Bør settes inn flere ventiler i grunnmur som vil øke luftsirkulasjonen betraktelig. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.



En del fuktvandring i grunnmur.



Fuktmerker og noe salutslag.

### TG 2 Innvendige trapper

Eldre teppebelagt trapp til loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

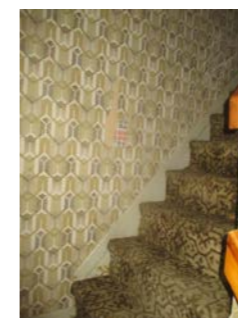
Ellers er teppe noe slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Eldre teppebelagt trapp til loftet.

### TG 3 Innvendige trapper - 2

Noe eldre plassbygget trapp til grovkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Større oppgraderinger av denne trappen med tanke på sikkerhet må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Enkel plassbygget trapp til grovkjeller.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre finerdører og en nyere dør til stue av type formpresset hvit med fire speglar.

## VÅTROM

### HOVED > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet med noe struktur på vegger og malte himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt eldre tapet har bølget seg en god del i innerhjørner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av overflater på vegger bør vurderes. Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Tapet har bølget seg noe i hjørner.

### HOVED > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har varmekabler i gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### HOVED > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Sluk ved dusjkabinett.

HOVED > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har søyleservant, toalett, dusjkabinett og badekar.



Søylevask.

HOVED > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i delvis åpen underliggende himling nær sluk, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i underliggende himling nær sluk.

HOVED > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og panel i himling.

HOVED > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.



Stråleovn på veggen.

HOVED > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på vaskerom.

HOVED > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

HOVED > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i vindu. (må ta av innvendig varevindu)

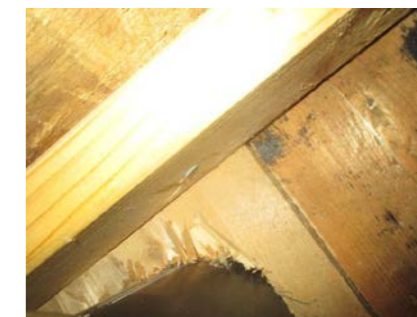


Mulig utkast for tørketrommel.

HOVED > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i delvis åpen underliggende himling, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,3 vektprosent.



Fuktmåling i underliggende himling.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Eldre slitt gulvbelegg, tapet på vegger og malte himlingsplater. Eldre innredning med slette fronter.

#### Vurdering av avvik:

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

Selve innredningen bærer en del preg av slitasje og elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgradering av innredning og deler av dette rommet bør beregnes.

## Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:  
Malt gulvbelegg, panel på ene veggen, malt slett himling og restrende deler av vegger.  
Vvs utstyr og innredning er funnet i bra stand ut i fra alder på disse deler.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Deler av toalettrommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kobberrør med plastkappe.



Innvendig stoppekran med vannmåler i grovkjeller.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Avløpsrør

Det er for det meste avløpsrør av plast og noe eldre soilrør som ikke er blitt byttet ut.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre soilrør.

#### Konsekvens/tiltak

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



Det meste av avløpsrør er av plast.



Noe eldre soilrør.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder er plassert i grovkjeller.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gangen og har automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er av eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt



## Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ja i mitt eierskap.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Er gjort en del i samband med oppgradering av boligen. Se egenerklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

## Tilstandsrapport

Det er kjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av eldre dato og er ikke synlig for vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fungerer ved dagens bruk som en grovkjeller.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var vanlig i denne byggeperioden.

#### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av grunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

Svak skrånet terreng i rundt selve boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Eldre avløpsrør ut av grunnmur.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1917

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

#### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur som har noen sprekker.
- Takkonstruksjonen er et åsetak med sperrebukker og undertak av bord.
- Eldre slitt takteking av etternittplater. Gjelder også mindre utbygg ved port.
- Anbefaler at det blir montert takrenner for å unngå ekstra fukrbelastning på fasader.
- Kledningen er slitt og har større råteskader.
- Er et skråfjell i bakkant av garasjedelen som gjør at noe innsig av vann må forventes til tider.
- Port har fått noe råteskader i bunnen.
- Eldre slitte vinduer og dør.
- Større oppgraderinger av denne bygningen må beregnes.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

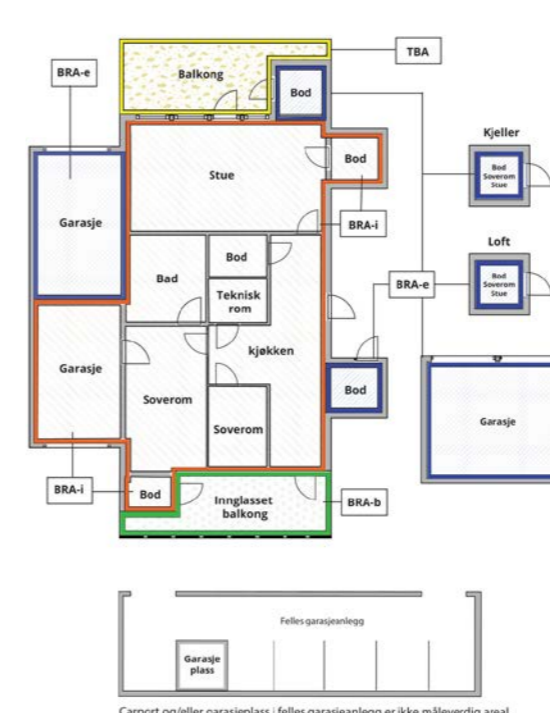
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hoved	65			65			65
Loft	54			54			54
Kjeller						65	65
<b>SUM</b>	<b>119</b>					<b>65</b>	<b>184</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Trapperom		
Loft	Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3 , Trapperom		
Kjeller	Lagerrom , Lagerrom 2 , Lagerrom 3 , Lagerrom 4		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger i kommune sitt arkiv.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* En del vvs og elektrisk arbeider i samband med oppgradering av boligen i senere år.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved		12		12		7	19
Loft		13		13		4	17
<b>SUM</b>		<b>25</b>				<b>11</b>	<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje , Lagerrom	
Loft		Lagerrom	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	119	0
<b>Garasje</b>	0	25

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Jonas Seland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	10	116		0	474.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fedevollen 78

### Hjemmelshaver

Seland Jonas

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 009	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	20.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.11.2024		Finnes ikke		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	11.06.2019	Utført av undertegnende.	Gjennomgått	11	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PP3901>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240237	
Selger 1 navn	
Jonas Seland	
Gateadresse	
Fedevollen 78	
Poststed	Postnr
FEDA	4485
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalenr.	7149568

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: JS

1

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Kran på vaskerom 1.etg. drypper litt når den er tilkoblet vaskemaskin. Vanntilkobling toalett 2.etg. hadde feil pakning og lakk litt. Pakning er nå byttet.
---

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

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

Flekkefjord Rør & Varme AS har byttet dusjkabinett på Bad i 1.etg.
--

  
 Arbeid utført av 

Flekkefjord Rør & Varme AS
----------------------------

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja

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

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
---

  
 Beskrivelse 

Flekkefjord Rør & Varme AS har koblet på utekran i kjeller. Eier har byttet til blandebatteri med tilkobling for oppvaskmaskin (kjøkken) og byttet til riktig pakning i vanntilkobling toalett 2.etg.
---

  
 Arbeid utført av 

Flekkefjord Rør & Varme AS
----------------------------

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

Det forekommer fuktinnslag og fuktmerker i kjeller ved hard nedbør mot sørvegg/vestvegg.
--

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

Det er tegn til en tidligere lekkasje på undertak. Enkelte takstein er byttet ut rundt kvist for å motvirke dette. Enkelte vinduer mot sør/vest trekker litt vann under hard nedbør. Tidligere eier har tettet igjen to vinduer som ikke kan åpnes som følge av dette. Vinduskarm i 2.etg. ved det ene av disse vinduene har blitt byttet.
--

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

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

Normale sprekker og skjeve gulv med tanke på byggeår.
---

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

I forbindelse med sanering av borebiller på loft i 2001 ble det utstedt en garanti på 20 år som ble benyttet ved mistanke om nytt angrep og sanering 03.09.2020. Dokumentasjon på dette foreligger.
---

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar 

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

Nye stikkontakter og downlights i stue og stikkontakt til varmepumpe i forbindelse med dette. Ny baderomsvifte og termostat Bad 1.etg. Nye stikkontakter soverom nord 2.etg. Alt utført av DNF AS. Lyngdal Fyringssentral har fjernet oljetank og montert vedovn. Flekkefjord Rør & Varme AS har montert varmepumpe.
--

  
 Arbeid utført av 

DNF AS, Lyngdal Fyringssentral AS, Flekkefjord Rør og Varme AS
--

  
 Filer

samsvarserkl\_ring\_fedevollen\_78\_1.pdf

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar 

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

  
 Beskrivelse 

Byttet enkelte takstein. Malt fasade.
---------------------------------------

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

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

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

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Seland	26e7cdd0cd3b717212fdb92 0f5904832c83ad42a	04.11.2024 20:13:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240237

Document reference: 1408240237

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

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 116

**Adresse:** Fedevollen 78, 4485 FEDA

**Referanse:** 1408240237

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 22,- inkl.mva	kr 2071.25,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 37.55,- inkl.mva	kr 2357.69,- inkl.mva
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 469,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2023	2008

### Kommentar

Kommunen foretar IKKE avregning av kommunale avgifter ved salg av eiendom. Fordeling avtales mellom selger og kjøper.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 116

**Adresse:** Fedevollen 78, 4485 FEDA

**Referanse:** 1408240237

### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

### Kommentar

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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







**Kvinesdal kommune**

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 07.11.2024

### Tegnforklaring

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

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknypning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 116

**Adresse:** Fedevollen 78, 4485 FEDA

**Referanse:** 1408240237

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Adkomst til eiendommen er ukjent.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

## BYGNINGSTEGNINGER GNR. 10 BNR. 116 - INFO

Det finnes ingen bygningstegninger i kommunens arkiver.

Kvinesdal, 06.11.2024

Karin S. Eftestøl  
Servicekonsulent

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 116

**Adresse:** Fedevollen 78, 4485 FEDA

**Referanse:** 1408240237

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Områderegulering for Feda
Reguleringsformål	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Vedlegg
4 vedlegg

Kommentar
Eiendommen ligger i område med hensynsone H570 ? Bevaring kulturmiljø. Eiendommen omfattes av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Kvinesdal kommune.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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

## Gebylliste

### Vann og avløp

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

#### Tilknytningsavgift:

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

#### Abonnementsgebyr:

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

#### Forbruksgebyr:

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

### Dette inngår i det du betaler for vannet

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

Se filmen og bli klokere på hva som inngår i gebyret for vann (Filmen er laget av Asker kommune, Kvinesdal kommune har fått tillatelse til å bruke denne filmen)

[:https://www.youtube.com/watch?v=IUvUu6\\_KzuA](https://www.youtube.com/watch?v=IUvUu6_KzuA)

### Knaben, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr.år	2 541,00	2 352,00	-189,00	-7,44%	↘	
002 Avløp: Forbruksgebyr, Knaben	m3	36,34	26,09	-10,25	-28,21%	↘	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, Knaben	Engangsavgift	50 000	50 000	0	0%	↘	
004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr.år	665,00	855,90	190,90	28,71%	↗	

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
005 Vann: Forbruksgebyr, Knaben	m3	13,90	16,28	2,38	17,12%	↗	
006 Vann: Tilknytningsavgift Knaben	Engangsavgift	26 000	26 000	0	0%	↘	

### Kommunen for øvrig, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr.år	1 764,61	1 886,15	121,54	6,89%	↗	
002 Avløp: Forbruksgebyr, avløp kommunen for øvrig	m3	26,96	30,04	3,08	11,42%	↗	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↘	
004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr.år	1 575,33	1 657,00	81,67	5,18%	↗	
005 Vann: Forbruksgebyr, kommunen for øvrig	m3	17,34	19,60	2,26	13,03%	↗	
006 Vann: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↘	

### Opoft næringsområde, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
Avløp tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↘	
Avløp tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↘	
Vann tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↘	
Vann tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↘	

### Feiing og brøyting

#### Feie- og kontrollavgift

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
Feie- og kontrollavgift	Pr.år	346,00	436,00	90,00	26%	↗	

#### Feie- og kontrollavgift

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

## Brøyting av privat vei

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024	i kr	i %		
*Brøyting av privat vei	Pr.år	2 770,00	2 870,00	100,00	3,61%	↗	*Brøyting blir automatisk videreført helt til tjenesten sies opp.

## Renovasjonsgebyrer

IRS Miljø IKS ble stiftet 30.06.2009 etter loven om interkommunale selskaper, LOV-1999-01-29-6, og er en videreføring av Interkommunalt Renovasjonsselskap IRS som ble stiftet i 1976.

IRS Miljø har totalansvaret for renovasjonen i kommunene Flekkefjord, Kvinesdal, Lund og Sirdal.

## Samarbeid

IRS Miljø IKS har eierandeler i [Forus Energigjenvinning](#) og [Svaatheia avfall AS](#).

## Renovasjonsgebyr

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024	i kr	i %		
001 Bolig Standard*	Pr.år	3 162,00	3 409,00	247,00	7,81%	↗	*Standard renovasjonsgebyr for husholdning er sammensatt av grunngebyr og volumgebyret for en 140 liters restavfallsbeholder.
002 Grunnggebyr ink. administrasjonsgebyr	Pr.år	1 746,00	1 882,00	136,00	7,79%	↗	
003 Restavfall 140 L	L	1 416,00	1 526,00	110,00	7,77%	↗	
004 Restavfall 240 L	L	2 428,00	2 618,00	190,00	7,83%	↗	
005 Restavfall 360 L	L	3 642,00	3 926,00	284,00	7,80%	↗	
006 Restavfall 660 L	L	6 676,00	7 197,00	521,00	7,80%	↗	
007 Restavfall 770 L	L	7 789,00	8 396,00	607,00	7,79%	↗	
008 Restavfall 1100 L	L	10 117,00	10 906,00	789,00	7,80%	↗	
009 Serviceabonnement 6 -10 meter	m	683,00	736,00	53,00	7,76%	↗	
010 Serviceabonnement 11 - 15 meter	m	1 024,00	1 104,00	80,00	7,81%	↗	
011 Serviceabonnement 16 - 20 meter	m	1 365,00	1 471,00	106,00	7,77%	↗	
012 Serviceabonnement 21 - 30 meter	m	2 049,00	2 209,00	160,00	7,81%	↗	
013 Serviceabonnement > 30 meter	m	2 731,00	2 944,00	213,00	7,80%	↗	
014 Fradrag ekstra restavfall 100L	Pr.år	1 011,00	1 090,00	79,00	7,81%	↗	
015 Fradrag ekstra restavfall 110L	Pr.år	1 112,00	1 198,00	86,00	7,73%	↗	
016 Fradrag ekstra restavfall 120L	Pr.år	1 214,00	1 308,00	94,00	7,74%	↗	
017 Fradrag ekstra restavfall 140L	L	1 416,00	1 526,00	110,00	7,77%	↗	

## MÅLEBREV INFO - GNR 10 BNR 116

Det er ikke målebrev på eiendommen.

Kvinesdal, 06.11.2024

Karin S. Eftestøl  
Servicekonsulent

## Opplysninger til eiendomsmebler

EM 56-7 Ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

## Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 10 Bruksnr.: 116

Adresse: Fedevollen 78, 4485 FEDA

Referanse: 1408240237

Det finnes ingen ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Fedevollen 78 - Nabolaget Feda - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Feda sentrum	2 min	🚶
Linje 250, 251, 882T, 884	0.1 km	
🚶 Gyland stasjon	20 min	🚶
Linje F5	16.9 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	✈️

## Skoler

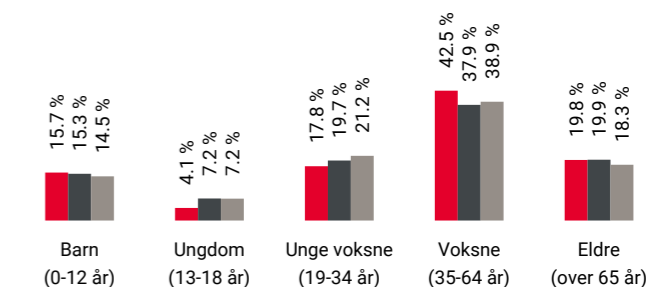
Feda skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
68 elever, 4 klasser	0.3 km	
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
217 elever, 12 klasser	11.7 km	
Kvinesdal videregående skole	14 min	🚶
180 elever, 11 klasser	12 km	
Flekkefjord videregående skole	14 min	🚶
550 elever	13.3 km	

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

📚 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Feda	629	340
Kvinesdal kommune	5 883	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Feda barnehage (1-5 år) 3 min 🚶  
43 barn 0.2 km


## Dagligvare

Coop Prix Feda 2 min 🚶  
Post i butikk, PostNord 0.1 km

## Primære transportmidler



 1. Egen bil


 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

 Støynivået  
Lite støynivå 96/100



 Trafikk  
Lite trafikk 91/100

## Sport

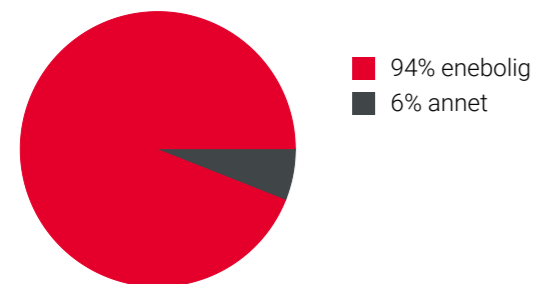
 Feda skoles  
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... 2 min  0.2 km

 Orrekjerran ballbinge  
Ballspill 4 min  0.3 km


 Instinct Kvinesdal 15 min 

 Trimeriet Flekkefjord 16 min 

## Boligmasse

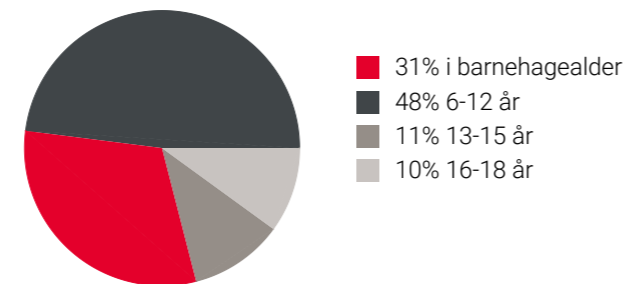


## Varer/Tjenester

 AMFI Flekkefjord 14 min 

 Apotek 1 Kvinesdal 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

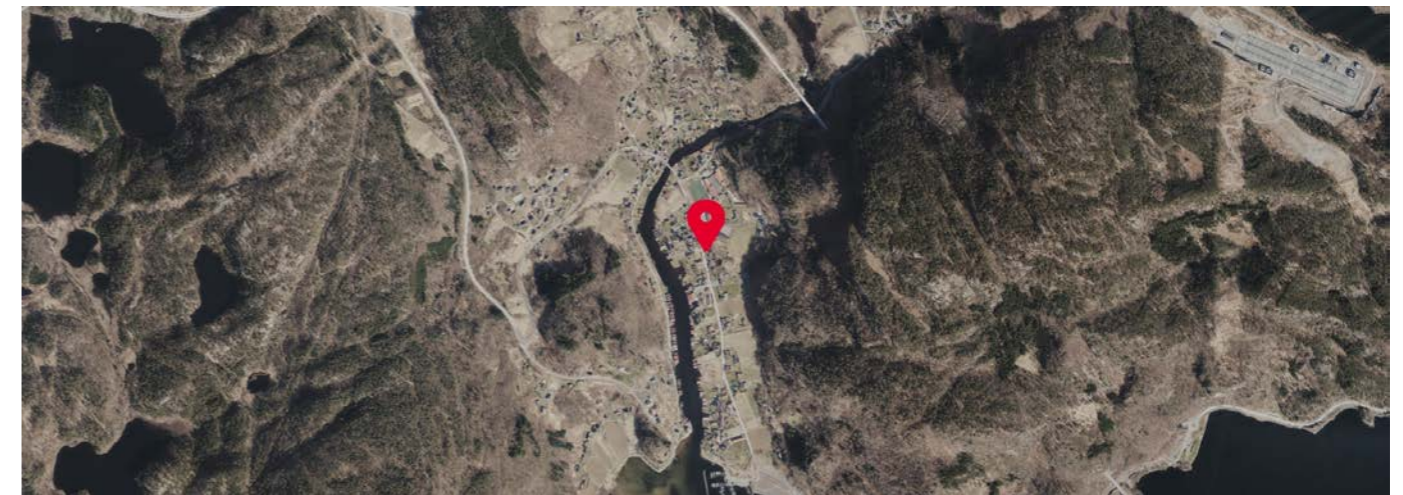


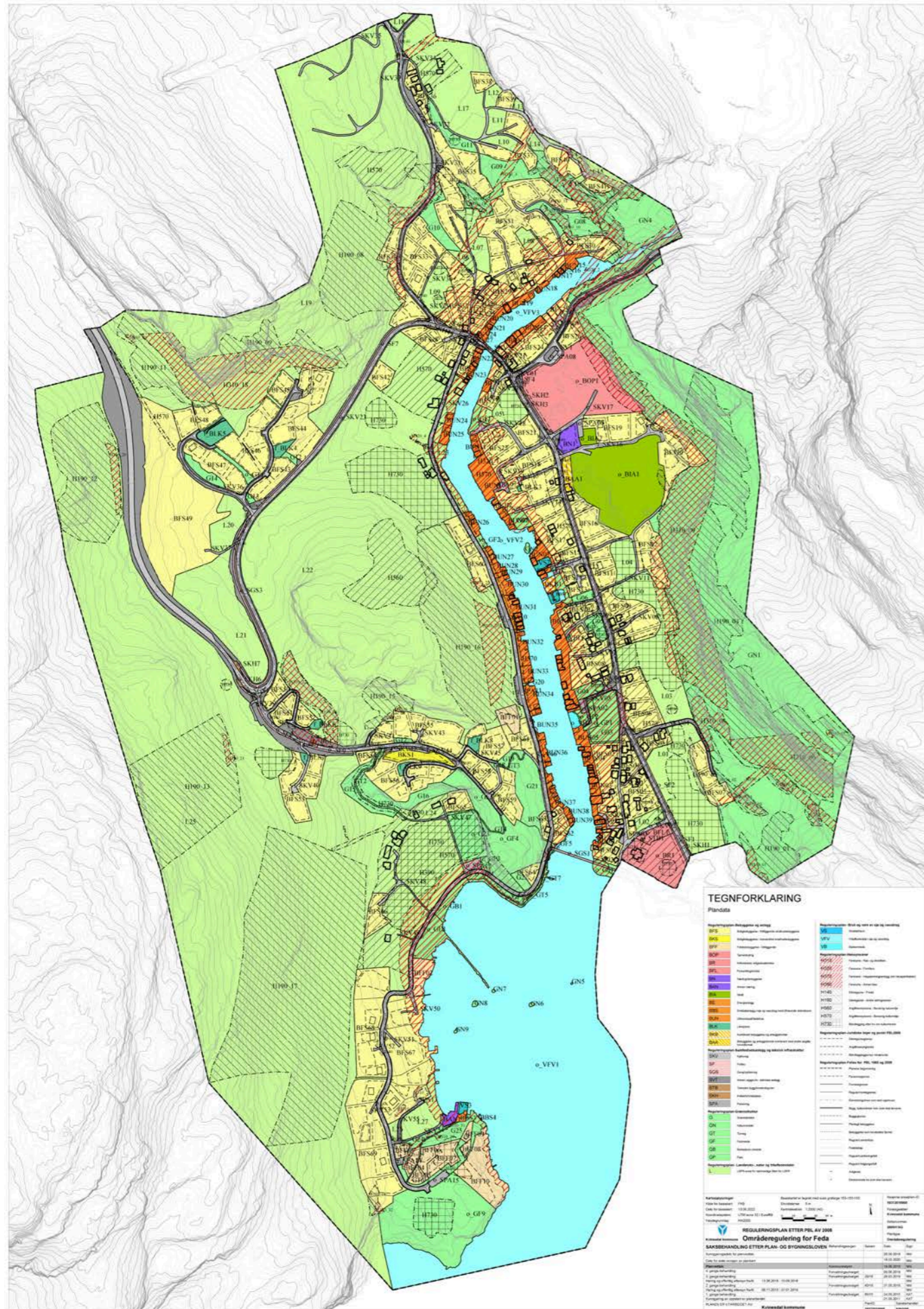
0% 43%

■ Feda  
■ Kvinesdal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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





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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



**Pål Hompland**  
Leder Privatmarked  
Tlf. 90 76 20 90

Vi har dørene åpne  
for både eksisterende  
og nye kunder.



**Sander Risnes**  
Kunderådgiver  
Tlf. 96 09 36 78



**Ann-Britt Treland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 99 53 58 35



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

For oss er hver  
enkelt kunde viktig.

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



**Hans Inge Eriksen**  
Kunderådgiver  
Tlf. 90 85 34 06

### Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fedevollen 78  
4485 FEDA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

#### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre