

aktiv.



Vesterdalsvegen 817, 4480 KVINESDAL

**Storekvina! Påkostet enebolig med
sentral og solrik beliggenhet.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 47 640,-
Total ink omk.: Kr 1 897 640,-
Selger: Elen Kristine Eiesland
Knutsen
Kjell Olav Tønnessen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 179/179 kvm
Tomtstr.: 1189.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 161
Oppdragsnr.: 1408260100

Storekvina! Påkostet enebolig med sentral og solrik beliggenhet.

Velkommen til Vesterdalsvegen 817

Boligen har tidligere vært vokterbolig tilhørende NSB, oppført i 1948 og påbygd i 2006. Boligen er oppgradert i senere tid med bl.a. ny drenering, skiftet kledning, flere nye vinduer og rehabilitert pipe. Badet er oppgradert med ny innredning, og loftsetasjen har fått nytt toalettrom i 2024.

Boligen går over tre etasjer og inneholder romslig stue med vedovn og varmepumpe, kjøkken med spiseplass, tre soverom og bad/wc, samt kjeller med gode lagringsmuligheter.

Tomt på 1 189 kvm er opparbeidet på nytt med ny masse, plen, hekk, utvidet gårdsrom med god parkering og terrasse. Flat og lettstelt tomt.

Eiendommen har en praktisk beliggenhet. Sentralt på Storekvina med kort vei til togstasjon, butikk, skole og flotte tur- og friluftsområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 kvm

BRA totalt: 179 kvm

TBA: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 kvm Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Vindfang, soverom, bad, gang, trapperom, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1189.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet på nytt. Det er tilkjørt ny masse og planert, samt anlagt ny innkjørsel. Gårdsrommet er utvidet slik at det nå er stor parkeringsplass. Ellers er det sådd ny plen og satt opp hekk. Ved inngangspartiet er det en ny mur med beplantning. Videre så er det en platting/ terrasse med plass for sittegruppe.

Tomten er flat og lettstelt.

Det er matrikelbrev på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storekvina med togstasjon og butikk i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til Vesterdalen skole, og i nærområdet er det badeplass og mange turmuligheter.

Til Liknes sentrum er det ca. 9 km

Adkomst

Fra Liknes sentrum følg Vesterdalsvegen 465 ca. 9 km til du ankommer Storekvina. Ta inn til venstre ved togstasjonen. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Rafoss barnehage: 2.7 km

Knerten barnehage Kvinesdal: 9.5 km

Åmotsmarka barnehage: 9.7 km

SKOLER:

Vesterdalen skole: 0.6 km

Kvinesdal ungdomsskole: 9.2 km

Kvinesdal videregående skole: 9.8 km

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Storekvina fv. 465: 0.1 km

TOG:

Storekvina stasjon: 0.1 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking med betongstein og undertak av takbord.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe

levetid og funksjon noe.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn på tak er ikke montert da pipe blir feiet i fra feierluke på loft.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert på vegg mot butikken

Resten av veggene med eldre kledning uten lufting/museband.

Takkonstruksjon/Loft: Luftet sperrekonstruksjon av tre.

Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting langs tak og med ventiler i gavler.

Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på boligen som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Tak er inspisert på innvendige overflater og i kott.

Vinduer: Pvc vinduer med 2 lags glass fra 2021

Malt vinduer med 2 lags glass i stue og på kjøkken fra 2018

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik

Vinduene har normal slitasje etter alder.

Dører: Malt hoved ytterdør med glass, fra 2021.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

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

Pipe og ildsted: Tegsteinspipe med nytt innerrør etter renovering, det er montert oven i stue.

Rom Under Terreng: Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med mindre påviste avvik

Synlig saltutslag på synlige murvegger i kjelleren, dette anses som eldre utslag fra før drenering blei utført utvendig.

Tomteforhold:

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

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

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

Fuksikring og drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under

bakken. Videre ukjent.

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast rundt boligen.

Grunnmursplast ble for øvrig anlagt i 2021 iflg. egenerklæringsskjema.

Grunnmur og fundamenter: Betong grunnmur fra byggeår og mest sannsynlig at det er støpte stripe fundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur i betong stein mot jernbanen.

Terrengforhold: Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann rør av pvc og avløps rør av soil.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. -Takvinkelen er noe liten til denne typen tekking på tilbygget.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Taktekkingen bør skiftes eller utbedres over tilbygget, tak må holdes under oppsikt

-.Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.

Nedløp og beslag:

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

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting eller museband på eldre vegger i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å forbedre museband/luftingen bak kledning på vegger av eldre årgang som det ikke er byttet kledning på.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk i gesimser. Lofts luke er ikke etablert og inspeksjon av øverste loft er ikke mulig.

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. -Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og ventiler i gavli, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.

-.Det bør monteres loftsluke med stige for å kunne inspisere kalt loft.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. -Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken. I 2. etasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflaten gjennom hele rommet i gang og stue på hhv.

Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i konstruksjonen som anses mer eller mindre som normalt på eldre hus.

Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.

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.

Rom Under Terreng:

Noe mindre 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 fuktspærre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak:

Fungerer med dette avviket ved dagens bruk som en grovkjeller. Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Innvendige trapper:

Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak. Trappen må påregnes skiftes ut.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Tapetskjøter er ikke tette. -Våtromsplater er ikke tette i kjøter med fare for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

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

Konsekvens/tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. -Det er liten oppkant under dør som vil kunne øke faren for lekkasje ut av rommet.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. -Oppkant under dør bør økes.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. -Noe mindre 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).

Konsekvens/tiltak:

Fungerer med dette avviket ved dagens bruk som en grovkjeller.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

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

-Kjøkkenet har en del slitasje merker, kjøkkenet er fult brukbart men oppgradering vil komme med tiden.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte oppgraderinger bør gjøres.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

-Det er registrert ulyd i kjøkkenet vifte, undersøkelse bør gjøres.

Konsekvens/tiltak:

Reparasjon eller utskifting av kjøkkenet vifte må beregnes.

Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner. natig vilajone.

Konsekvens/tiltak:

Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Vannledninger:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av kobber er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år. TG gis for normal slitasje og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved renovering av boligen anbefales det at alle vannrør skiftes.

Avløpsrør:

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

Avløpsrør av plast med enkelte rør av soil rør. Normal levetid for avløpsrør av plast/soil er 25 - 75 år. Avløpsrør er over 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonen av kjelleren bør forbedres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Kjeller - Vaskerom - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid

Følgende kan nevnes:

Rommet er grovkjeller med eldre vaskerom etter byggeårs standard.

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Det er ikke etablert membran/ tettesjikt i våtsone.

Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Helse, miljø og sikkerhet:

Bolig fra 1948 med avvik i henhold til HMS.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Agder VVS, 2024

Beskrivelse: Toalett 2.etg er omdefinert fra våtrom til wc grunnet en tidligere vannlekkasje under badekar. Badekar er fjernet og rør er rutet om av autorisert rørlegger.

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

Ja

Firmanavn: Harald Kloster, 2006; Nils Kloster, 2021

Beskrivelse: Påbygget på huset er bygget om til bad i 2006 i 1.etg, med varmekabler. Rør og elektrisk utført av Harald Kloster. Byttet termostat til gulvvarme i 2021 av Nils Kloster.

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

Ja

Firmanavn: Tratec, 2024; Hamar og Vikeså bygg, 2023

Beskrivelse: Takhatt defekt bly, nytt beslag og takhatt montert i desember 2024. Fukt/råteskader på karmen i kjellervinduer enkle glass. Byttet ut 7 stk til nye. Eldre ytterdør dårlig karm, byttet til ny. Råteskade på kledning, vindskier, pannebord etc.

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

Ja

Firmanavn: Hamar og Vikeså bygg, 2023

Beskrivelse: Tak: Nye beslag, skvettsink, vindskier, påbord, takrenner, taknerløp, fugleband. Vinduer: Byttet alle vinduer unntatt mot butikk/stasjon og et på kjøkken. Yttervegg: Ny kledning, vindfang og tak i vindfang mot stasjon.

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

Ja

Firmanavn: Hamar og Vikeså bygg, 2023

Beskrivelse: Dårlige karmen på vinduer og dører.

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

Ja

Firmanavn: Hamar og Vikeså bygg, 2023

Beskrivelse: Diverse skjevheter i gulv, dører og vegger som kan skyldes at det er et eldre hus.

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

Ja

Firmanavn: Kvina Maskin, 2021

Beskrivelse: Ufullstendig og tette drenerør.

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

Ja

Firmanavn: Kvina Maskin, 2021

Beskrivelse: Saltutslag i det ene rommet i kjeller, ukjent årsak.

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

Ja

Firmanavn: Kvina Maskin, 2021

Beskrivelse: Gravet rundt grunnmur, fjernet gamle avløpsrør. Montert knotteplast på mur, montert ny drenerør.

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

Ja

Firmanavn: Kvina Maskin, 2021

Beskrivelse: Lekkasje på tilkoblingspunkt ned i kjeller, avløp kjøkken. Lekkasje på avløpsrør toalett/vask 2.etg.

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

Ja

Firmanavn: Harald Kloster, 2006; Kvina Maskin, 2021

Beskrivelse: Tilbygg nytt bad fra 2006, rør i rør. Ny inspeksjonskum, ny avløp fra inspeksjonskum til kommunalt nett.

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

Ja

Beskrivelse: Dårlig kjøkkenvifte/ ulyd.

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

Ja

Firmanavn: Tratec, 2024

Beskrivelse: Feil på mursteinspipe etter brannkontroll. Dårlig bly på pipe utvendig.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Fjernet ovn i kjeller.

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

Ja

Firmanavn: Tommy Tønnessen/Flekkefjord elektro, 2026

Beskrivelse: Lys, stikk, kabel er byttet punkt mot punkt i rom som har blitt restaurert.

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

Ja

Beskrivelse: Bygget terrasse, satt opp støttemur for blomsterbed, satt opp natursteinsmur for å grense mellom tomt og nabo.

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

Ja

Beskrivelse: Jernbanen

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

Ja

Firmanavn: Kvina Maskin, 2021

Beskrivelse: Hele tomten er opparbeidet. Fylt opp med slagg alt i en flate. Ny plen, nye murer, gruset opp gårdstun.

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

Ja

Beskrivelse: Ulyd i kjøkkenvifte.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime.

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

Ja

Beskrivelse: Brev fra kommunen angående midlertidig byggeforbud grunnet endringer i reguleringsplaner for Storekvina og området rundt.

Innhold

Innholdsrik bolig med historie som tidligere vokterbolig tilknyttet NSB. Opprinnelig oppført i 1948 og senere påbygget i 2006. Eiendommen er jevnlig oppgradert, med flere viktige forbedringer gjennomført i perioden 2021–2026. Det er blant annet etablert ny drenering, skiftet kledning på den ene gavlvegg, byttet flere vinduer samt utført rehabilitering av pipe. Badet i hovedetasjen er modernisert med ny innredning, og loftsbadet er bygget om til praktisk toalettrom. Innvendige overflater er oppgradert i flere rom, noe som gir boligen et mer tidsriktig preg.

Boligen går over tre etasjer og har en funksjonell planløsning. I hovedetasjen møter man et romslig vindfang med ny inngangsdør og god plass til yttertøy. Videre er det et romslig soverom med god garderobeplass, samt bad/wc med dusj på gulv, servant og toalett. Fra gangen er det adkomst til både loft og kjeller. Stuen fremstår som romslig og trivelig med vedovn og varmpumpe, og har god plass til både sofagruppe og spiseplass. Kjøkkenet er av god størrelse med eldre innredning og plass til spisebord.

Loftet inneholder gang med bod og sikringsskap, toalettrom som ble pusset opp i 2024, samt to gode soverom, begge med tilhørende kott for oppbevaring.

Kjelleren er uinnredet og består av gang, vaskekjeller og fire lagerrom, noe som gir gode lagringsmuligheter og potensial for videre utnyttelse.

Tomten er på hele 1 189 kvm og er nylig opparbeidet med tilkjørte masser og planering. Det er etablert ny innkjørsel, og gårdsrommet er utvidet til en romslig parkeringsplass. Videre er det sådd plen, etablert hekk og oppført en pen mur med beplantning ved inngangspartiet. Det er også anlagt en platting/terrasse med plass til sittegruppe. Tomten er flat og lettstelt.

Eiendommen ligger sentralt til på Storekvina med togstasjon og dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til Vesterdalen skole, og området byr på både badeplass og gode turmuligheter. Til Liknes sentrum er det ca. 9 km.

Det er nylig gjennomført el-tilsyn.

Boligen kan benyttes slik den fremstår i dag, samtidig som den gir gode muligheter for videre oppussing og tilpasning etter eget behov.

Standard

Boligen ble påbygd i 2006 og er oppgradert i seinere tid. I perioden fra 2021 til 2026 er det foretatt ny drenering, ny kledning på gavlvegg mot butikken, flere vinduer er skiftet og renovering av pipe. Det er satt inn ny innredning på badet og ombygging av badet på loftet til toalettrom. Innvendige overflater er fornyet i flere rom. Hele tomten er fylt ut med ny masse og opparbeidet på nytt.

Boligen går over tre etasjer og inneholder:

Vindfang:

Stort inngangsparti med god plass for yttertøy. Her er ny inngangsdør.

Soverom 1:

Romslig soverom med skaplass.

Bad/ wc:

Badet har god størrelse hvor det er satt inn ny innredning. Her er dusj på gulv, servant og toalett. Det er baderomsplater på vegger og belegg på gulvet.

Gang:

Her er trapp til loft og kjeller.

Stue:

Stor stue med vedovn og varmpumpe.. Her er god plass til sofagruppe og spisestue

Kjøkken:

Stort kjøkken med eldre innredning. God plass til spisebord.

Loft:

Loftsgang:

Loftsgang med bod. Sikringsskap med skrusikringer.

Toalettrom:

Toalettrommet ble renoveret i 2024. Her er malte vegger og belegg på gulv.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse med kott.

Soverom 3:

Stort soverom med kott.

Kjeller:

Kjelleren er uinnredet med gang, 4 lagerrom og vaskekjeller.

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

Gulvoverflater: Furugulv, laminat, betong
Veggoverflater: Malte overflater, panel, tapet
Takoverflater: Malt tak, panel, Himlingsplater
Bad: Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak
Vaskerom: Betong gulv og vegger og panelt tak

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024: Ombygging av bad på loft til toalettrom
2006: Nytt tilbygg med nytt soverom og bad
2022: Ny innredning på bad
2023: Ny takhatt
2024: Ny kledning gavlveggen mott butikken
2024: Ny ytterdør
2024: Nye vinduer utenom to mot butikken og på kjøkken, alle vinduer med ny belisting
2023: Ny overflate behandling påp mur
2023: Ny plating
2021: Ny drenering med ny knotteplast
2026: Nytt innerrør i pipe
2026: Godkjent el-tilsyn med samsvarserklæring

TV/Internett/Bredbånd

Ikke fiber

Parkering

Det er god plass til parkering på egen eiendom.

Solforhold

Det er gode solforhold gjennom dagen.

Diverse

Det vil foreligge samsvarserklæring på el-anlegget etter tilsyn i mai 2026.

Det ligger en varmekabel for å forhindre frysing i vannet ned i kjeller og opp til bad 1.etg.

Det foreligger rapport fra rørlegger vedrørende 2 etasje på badet. Konf. megler hvis du vil se denne.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn elektrisk, varmepumpe

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Omkostninger kjøper

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

47 640 (Omkostninger totalt)

64 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 897 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 914 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 917 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2725,- inkl mva + pr m3 kr 35,15,- inkl.mva
Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 3008,- inkl mva+ pr m3 kr 49,62,- inkl.mva
Renovasjon: Ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Brantilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 464,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)
Vannmåler avlest 31.12.2025: 2171 m3

Formuesverdi primærbolig

Kr 340 201 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 360 805 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 153, bruksnummer 161 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

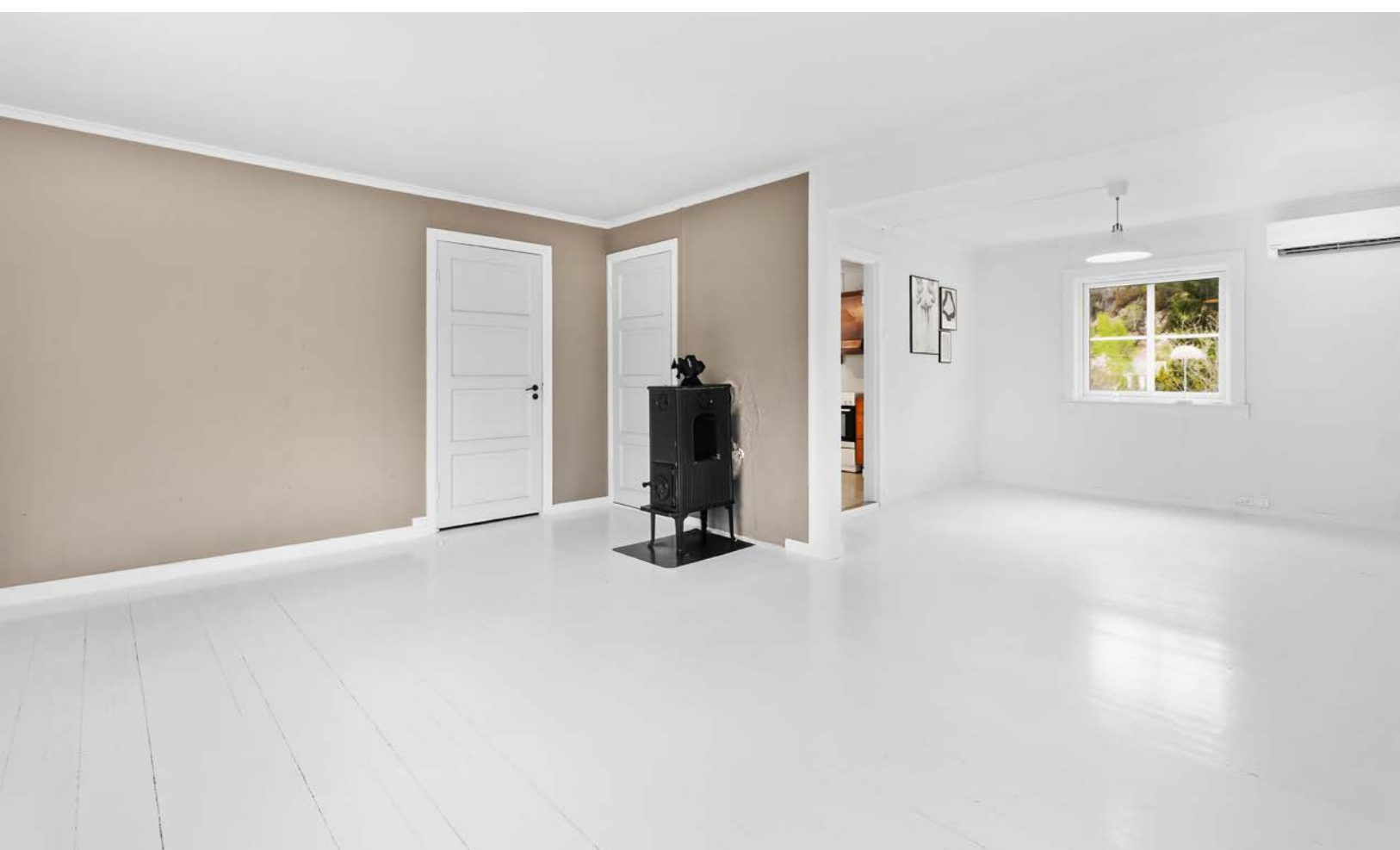
Leiv Strand Hompland
Backoffice / Eiendomsmegler
leiv.hompland@aktiv.no
Tlf: 917 11 377

Oppdragstaker

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

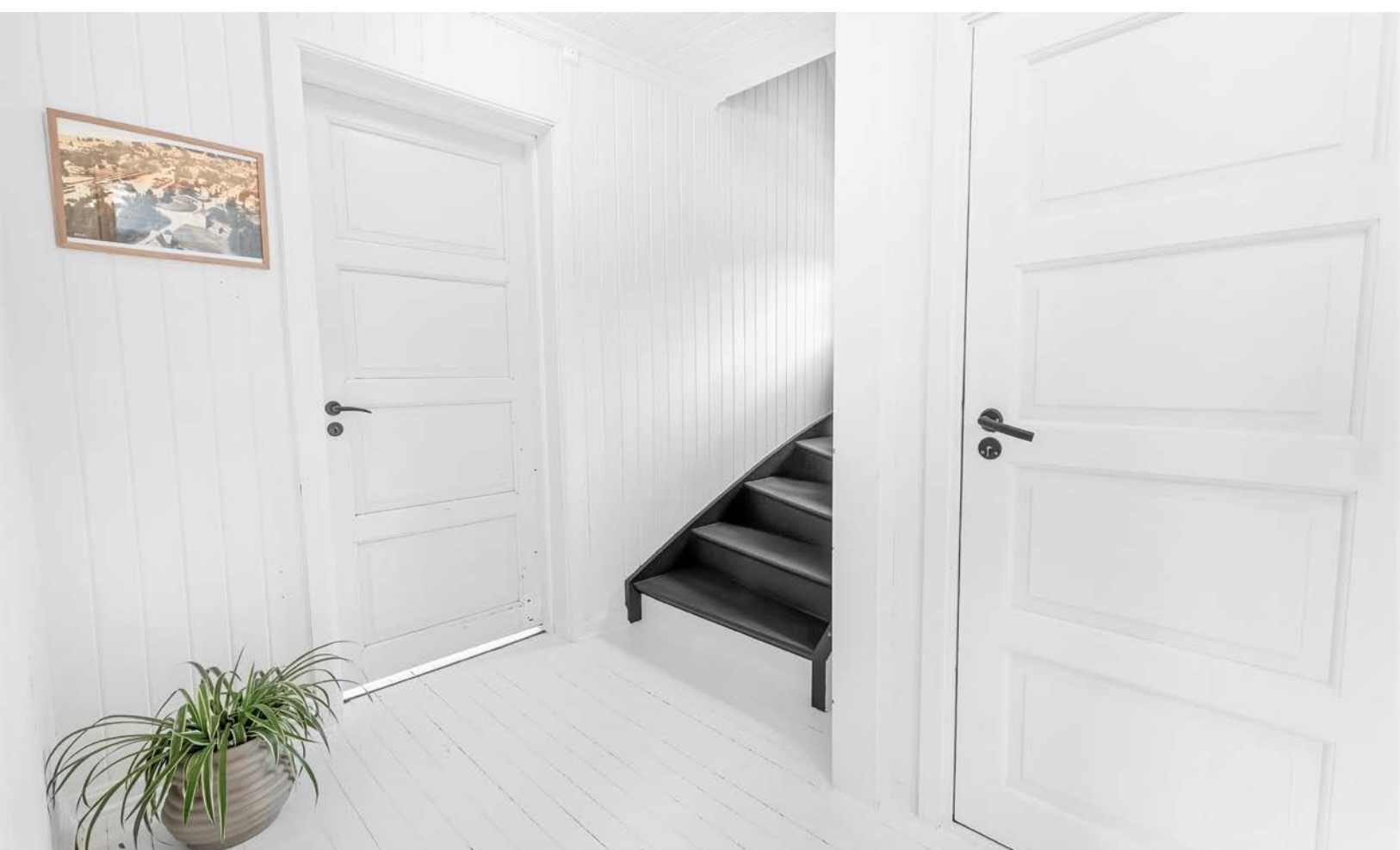
Salgsoppgavedato

20.05.2026







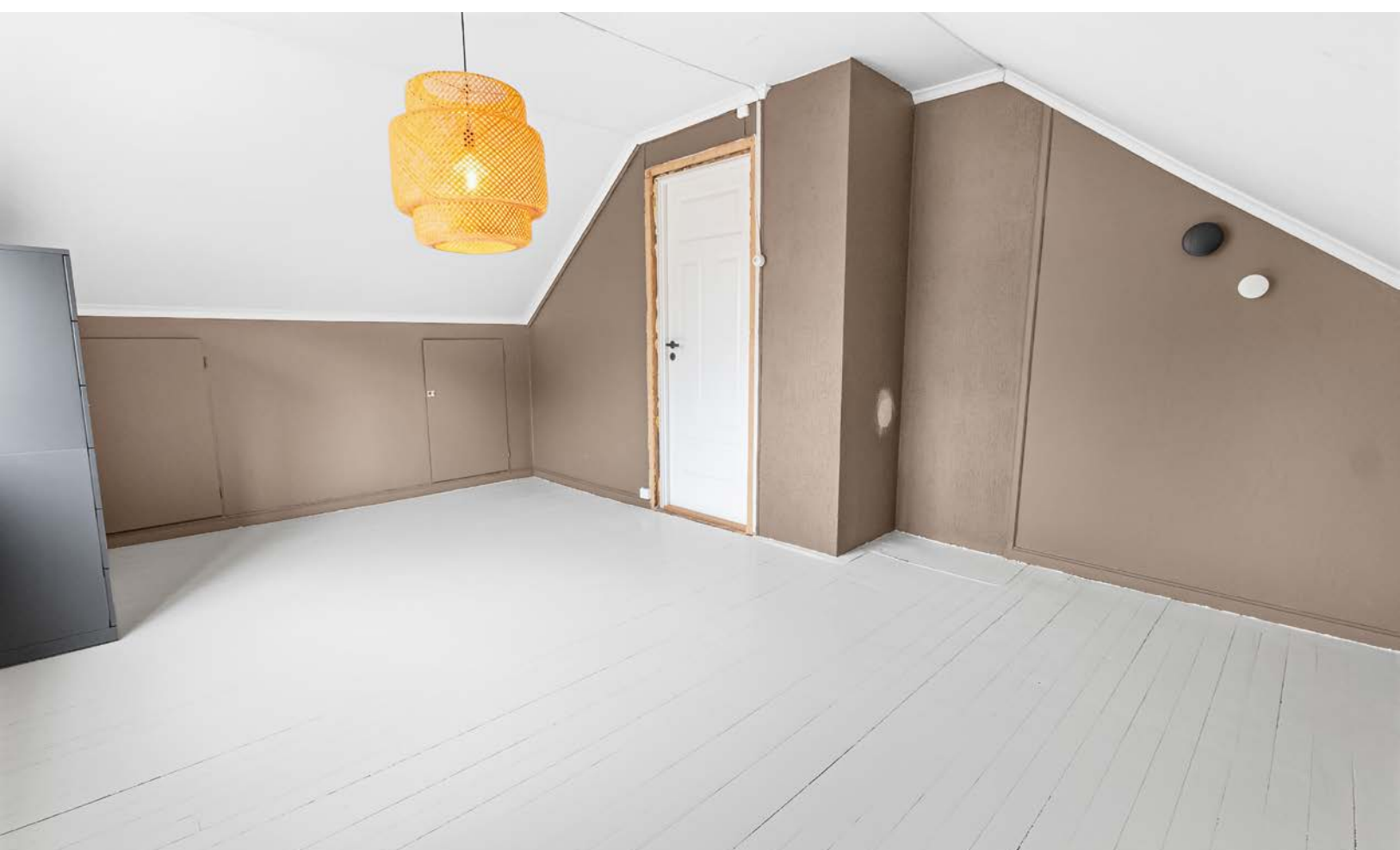




















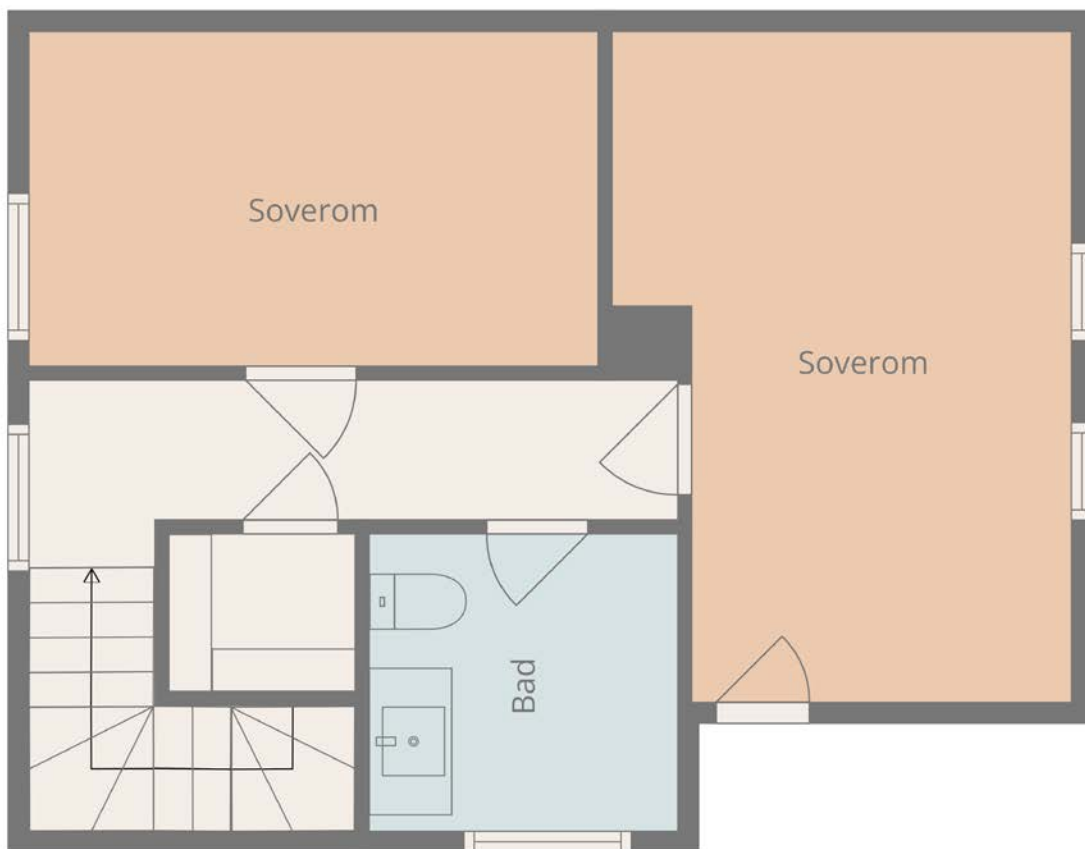






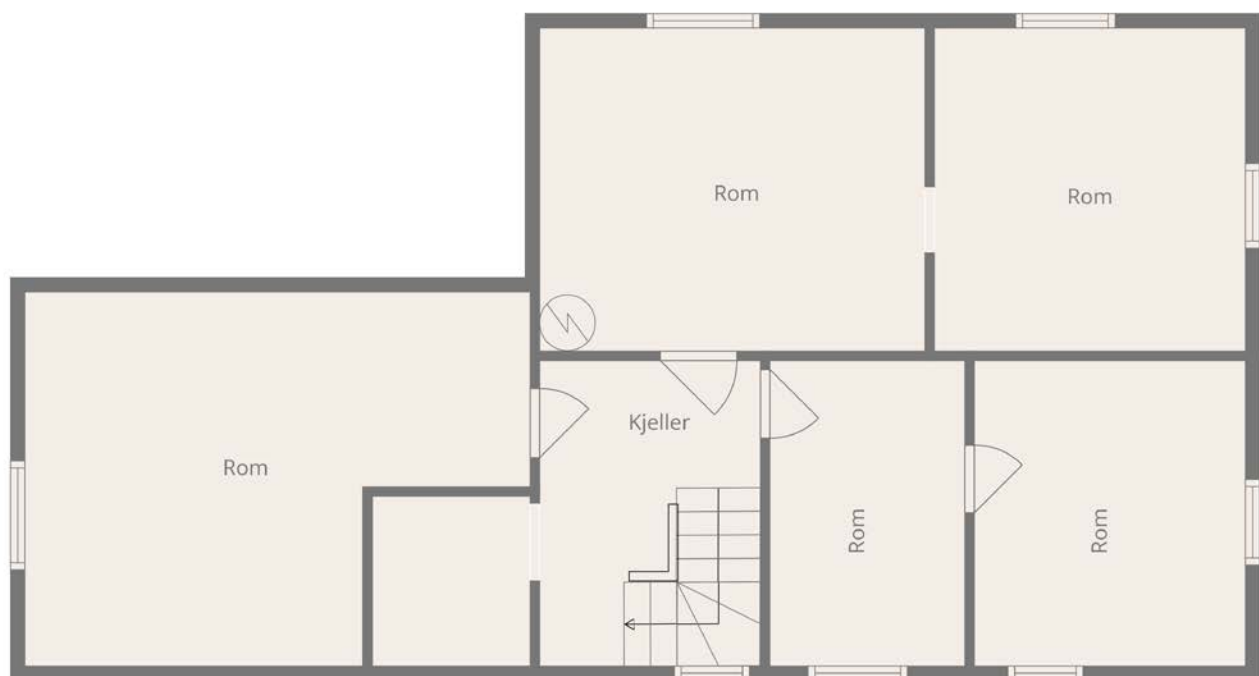
Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2. Etasje



3. Etasje




1. Etasje


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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vesterdalsvegen 817 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 153, bnr. 161

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



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1425

Eiendomsverdi ref nr: HM1228

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1948 beliggende i et etablert boligområde
Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Boligen er oppgradert i den senere tid.
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.
Takerenner av stål renner og nedløp.
Pipe helbeslått over tak
Stigetrinn på tak er ikke montert da pipe blir feiet i fra feierluke på
loft
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende
kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert på vegg
mot butikken
Resten av veggene med eldre kledning uten lufting/museband
Luftet sperrekonstruksjon av tre.
Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting langs tak og
med ventiler i gavler.
Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på boligen
som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak
umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Tak er inspisert på innvendige overflater og i kott
Pvc vinduer med 2 lags glass fra 2021
Malt vinduer med 2 lags glass i stue og på kjøkken fra 2018
Malt hoved ytterdør med glass, fra 2021
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Utvendig tretrapp ved inngang med normal slitasje

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Furugulv, laminat, betong
Veggoverflater:
Malte overflater, panel, tapet
Takoverflater:
Malt tak, panel, Himlingsplater
Bad:
Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak
Vaskerom:
Betong gulv og vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje
alder tatt i betraktning

Oppvarming: Vedovn elektrisk, varmepumpe

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert
Tegsteinspipe med nytt innerrør etter renovering, det er montert
ovn i stue
Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er
ikke mulig
Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med
mindre påviste avvik
Synlig saltutslag på synlige murvegger i kjelleren, dette anses som
eldre utslag fra før drenering ble utført utvendig.
Malt tretrapp med lakkerte trinn og spile rekkverk til loft
Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei enkel tretrapp.
Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens
standard og krav til intern trapp i boenheten.
Malte fyllingsdører som innvendige dører.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:
Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte
himlingsplater tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og
dusjhjørne.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp
etter vegger og under dør som tettesjikt.
Hulltaking utført i soverom bak toalett
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,6
vektprosent

Vaskerom kjelleren:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre
enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en
kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter
og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til
våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet
ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i
nær fremtid

Følgende kan nevnes:

Rommet er grovkjeller med eldre vaskerom etter byggeårs standard.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin
Det er ikke etablert membran/ tettesjikt i våtsonene
Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales
montert.
Kjøkkenet har noe som anses som normalt i henhold til alder
Ventilator med utlufting ut over kokesonen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med elektrisk panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber synlige i kjelleren ellers skult i konstruksjonen

Avløpsrør av plast med enkelte deler av eldre soil rør.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

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

Varmepumpe montert i stue.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har

sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringsskap med skrusikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i gang loft etg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast rundt boligen. Grunnmursplast ble for øvrig anlagt i 2021 iflg.

egenerklæringskjema

Betong grunnmur fra byggeår og mest sannsynlig at det er støpte stripe fundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Forstøtningsmur i betong stein mot jernbanen

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.

Vann rør av pvc og avløps rør av soil.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

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

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 1948 med avvik i henhold til HMS

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

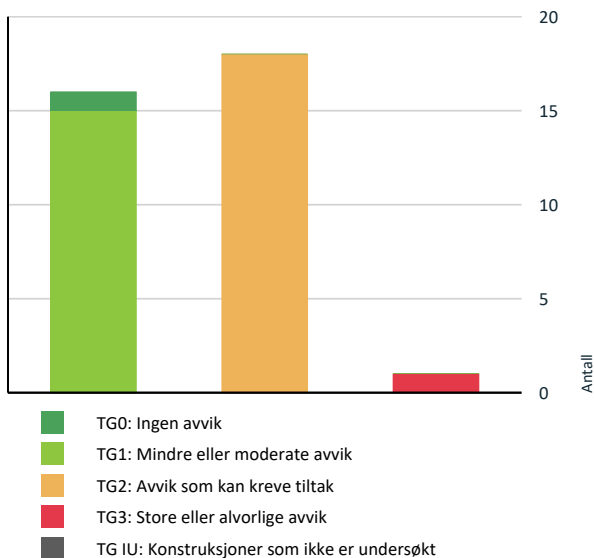
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

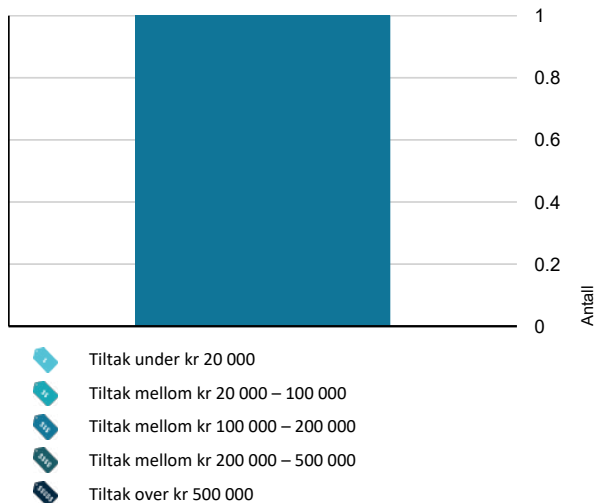
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
-Takvinkelen er noe liten til denne typen teking på tilbygget.

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

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ingen eller liten lufting eller museband på eldre vegger i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk i gesimser
Lofts luke er ikke etablert og inspeksjon av øverste loft er ikke mulig.
Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken.

I 2. etasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflaten gjennom hele rommet i gang og stue på hhv.

Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i konstruksjonen som anses mer eller mindre som normalt på eldre hus.

Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe mindre 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 gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at

det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

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

Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset

gjenværende brukstid

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

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på

befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon

åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

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

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

Avløpsrør av plast med enkelte rør av soil rør. Normal levetid for avløpsrør av plast/soil er 25 - 75 år.

Avløpsrør er over 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

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

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

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

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

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

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tapetskjøter er ikke tette

-Våtromsplater er ikke tette i skjøter med fare for fuktinntrengning

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

-Det er liten oppkant under dør som vil kunne øke faren for lekkasje ut av rommet

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

-Kjøkkenet har en del slitasje merker, kjøkkenet er fult brukbart men oppgradering vil komme med tiden

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert ulyd i kjøkken vifte, undersøkelse bør gjøres

! **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

natig vilajone

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

-Noe mindre 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)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ombygging av bad på loft til toalettrom
2006	Modernisering	Nytt tilbygg med nytt soverom og bad
2022	Modernisering	Ny innredning på bad
2023	Modernisering	Ny takhatt
2024	Modernisering	Ny kledning gavlveggen mott butikken
2024	Modernisering	Ny ytterdør
2024	Modernisering	Nye vinduer utenom to mot butikken og på kjøkken, alle vinduer med ny belisting
2023	Modernisering	Ny overflate behandling på mur
2023	Modernisering	Ny plating
2021	Modernisering	Ny drenering med ny knotteplast
2026	Modernisering	Nytt innerrør i pipe

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med betongstein og undertak av takbord.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid og funksjon noe.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Takvinkelen er noe liten til denne typen teking på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekingen bør skiftes eller utbedres over tilbygget, tak må holdes under oppsikt

-Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn på tak er ikke montert da pipe blir feiet i fra feierluke på loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert på vegg mot butikken

Resten av veggene med eldre kledning uten lufting/museband

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting eller museband på eldre vegger i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak for å forbedre museband/luftingen bak kledning på vegger av eldre årgang som det ikke er byttet kledning på

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lufttet sperrekonstruksjon av tre.

Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting langs tak og med ventiler i gavler.

Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på boligen som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Tak er inspisert på innvendige overflater og i kott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk i gesimser

Lofts luke er ikke etablert og inspeksjon av øverste loft er ikke mulig.

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

-Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og ventiler i gavli, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.

-Det bør monteres loftsluke med stige for å kunne inspisere kalt loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Pvc vinduer med 2 lags glass fra 2021

Malt vinduer med 2 lags glass i stue og på kjøkken fra 2018

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik

Vinduene har normal slitasje etter alder

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hoved ytterdør med glass, fra 2021

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngang med normal slitasje

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Gulvoverflater:

Furugulv, laminat, betong

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Malt tak, panel, Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Betong gulv og vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken.

I 2. etasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflaten gjennom hele rommet i gang og stue på hhv.

Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i konstruksjonen som anses mer eller mindre som normalt på eldre hus. Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tegsteinspipe med nytt innerrør etter renovering, det er montert oven i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med mindre påviste avvik

Synlig saltutslag på synlige murvegger i kjelleren, dette anses som eldre utslag fra før drenering ble utført utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre 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 gulv støpen og fundamentet i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket ved dagens bruk som en grovkjeller. Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.



TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lakkerte trinn og spile rekkverk til loft

Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei enkel tretrapp.

Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trappen må påregnes skiftes ut.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjhjørne.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med malte himlingsplater.

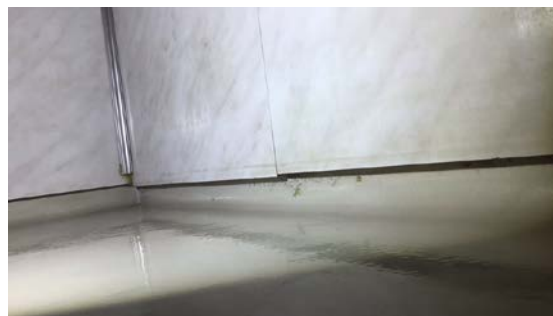
Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Tapetskjøter er ikke tette

-Våtromsplater er ikke tette i skjøter med fare for fuktinntrengning

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

Gulvet er tilnærmet flatt med oppkant på 15mm under dør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

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

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger og under dør som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er liten oppkant under dør som vil kunne øke faren for lekkasje ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Oppkant under dør bør økes



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjhjørne.



ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i soverom bak toalett
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,6 vektprosent

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



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid

Følgende kan nevnes:
Rommet er grovkjeller med eldre vaskerom etter byggeårs standard. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke etablert membran/ tettesjikt i våtsonene. Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu

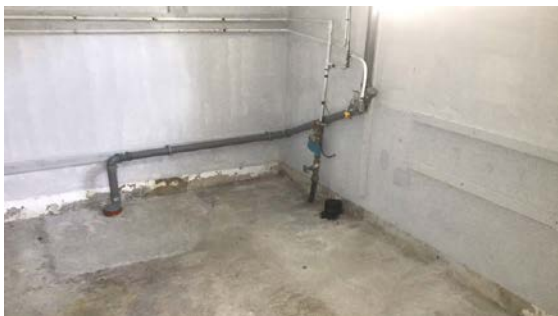
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- Noe mindre 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 fuktspærre (plast)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket ved dagens bruk som en grovkjeller

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Integreert med oppvaskmaskin.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har noe som anses som normalt i henhold til alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkenet har en del slitasje merker, kjøkken er fullt brukbart men oppgradering vil komme med tiden

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
-Enkelte oppgraderinger bør gjøres

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut over kokesonen.
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er registrert ulyd i kjøkken vifte, undersøkelse bør gjøres

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Reparasjon eller utskifting av kjøkken vifte må beregnes

SPESIALROM

LOFT > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak. Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett. Oppvarming med elektrisk panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner natig vilajone

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber synlige i kjelleren ellers skult i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

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

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrade og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av boligen anbefales det at alle vannrør skiftes.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast med enkelte deler av eldre soil rør.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av plast med enkelte rør av soil rør. Normal levetid for avløpsrør av plast/soil er 25 - 75 år.

Avløpsrør er over 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Ventilasjonen av kjelleren bør forbedres

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i gang loft etg

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1948 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Lys, stikk, kabel er byttet punkt mot punkt i rom som har blitt restaurert. Ingen utvidelse av El anlegg. Flekkefjord elektro foretar kontroll og godkjenning av El anlegg

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja AnEI-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

1 TO 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast rundt boligen. Grunnmursplast ble for øvrig anlagt i 2021 iflg. egenerklærings skjema

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong grunnmur fra byggeår og mest sannsynlig at det er støpte stripe fundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong stein mot jernbanen

1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vann rør av pvc og avløps rør av soil.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

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

Vurdering av avvik:

- 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 ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig fra 1948 med avvik i henhold til HMS

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.
Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

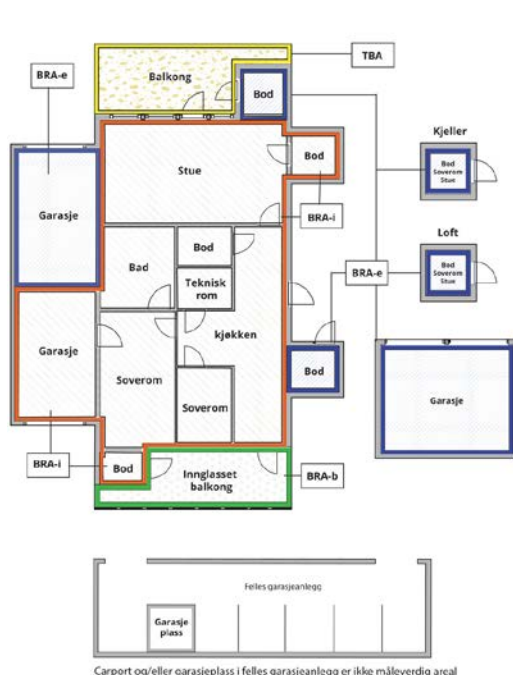
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	75			75	33		75
Loft	38			38		4	42
Kjeller	66			66			66
SUM	179				33	4	183
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, soverom, bad, gang, trapperom, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bod		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er puset opp i den senere tid, se oversikt på tiltak/modanisering utført

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	153	161		0	1189.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vesterdalsvegen 817

Hjemmelshaver

Knutsen Elen Kristine Eiesland, Tønnessen Kjell
Olav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått	11	Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2026	Utvendig tegninger av tilbygg. Det foreligger ikke bygnings tegninger i de kommunale arkiver ellers av boligen	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.05.2026	Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	12.05.2026	Byggetillatelser av tilbygg a 1981	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjell Olav Tønnessen

Elen Kristine Eiesland Knutsen

Boligen

Vesterdalsvegen 817

4480 Kvinesdal

4227-153/161/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Toalett 2.etg : Rommet er omdefinert fra våtrom til wc grunnet en tidligere vannlekkasje under badekar. Badekar er fjernet og rør er rutet om av autorisert rørlegger (Agder vs)

Årsak til skade skyldes utett våtrom.

Under badekar har det vært en skjøt i våtromsbelegg som ikke har vært tett.

Over tid. har lekkasjevann trengt under belegg i skjøten og medført skader på gulvspon.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Agder VVS

Beskrivelse av arbeidet: Plugget og fjernet rør til badekar, fjernet sluk. Rutet opp nye rør og avløp til vask. Tilkoblet vask og toalett.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut vannskadet sponplate. Fjernet belegg på gulv og lagt nytt laminatgulv oppå eksisterende gulv. Satt opp nye gipsplater på eksisterende vegg. Montert ny baderomsinnredning. Ny dør. Montert nytt vindu med frostet glass. Montert nytt spjeld til ventilasjon.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Harald Kloster

Beskrivelse av arbeidet: Påbygget på huset er bygget om til bad i 2006 i 1.etg, med varmekabler. Rør og elektrisk utført av Harald Kloster.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Nils Kloster

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat til gulvvarme

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Dusjforheng og baderomsinnredning et byttet ut med dusjhjørne og ny/brukt innredning. Det ble brukt våtromsmaling på gulv.



Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Takhatt. Defekt bly.

Nytt beslag og takhatt montert i desember 2024.

Fukt/råteskader på karmen i kjellervinduer enkle glass. Byttet ut 7 stk til nye.

Eldre ytterdør dårlig karm. Byttet til ny.

Råteskade på kledning, vinds kier, pannebord etc

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Tratec

Beskrivelse av arbeidet: Fjerne gammelt bly på pipa. Montere nytt beslag og ny pipehatt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Hamar og Vikeså bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør Byttet kledning, vinds kier, pannebord

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gamle kjellervinduer Satt i 7 nye vinduer rundt om

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hamar og Vikeså bygg

Beskrivelse av arbeidet: Tak: Nye beslag, skvettsink, vinds kier, påbord, takrenner, taknerløp, fugleband
Vinduer: Byttet alle vinduer unntatt mot butikk/stasjon og et på kjøkken. Disse var trolig fra 2018. Det er satt på nye vannheller og karmbord på alle vinduer. Yttervegg: Ny kledning, vindfang og tak i vindfang mot stasjon. Asfaltplater, lekter, museband, etterisolert. Ny kledning mot butikk, tapet skjøter på eksisterende asfaltplater, lektet ut på ny og montert museband.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Laget ny plating til inngangsparti Ny beskyttelse på inntakskabel. Montert nye sprosser på vinduer. Overflatebehandling med beis og maling på ny kledning og eldre kledning. Mangler kvist mot stasjon, grunnet hvit. Overflatebehandling med jotun murliming på mur.

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

♦ Ja

Dårlige karmen på vinduer og dører

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Hamar og Vikeså bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og ytterdør

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjellervinduer

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Diverse skjevheter i gulv, dører og vegger som kan skyldes at det er et eldre hus. Årsaker ukjent.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hamar og vikeså bygg

Beskrivelse av arbeidet: Faglært har rettet opp skjevheter der det var nødvendig under arbeid med montering av ny kledning.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp etter beste evne på de rom som er restaurert.



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Ufullstendig og tette drenerør

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kvina Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Gravet rundt grunnmur, fjernet gamle avløpsrør. Montert knotteplast på mur, monterte nye drenerør som er tilkoblet nye taknerløp som er videreført til kommunalt anlegg. Rør ligger i pukk rundt om hele huset og hele tomte er etterfylt med slagg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Håndmann for kvina maskin

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

♦ Ja

Saltsutslag i det ene rommet i kjeller, ukjent årsak

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Kvina Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Monterte knotteplast og nye drenering rundt grunnmur

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kvina Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Gravet rundt grunnmur, fjernet gamle avløpsrør. Monterte knotteplast på mur, monterte nye drenerør som er tilkoblet nye taknerløp som er videreført til kommunalt anlegg. Rør ligger i pukk rundt om hele huset og hele tomte er etterfylt med slagg

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Håndmann for Kvina Maskin

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Lekkasje på tilkoblingspunkt ned i kjeller, avløp kjøkken.
Lekkasje på avløpsrør toalett/vask 2.etg.

Jula 2024 oppsto det tett kloakk. Oppdaget da lekkasje på avløpsrør fra toalett/vask 2.etg. Kontaktet rørlegger, fikk staket opp rør og lekkasje forsvant. Kontaktet også forsikringssselskap, det ble anbefalt at rørlegger skulle ta innvendig inspeksjon. Dette ble utført uten han kunne konstatere noe feil med avløpsrør fra toalett/vask 2.etg og ned til kjeller. For å eliminere skadeomfanget anbefales det fra rørlegger å rive vegg å bytte avløpsrør fra wc 2.etg til kjeller. Se vedlegg rapport fra rørlegger, skaden er ikke utbedret. Toalett/vask er minimalt brukt etter hendelsen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kvina Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Avløp er todelt, gammel del av avløp er soilrør, ny del er pvc rør. Det er montert ny innspeksjonskum der ny del og gammel del er tilkoblet. Gammel del er tilkoblet ned i kjeller under gulv med ny krympemuffe overgang til pvc. På nedstrøms krympemuffe er det tilkoblet T-rør for avløp til kjøkken i pvc. Innspeksjonskum er tilkoblet kommunalt nett. Under samme tidspunkt er det også lagt inn ny teleskop stoppekran og ny jording i grøft utvendig.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Håndmann Kvina Maskin

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Harald Kloster

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg nytt bad fra 2006, rør i rør Avløp i plast I kalde perioder har jeg opplevd vannet fryser fra kjeller og opp i bad pga rør er lagt i svill i yttervegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Kvina Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Ny inspeksjonskum Ny avløp fra inspeksjonskum til kommunalt nett Ny tilkobling til bad 1.etg Ny tilkobling gammelt anlegg med krympemuffe Ny teleskop stoppekran tilkoblet kommunalt nett

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Agder VVS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt om rør på bad for omlegging fra våtrom til wc.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Håndmann for Kvina Maskin

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dårlig kjøkkenvifte/ ulyd

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Feil på mursteinspipe etter brannkontroll

Dårlig bly på pipe utvendig

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Tratec

Beskrivelse av arbeidet: Nye beslag og ny pipehatt montert

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

Firmanavn: Varme & Miljø AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av skorstein (nytt røykrør)

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ovn i kjeller

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Tommy Tønnessen/ Flekkefjord elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lys, stikk, kabel er byttet punkt mot punkt i rom som har blitt restaurert. Ingen utvidelse av EI anlegg. Flekkefjord elektro foretar kontroll og godkjenning av EI anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Bygget terrasse
satt opp støttemur for blomsterbed
satt opp natursteinsmur for å grense mellom tomt og nabo.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det er foretatt oppmåling av tomt og muren er satt innenfor tomtegrense.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Da boligen ligger ved Storekvina stasjon vil det forekomme noe støy fra tog/godstog. Støyen fra tog blir dempet betraktelig da det senker farten lenge før på og avstigning. For oss har støyen aldri vært noe problem.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kvina Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Hele tomten er opparbeidet. Fylt opp med slagg alt i en flate. Ny plen Nye murer Gruset opp gårdstun

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tuja hekk Blomsterbed Mur til blomsterbed søppelstativ Platting /terasse

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

♦ **Ja**

Ulyd i kjøkkenvifte

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Brev fra kommunen angående midlertidig byggeforbud grunnet endringer i reguleringsplaner for storekvina og området rundt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

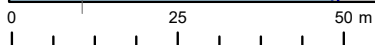
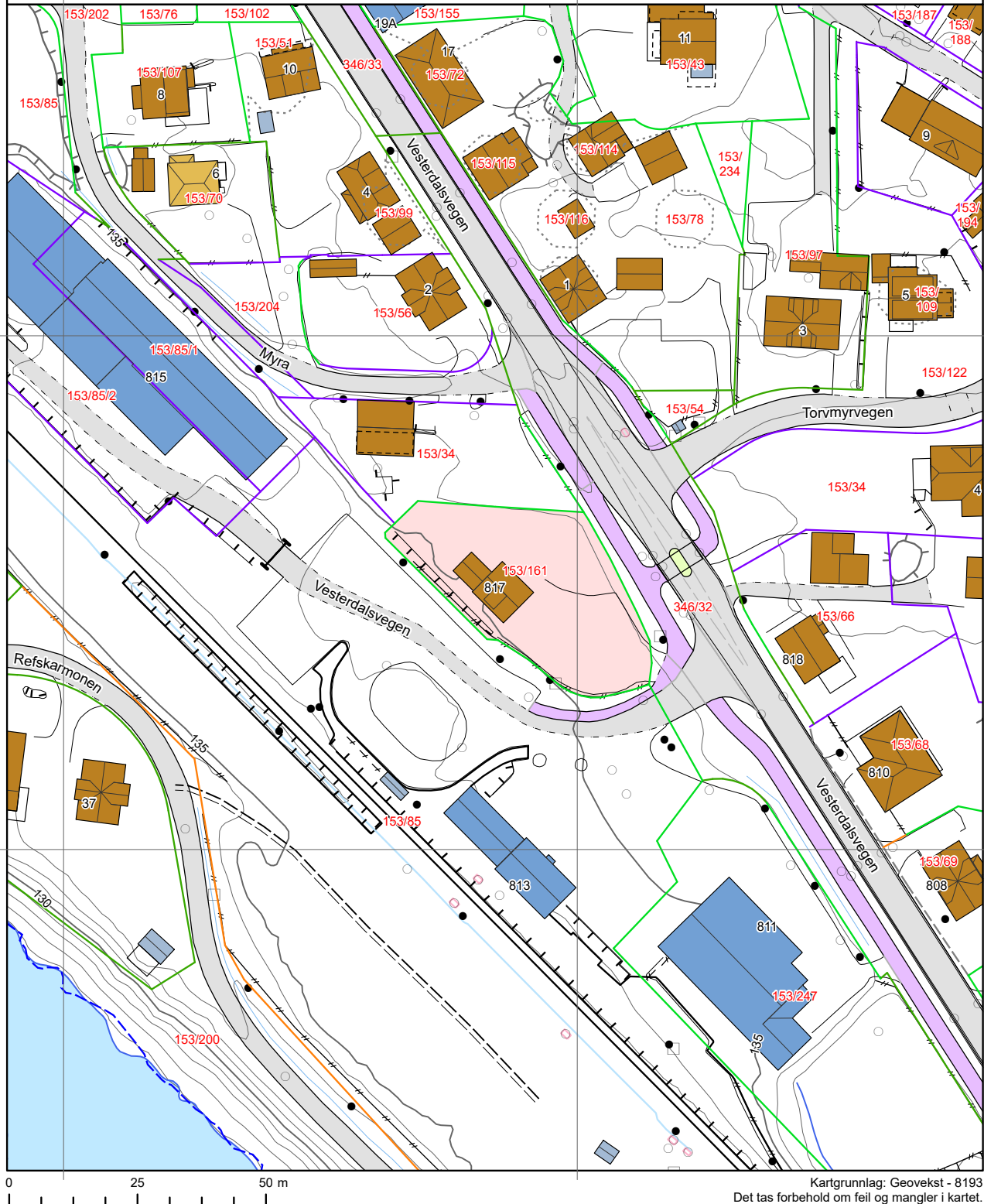
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000







Dato: 4.5.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4227 - KVINESDAL
Gårdsnummer: 153
Bruksnummer: 161

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.04.2022 kl. 14:48
Produsert av: Melinda Frislie - Kvinesdal
Attestert av: Kvinesdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: MYRVANG
Etableringsdato: 13.10.1977
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 153 / 161	732,5 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		111101	KNUTSEN ELEN KRISTINE E		Vesterdalsvegen 817 4480 KVINESDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		231098	TØNNESEN KJELL OLAV		Vesterdalsvegen 817 4480 KVINESDAL	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6472851	380584		732,5 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4227 - 153/161 Omnummerert fra: 1037 - 153/161	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Skylddeling	13.10.1977					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1037 - 153/95		0	
		Mottaker	1037 - 153/161		0	
Skylddeling	13.10.1977					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1037 - 153/85		0	
		Mottaker	1037 - 153/161		0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.04.2022				frismel	05.04.2022
Feilretting	21/01420	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Feilføring		Berørt	4227 - 153/34		0	
		Berørt	4227 - 153/161		0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.04.2022				frismel	05.04.2022
Feilretting	21/01420	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Feilføring		Berørt	4227 - 153/34		0	
		Berørt	4227 - 153/161		0	

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RIKSVEG 465 – STOREKVINA MED TILSTØTENDE AREAL

Plankart datert 16. mars 2006.

§1 PLANENS BEGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for reguleringsplan **Riksveg 465 – Storekvina med tilstøtende areal**. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Følgende reguleringsformål inngår i planen:

- Byggeområde: Bolig
- Landbruksområde: Landbruksområder generelt
- Offentlig trafikkområde: Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annet veggrunn
Jernbane
- Offentlig friområde: Anlegg for lek
- Spesialområde: Frisiktsone ved vei
Privat veg
- Fellesområde: Adkomst
- Kombinerte formål: Rekkefølgebestemmelse

§ 3 BYGGEOMRÅDE: BOLIG

I området skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bolighusene skal ikke plasseres nærmere veg og formålsgrense enn gitt i planen

Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer. Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Bygningens gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 8 meter.

Forvaltningsutvalget kan kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger, terreng og vegetasjon.

Prosent bebygd areal skal ikke overskride %BYA=30%.

Det skal opparbeides to parkeringsplasser på tomta. Adkomsten til tomta fra offentlig veg skal skje som angitt på planen.

Garasjer og boder kan oppføres i en etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Forvaltningsutvalget kan tillate at garasje og bod plasseres inntil en meter fra kommunal veg når garasjen legges parallelt vegen.

Nybygg eller hovedombygging utformes slik at støykrav i henhold til rundskriv T-1442 tilfredsstilles.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE: LANDBRUKSOMRÅDE GENERELT

Området skal nyttes som i dag.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE:

§ 5.1 KJØREVEG:

I arealet skal det anlegges kjøreveg. Med unntak for gnr. 153 bnr. 50, 60, 66, 113, 130 og 320 skal alle enkeltavkjørsler til riksvegen stenges når alternativ avkjørsel er opparbeidet. Kalvedalsvegen kan ikke opprettes før rundkjøring er bygget.

Godkjent rekkverk etableres mot jernbanen hvor det er fare for at biler kan havne ut på jernbanelegemet.

§ 5.2 GANG- OG SYKKELVEG:

I arealet skal det anlegges gang- og sykkelveg. Gnr. 153 bnr. 133 gis adkomst via gang- og sykkelveg.

Detaljtegninger og tekniske løsninger for bru over jernbanen ved Refskaret tunnel må oversendes Jernbaneverket for godkjenning før byggearbeidet startes opp.

§ 5.3 ANNET VEGAREAL:

Annet vegareal skal benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og rabatter ved veg.

§ 5.4 JERNBANE:

Arealet skal nyttes til fylling ved veg. Drens og overflatevann skal ikke ledes mot Jernbaneverkets grunn. Nytt flettverksgjerde med høyde 1,80 m settes opp i nabogrense mot Jernbaneverket eller annen plassering etter avtale.

§ 6 OFFENTLIG FRIMRÅDE: ANLEGG FOR LEK

I området skal anlegges lekeplass. Bygningsrådet kan tillate anlegg og bygg som er naturlig for lekeområdets drift.

§ 7 SPESIALOMRÅDE:

§ 7.1 PRIVAT VEG

Privat veg skal nyttes som adkomst til privat eiendom.

§ 7.2 FRISIKT

Det tillates ikke vegetasjon eller annen sikthindre høyere enn 50 cm over vegens nivå. Enkeltstående element med bredde eller diameter mindre enn 30 cm kan aksepteres.

§ 8 FELLESOMRÅDE: FELLES AVKJØRSEL

Felles adkomst skal nyttes for tilstøtende eiendommer som angitt i planen.

§ 9 KOMBINERT FORMÅL: REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Arealene er midlertidige anleggsområder. Store skjæringer skal jordslås og arealet skal etter anleggsperioden nyttes som i dag. Andre areal tilbakeføres slik at de etter tilgroing kan oppnå dagens standard etter anleggsperiodens slutt.


§ 10 FELLESBESTEMMELSER

Alle offentlige bygg og anlegg skal gis universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Av sikkerhetsmessige årsaker må plan for gjennomføring av arbeidet forelegges Jernbaneverket for godkjenning.

Tiltakene må gis en utforming og materialvalg som tilfører Storekvina estetisk kvalitet og som understreker Storekvinas betydning som tettsted.

Kvinesdal 11.07. 2006

 **KVINESDAL KOMMUNE**
Odd Omland
Ordfører



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 161

Adresse: Vesterdalsvegen 817, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260100

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for riksvei 465 - Storekvina med tilstøtende areal
Reguleringsformål	Boliger

Vedlegg
2 vedlegg

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: 07.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 161

Adresse: Vesterdalsvegen 817, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260100

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 35,15 inkl.mva	kr 2725,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 49,62 inkl.mva	kr 3008,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiling	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 464,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2025	2171

Kommentar

Det ligger inne et forskudd for 2026 på 121 m3 i kommunens fakturasystem . Det vi si et gjennomsnittsforkbruk på 10 m3 pr. mnd. Brukes det mindre vann enn dette vil det komme eier til gode ved neste årsoppgjør, brukes det mer vil det bli dyrere.

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: 07.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 161

Adresse: Vesterdalsvegen 817, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260100

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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: 07.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunr.: 4227 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 161

Adresse: Vesterdalsvegen 817, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260100

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 EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 07.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4227 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 161

Adresse: Vesterdalsvegen 817, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260100

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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.

Nabolagsprofil

Vesterdalsvegen 817

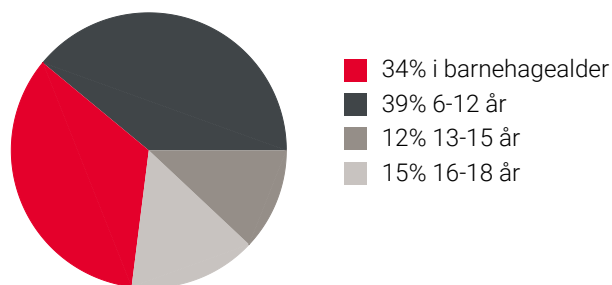
Offentlig transport

🚏 Storekvina fv. 465 Linje 252, 881T	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Storekvina stasjon Linje F5	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 41 min 🚗

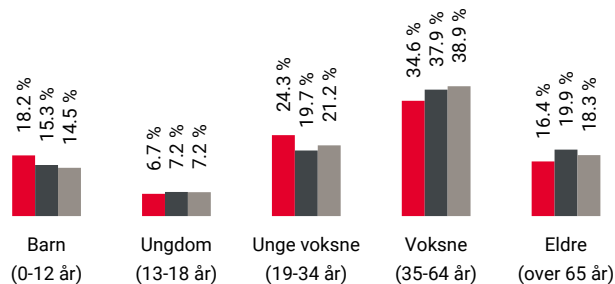
Skoler

Vesterdalen skole (1-7 kl.) 50 elever, 5 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	11 min 🚗 9.2 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	13 min 🚗 9.8 km
Flekkfjord videregående skole 550 elever	33 min 🚗 32.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Storekvina	331	180
🏠 Kommune: Kvinesdal	5 883	3 150
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rafoss barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 🚗 2.7 km
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år) 34 barn	11 min 🚗 9.5 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år) 75 barn	12 min 🚗 9.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvinesdal Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 7.9 km
Coop Extra Kvinesdal PostNord	9 min 🚗 8.3 km

Sport

🏀 Vesterdalen Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Instinct Kvinesdal	9 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Kvinesdal om *boliglån*



Hans Inge Eriksen
Tlf. 908 53 406



Ann-Britt Treland
Tlf. 995 35 835



Sander Risnes
Tlf. 960 93 678

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Hjemsted
Nesgata 7A
4480 Kvinesdal

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vesterdalsvegen 817
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre