



aktiv.



Lækker eiendom m/to leiligh.,
selskapslokale og båt plass!

Nedre Feda 43
"Simonhuset"





Leiv Strand Hompland

Eiendomsmegler

Mobil 91 71 13 77

Email

Leiv.Hompland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Kvinesdal

Nesgt. 7

4480 Kvinesdal



Bjørn Skjæveland

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Mobil 95 79 73 31

Email bs@aktiv.no

* Regnet ut fra prisantydning.

Nedre Feda - Simonhuset!

Velkommen til visning i Nedre Feda 43

"Simonhuset" er til salgs. Eiendommen ligger idyllisk til på Feda blant eldre trehusbebyggelse. Boligen er fra ca. 1850 og har en spennende historie.

I løpet av en 20-års periode har eiendommen blitt varsomt renoveret og man har tatt hensyn til boligens karakter. Her finner man flotte originale detaljer både innvendig og utvendig.

Boligen går over 4 etasjer der kjeller er innredet og har en helt unik og spesiell atmosfære. Første og andre etasje har to like leiligheter med bad/ wc, kjøkken, stue og 3 soverom. Loftsetasjen har to store rom med muligheter.

Eiendommen er pent opparbeidet med hage, stakittgjerde og drivhus. Nede ved Fedaelva medfølger det en båtplass. Båtplassen ligger i enden av tomte/eiendommen.

Dette er en sørlandsidyll som byr på mange spennende muligheter!

Velkommen.

Hilsen

Leiv Strand Hompland

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 750 000 + omk.

Omkostninger: 84 892 *

Totalt inkl. 2 834 892

omkostninger:

Selgere: Bent Sandvand og Jimmi Neiiendam

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1850

Bra/P-rom: 334 m²/ 306 m²

Ant. rom: 12

Gnr./bnr.: 10/203

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 625 m²

Oppdragsnr.: 66220026

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	16
Beskrivelse av eiendommen	16
Plantegning	28
Offentlige forhold	38
Prisantydning inkl. omkostninger	38
Øvrige kjøpsforhold	38
Egenerklæring	41
Info fra kommunen	45
Nabolagsprofil	53
Takst/Boligsalgsrapport	56
prodark aktivbrosjyre 2020 kvd org	84
Løsøre og tilbehør	86
Boligkjøperforsikring	88
Forbrukerinformasjon om budgiving	91
Budskjema	92



INNHold

"Simonhuset" er til salgs. Eiendommen ligger idyllisk til på Feda blant eldre trehusbebyggelse. Boligen er fra ca. 1850 og har en spennende historie.

I løpet av en 20-års periode har eiendommen blitt varsomt renoveret og man har tatt hensyn til boligens karakter. Her finner man flotte originale detaljer både innvendig og utvendig.

Boligen går over 4 etasjer der kjeller er innredet og har en helt unik og spesiell atmosfære. Første og andre etasje har to like leiligheter med bad/ wc, kjøkken, stue og 3 soverom.

Loftsetasjen har to store rom med muligheter.

Eiendommen er pent opparbeidet med hage, stakittgjerde og drivhus. Nede ved Fedaelva medfølger det en båtplass. Båtplassen ligger i enden av tomte/eiendommen.

Dette er en sørlandsidyll som byr på mange spennende muligheter! Velkommen.

STANDARD

Boligen er i løpet av en 20- års periode blitt renoveret, hovedsakelig innvendig. Kjeller er innredet, første og andre etasje har to like leiligheter som er varsomt renoveret med tilhørende bad/ wc og kjøkken. Loftet er nærmest urørt/ originalt fra byggeår. El. anlegget er oppgradert med 3 nye sikringsskap og røropplegget er nytt. Under renoveringen har man vektlagt å beholde eiendommens særpreg. Her er derfor valgt spennende løsninger og detaljer som er tilpasset boligen. Her er også mange originale detaljer som innvendige dører, gulv og trapper. Utvendig fremstår boligen som relativt original med vinduer og



ytterkledning. Tak har vært skiftet.

Boligen strekker seg over 4 plan og inneholder:

Kjeller/ næringsdel:

Selskapslokale/ oppholdsrom:

Rupanel med dragere i tak, natursteinsmur på vegger og furugulv. Rommet har en helt spesiell atmosfære med plass til flere sittegrupper. Midt i rommet er det en stor bakerovn og grue som ikke er i bruk.

Kjøkken:

Rupanel med dragere i tak, natursteinsmur på vegger og furugulv. Kjøkkenet er tilpasset storkjøkken og har praktiske løsninger. Det er åpen løsning mellom oppholdsrommet og

kjøkkenet.

Bad/ wc.

Takess, stålplater i dusj og natursteinsmur på vegger, og skifergulv med varmekabler. Badet inneholder vask, wc og dusj på gulv. I tillegg så er 3 varmtvannsberedere her plassert som er delt til hver etasje i bygget.

Trapperom.

Utvendig så er det en trappesjakt som går til første og andre etasje. Denne er midlertidig avstengt.

Første etasje/ Leilighet 1:

Entre/ gang:

Malt panel i tak med drager, malt panel på vegger og furugulv. Her er trappeløp til øvrige etasjer.

Soverom 1:

Malt tak, malte vegger og furugulv. Soverommet har god størrelse.

Soverom 2 med kott:

Malt tak, malte vegger og furugulv.. Soverommet har god størrelse.

Stue 1:

Malt panel i tak med drager, tapet på vegger og furugulv. Stor stue med kamin og varmepumpe. Her er plass til flere sittegrupper.

Stue 2/ spisestue:

Malt panel i tak med drager, tapet på vegger og furugulv. Stor spisestue som har åpning mot stue 1 og god adkomst til kjøkken.



Gang:
Malt tak, malte vegger og malt furugulv.

Bad/ wc:
Takess, baderomsplater på vegger og belegg med varmekabler på gulv. Nyere bad som inneholder dusjkabinett, vask, wc og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Malt tak, malt panel på vegger og furugulv. Romslig kjøkken med plassbygd innredning og utslagsvask. Her er sjarmerende detaljer som er tilpasset boligens stil.

Soverom 3:
Malt tak, malte vegger og malt furugulv. Stort soverom.

Andre etasje/ Leilighet 2
Gang:
Malt panel i tak med drager, malt panel på vegger og furugulv. Her er sikringsskap plassert.

Soverom 1:
Malt panel i tak med drager, tapet på vegger og malt furugulv. Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:
Malt panel i tak med drager, tapet på vegger og malt furugulv. Soverommet har god størrelse.

Stue 1:
Malt panel i tak med drager, tapet på vegger og furugulv. Stor stue med eldre vedovn

Stue 2/ spisestue:
Malt panel i tak med drager, tapet på vegger og malt furugulv. Stor spisestue med varmepumpe som har åpning mot stue 1 og god adkomst til kjøkken.

Gang med utgang til balkong:
Malt tak, malte vegger og furugulv. Her er utgang til balkong som ligger vestvendt og har flott utsikt til Fedaelva.



Bad/ wc:
Takes, baderomsplater på vegger og belegg med varmekabler på gulv. Nyere bad som inneholder dusjkabinett, vask, wc og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Malt tak, malt panel på vegger og furugulv. Romslig kjøkken med plassbygd innredning og utslagsvask. Her er sjarmerende detaljer som er tilpasset boligens stil

Soverom 3:
Malt tak med drager, malte vegger og furugulv. Stort soverom.

Loft:
Loftsgang:

Malt tak, malte vegger og belegg på gulvet.

Soverom 4:
Malt rupanel i tak, malt panel på vegger og malt furugulv. Stort soverom.

Disponibelt rom:
Rupanel i tak, ubehandlede vegger og furugulv. Rommet er uinnredet og fremstår nærmest som urørt fra byggeår. Her er mange muligheter.

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Vinduer:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak
☒ Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
☒ Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
☒ Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Tiltak
☒ Påviste skader må utbedres.
☒ Råteskadet trekledning må skiftes ut.
☒ Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
☒ Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Pipe og ildsted::
Det foreligger fyringsforbud på pipe

fra brann/feiertilsyn.
Tiltak
☒ Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Oljetank:
Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Tiltak
☒ Rørapplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
☒ Oljetank må påregne saneres.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak
Tiltak
☒ Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
☒ Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag:
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde.
Eldre noe slitt bunnbeslag på piper



over tak.
Tiltak
☒ Eldre takrenner må beregnes og byttes på noe sikt og bunnbeslag på piper bør fornyes

Utvendig veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konstruksjonene har skjevheter.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Tiltak
☒ Råteskadet trekledning må skiftes ut.
☒ Lokal utbedring må utføres.
☒ Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Ellers må det beregnes en del vedlikehold og enkelte utskiftninger

nå
og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Takkonstruksjon/ loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Yttertaket har nedbøying.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktskader i rundt ene pipen ble registrert.
Tiltak
☒ Lufting/ventilering bør forbedres.
☒ Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Tiltak i rundt ene pipen og da spesielt tetting utvendig under beslag.

Utvendige dører:
Eldre tett ytterdør til trapperom imot elva.
Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Tiltak
☒ Dører må justeres.

Innvendige overflater:
Det er avvik:
Eldre fuktmerker i himlinger i utbygg mot elva etter en tidligere lekkasje.
Tiltak
☒ Eldre skade. Tiltak må vurderes

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Er også en del svikt i bjelkelaget og da spesielt i ene stuen.
Tiltak
☒ For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående

tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak
☒ Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom under terreng:
Det er avvik:
Skulle ha vært en dampsperre (plast) på støpt kjellergulv under isolasjonen for å hindre at jordfuktighet kommer opp i konstruksjonen.

Tiltak
☒ Er en riskokonstruksjon som må sjekkes ved jevne mellomrom for eventuelle skader.

Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak
☒ Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ventilasjon på bad/ vaskerom:
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Tiltak
☒ Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
☒ Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l



Overflater vegger og himling på bad/ vaskerom:
Det er avvik:
Noen mindre skader på våtromsplater.

Tiltak
☒ Tiltak:
Fungerer med dagens avvik.

Sanitærutstyr og innredning på bad/ vaskerom:
Det er avvik:
Dusjkabinettet er ikke blitt koblet til.
Tiltak
☒ Må kobles til

Ventilasjon på bad/ vaskerom:
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Tiltak

☒ Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
☒ Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Sluk, membran og tettesjikt på bad/ vaskerom
Gå til side
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
Tiltak
☒ Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig

Ventilasjon på bad/ vaskerom:
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak
☒ Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
☒ Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket

Avtrekk på kjøkken:
Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
Tiltak
☒ Mekanisk avtrekk bør etableres

Avtrekk på kjøkken:
Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
Tiltak
☒ Mekanisk avtrekk bør etableres

Avtrekk kjøkken:
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter)
Tiltak
☒ Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator

Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Åpne koblinger på bad/vaskerom som fungerer greit, da det er en sluk under varmtvannsberedere.
Tiltak
☒ Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Elektrisk anlegg:
Se kommentar i tilstandsrapport.

Drenering:
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Tiltak
☒ Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
Tiltak

☒ Det er ikke behov for utbedringstiltak

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Tiltak
☒ Avløpsanlegget må sjekkes
☒ Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg









Leiligheten i
2 etg.



BELIGGENHET

Boligen ligger idyllisk til blant eldre trehusbebyggelse. Eiendommen strekker seg ned til Fedaelva hvor det medfølger en båtplass. I nærområdet er det kirke og en sjarmerende, eldre trehusbebyggelse og sjøboder. Fedaelva munner ut i Fedafjorden hvor det er mange spennende steder å besøke. Feda er et tettsted med skole, barnehage og butikk. Herfra er det sentral beliggenhet til alle kommuner i Lister- regionen.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et område med idyllisk trehusbebyggelse bestående av boliger, sjøboder og kirke.

Adkomst

ra E- 39/ Angholmen, Kjør mot Feda, og ta til venstre inn ved "Huset" og kirken. Ta så første til høyre og følg denne til du ankommer eiendommen på venstre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Eldre tømmerkonstruksjon som er blitt flyttet i 1904 og kun mindre deler av denne er synlig for vurdering. (noe på kott på loftet) Kledd med liggende dobbelfals kledning imot vei og noe nyere kledning av samme type på ene endeveggen i fra begynnelsen av 80-tallet. Ellers eldre liggende tykkebord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.04.2022 av Torleif Fjellestad for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

Bra/P-rom: 334/306 m²
Kombinert næring og boligbygg:
Bra/ P- rom: 334/ 306 kvm
Første: 105 Bra
Andre: 105 Bra
Loft: 47 Bra
Kjeller: 77 Bra

Følgende rom inngår i primæreal:
Første: Gang, hall m/ trapp, 2 stuer, kjøkken, bad/ vaskerom og 3 soverom.
Andre: Gang, hall m/ trapp, 2 stuer, kjøkken, bad/ vaskerom og 3 soverom.
Loft: Trapperom, gang og soverom.

Kjeller: Selskapslokale, kjøkken og bad/ vaskerom.

Utstyr

Det er innlagt fiber.
Det er 3 sikringsskap i boligen.
kjeller, 1 etg og 2 etg.
Det er nyere varmepumper.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Det er installert 3 varmepumper i boligen. Her er også flere vedovner, men disse er ikke i bruk siden begge pipeløp har fyringsforbud. Det er varmekabler på 3 bad/ wc.

Det er en oljekamin i den ene stuen, og til denne er det en oljetank som ikke er fjernet.

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper



oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømning/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 625 m². Tomtestørrelse: 621,5 kvm
Det er målebrev på eiendommen. Eiendommen er pent opparbeidet og har en stor hage som er beplantet og er avgrenset med stakittgjerde. I enden av hagen er det et flott drivhus. Nede ved elva medfølger det en båtplass som er en sammenhengende del av eiendommen. Elvekant er ca. 2,42 meter.

Parkering

Det er mulighet for parkering på egen eiendom.

Vei/vann/avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.





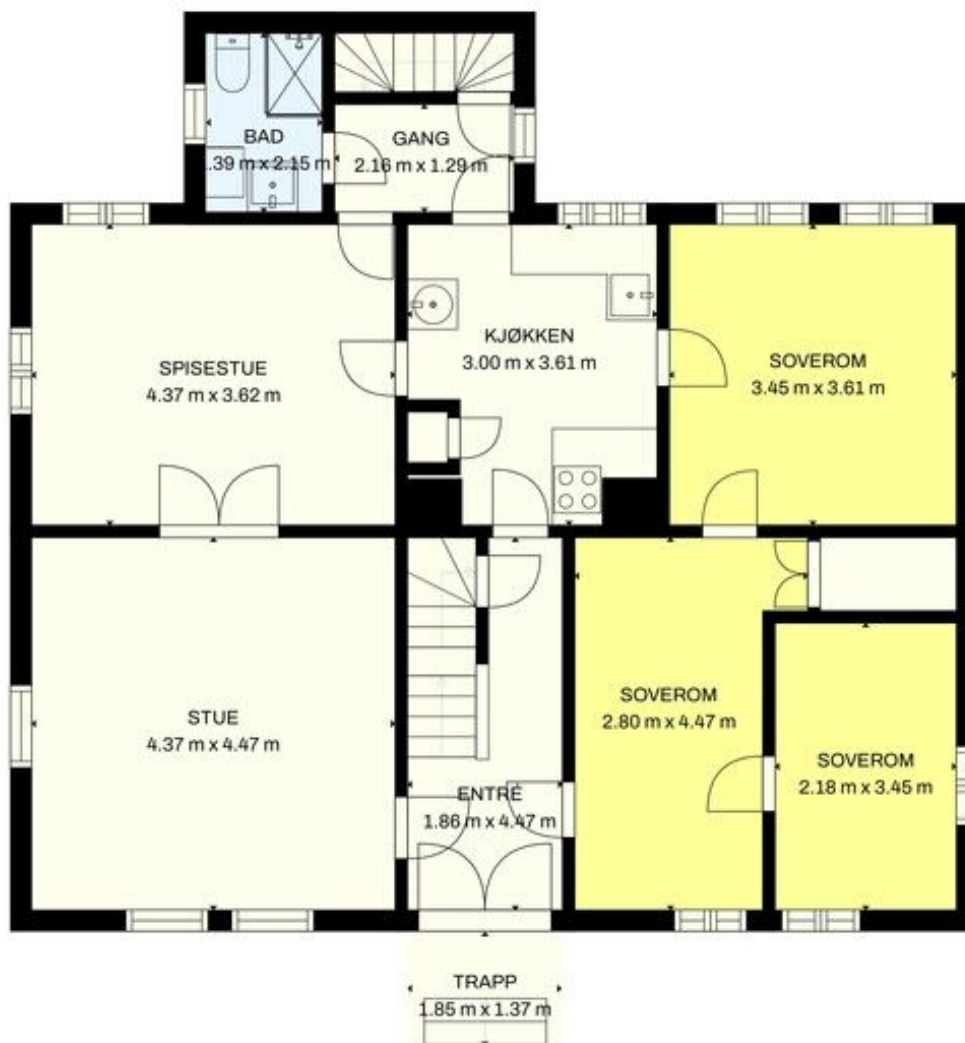


Kjelleren





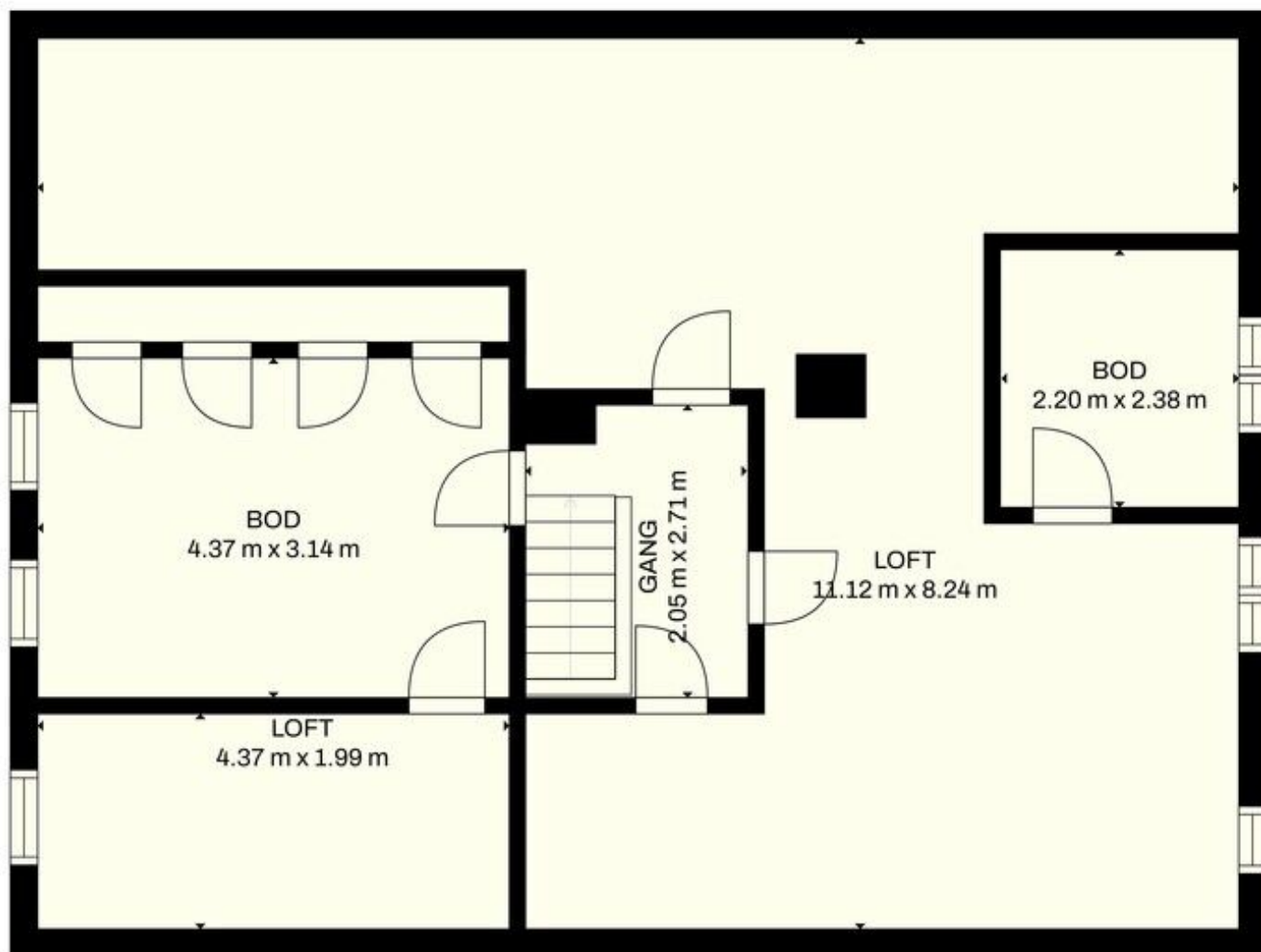




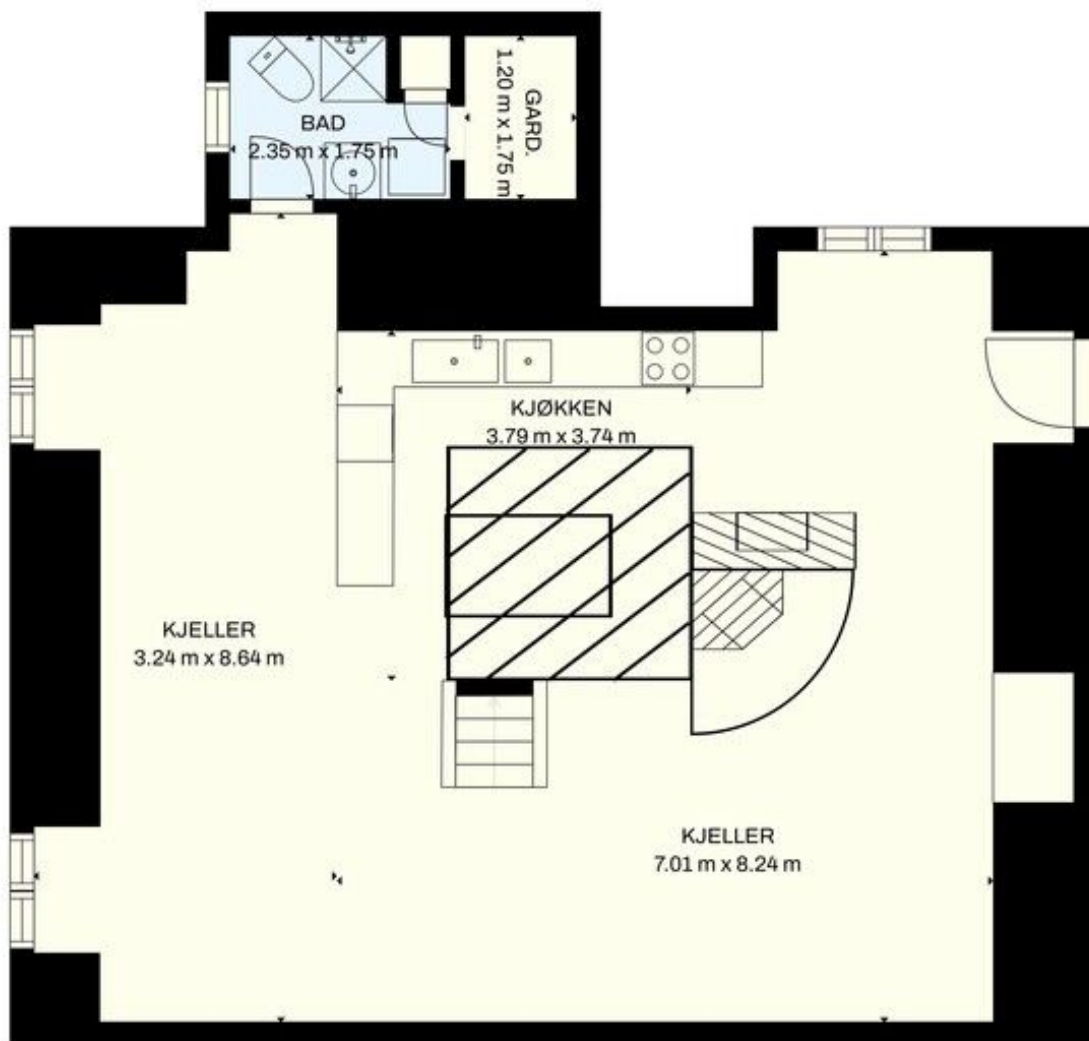
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.











Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 686 471 per 01.01.20

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 471 294 per 01.01.20

Offentlige/kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 1591,- inkl mva + pr m3 kr 18,- inkl.mva

Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 1790,- inkl mva+ pr m3 kr 28,- inkl.mva

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Branntilsyn/ feiing: Kontakt

Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 475,-

inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune om høsten)

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, strøm, m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Utleie

Boligen består av to leiligheter og en næringsdel/ selskapslokale i kjelleren.

Boligen har alltid vært inndelt med en boenhet i første og en boenhet i andre etasje.

Selger ønsker hvis mulig å leie den ene leiligheten for en tid fremover. Konf. megler.

Konsesjon

Da området har nullkonsesjon/boplikt, plikter kjøper av eiendommen å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. det er boplikt på eiendommen. Det kan være en mulighet å oppfylle boplikten ved å leie ut den eneleiligheten til fastboende. Men dette må først avklares med kommune.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Boligen antas å være fra 1850 og stod den gang nederst i Kirkegaten i Flekkefjord.

I 1897 ble boligen solgt til Simon Sande fra Feda som var

forretningsmann og skipsreder. I 1904 ble bygningen satt opp på

Feda og da ble det bygd en stor bakerovn i kjelleren med tanke på frykt for krig. Bakerovnen med grue står fortsatt inntakt.

Opp igjennom årene har bygningen blitt brukt til søndagsskole/ bedehus, fylkesskole, samt bolig til flere familier.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 10 Bnr. 203 i Kvinesdal kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i en hensynsone H570- Bevaring av kulturmiljø, og deler av den omfattes av hensynsone H320- Flomfare. Eiendommen er SEFRAK- registrert.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningene.

Ønsker du å se reguleringsplanen konf. megler.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,-))

84 892,- (Omkostninger totalt)

2 834 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Nåværende eier ønsker å ha en leieavtale i en del av boligen ett år etter kontraktsinngåelse..

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt 3 % provisjon av salgssummen. Øvrige vederlag og utlegg kommer i tillegg.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 11.05.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Sør-Vest Megleren AS
Nesgt. 7, 4480 Kvinesdal
Organisasjonsnummer: 914747929

Leiv Strand Hompland
Eiendomsmegler
Tlf: 91 71 13 77
E-post: Leiv.Hompland@aktiv.no

Ansvarlig megler:
Bjørn Skjæveland

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV	Oppdragsnr.	66220026
Adresse	NEDRE FEDA 43		
Postnr.	4485	Sted	FEDA
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Eika	Polise/avtalenr. 3341000/40
Selger 1 Fornavn	BENT	Etternavn	SANDVANG
Selger 2 Fornavn	JIMMI	Etternavn	NEIENBAM

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: FUKT I TAK PÅ BAD. UTBEDRET. NYTT TAK BAD
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: SKIFTET TAK PÅ BAD SENJON. TOFFELGATA B466
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse: CA 2015 - SKIFTET AV TAK I BAD/TRAPPEHUS
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: BAD OG LUCU NYTT I 2004
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: EGEN INNSATTS + LINDBLAD ELEKTRISKE/HVUSDØT RØR
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse: BADE OG LUCU VVS = PROFF. STØPE ARB = SVEINEN
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse EL OG VVS ER FAGMESSIG UTFØRT
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse HUNSBØT RØR OG LINDLAND ELEKTRISKE
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse KAN FOREKOMME FUKTSKYODER PÅ SEMENTEN UNDER
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? TREGULVET IKKE HUGG
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse FYRINGSFORBUD
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse HUSET ER FRA 1904 - INGEN TING UNORMALT
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse HAR OPPLEVD MUS 2 GANGER PÅ 18 ÅR. LIT MÅR PÅ COFF
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse TERRASSEGRILKE BNA - VÆRT LITT FUKT I VINDU
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført. STUE 1 GTG VED SPESIELLE VINDFORHOLD
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYTT TAILPENNE VED BAD 2 GTG
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse TOFFEGATA BYGG
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse LINDLAND ELEKTRISKE
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse UJENT ÅR CA 5-6 ÅR SIDEN
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse INNE DET 7. ET VET
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse DET SKAL LIGGE EN MINDRE TANK - VET INNE MEN
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse BOLIG HAR I ALLE ÅR VÆRT 2 LEILIGHETER
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse VET INNE
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse FINSET OPP KJELLER MED NYTT GULV/KYLLING/BAD 2004
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse TORLEIF FJELLESTAD TAKSTMANN
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

ALTAN MÅ FINSE OPP

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 8/4 2022

Sted NEDRE FEDA 43. 4485 FED A

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 06.04.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 203

Adresse: Nedre Feda 43, 4485 FEDA

Referanse: 194/3001122/3231932/Nedre Feda 43

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 06.04.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 10 Bruksnr.: 203

Adresse: Nedre Feda 43, 4485 FEDA

Referanse: 194/3001122/3231932/Nedre Feda 43

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	2956	10.04.2022
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. For eventuelle restanser vedr. renovasjonsavgift kontakt IRS Miljø IKS på post@erikstemmen.no

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.

MÅLEBREVx uten grensejustering
med grensejustering

Kommune

KVINESDAL

J.nr.

105/02

Målebrev nr.

1750

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	10	203	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	625.1		

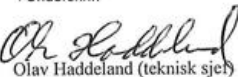
Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	26.08.2003
Rekvirent	Nils Briseid etter fullmakt.
Bestyrer	Jens Helge Træland
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 10 bnr. 67 på Feda. Det tilhører eiendomsrett i elva i h.h.t. vassdragslovens bestemmelser.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	10/11-03	 Olav Haddeland (teknisk sjef)	 Jens Helge Træland (avd.ing)

GAB

Registreringsstempel

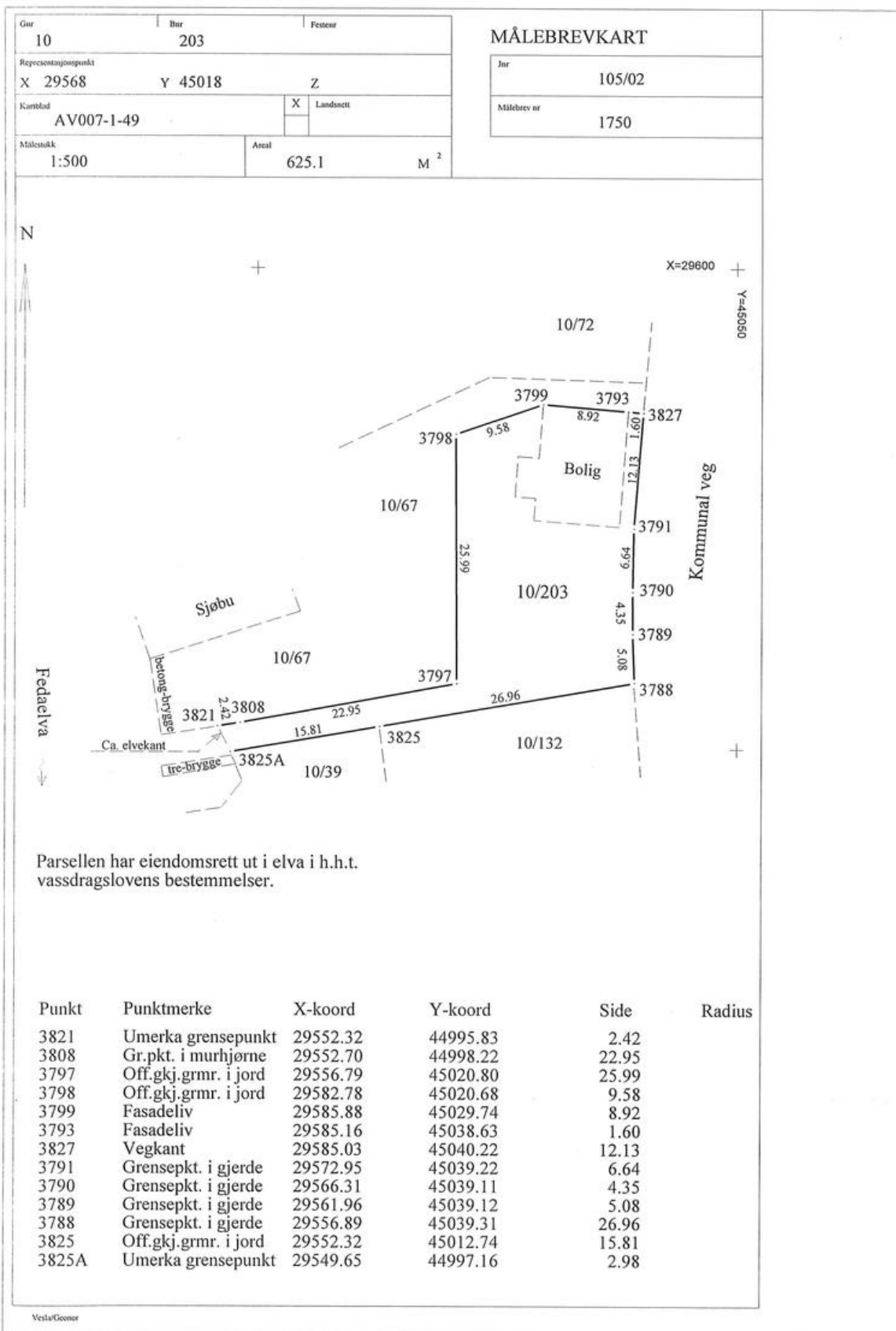
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

Dagbokført hos Flekkefjord
tingrett den 12.11.2003
som nr. 3248

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 705814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96





Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 06.04.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 203

Adresse: Nedre Feda 43, 4485 FEDA

Referanse: 194/3001122/3231932/Nedre Feda 43

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 19,- inkl.mva	kr 1713,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 31,- inkl.mva	kr 2016,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2021	4201

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 06.04.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 203

Adresse: Nedre Feda 43, 4485 FEDA

Referanse: 194/3001122/3231932/Nedre Feda 43

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Områderegulering for Feda
Reguleringsformål	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
Vedlegg	
4 vedlegg	
Kommentar	
Eiendommen ligger i hensynsone H570 - Bevaring kulturmiljø og deler av den omfattes av hensynsone H320 - Flomfare	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 06.04.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 203

Adresse: Nedre Feda 43, 4485 FEDA

Referanse: 194/3001122/3231932/Nedre Feda 43

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte 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.

Nedre Feda 43

Nabolaget Feda - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Feda kirke	3 min
Linje 250, 251	0.2 km
Feda terminal	3 min
Linje 50	2.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min

Skoler

Feda skole (1-10 kl.)	9 min
86 elever, 6 klasser	0.7 km
Kvinesdal videregående skole	14 min
180 elever, 11 klasser	11.7 km
Flekkefjord videregående skole	15 min
550 elever	13.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

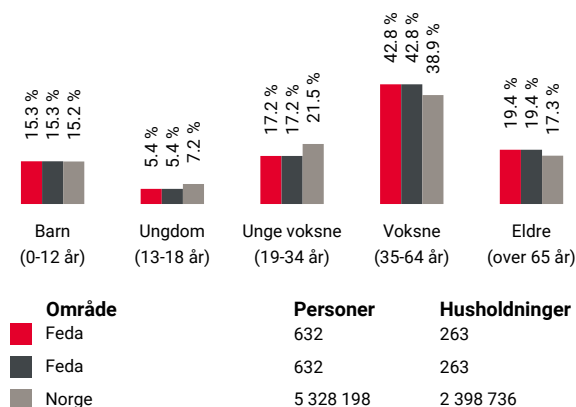
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Feda barnehage (0-6 år)	9 min
36 barn, 1 avdeling	0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Feda	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Kvinesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

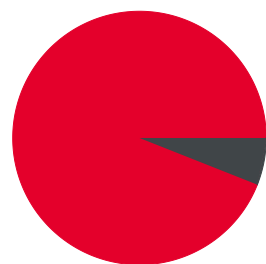
⚽ Feda skoles 7 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... 0.6 km

⚽ Orrekjerran ballbinge 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🏊 Instinct Kvinesdal 15 min 🚗

🏊 Trimeriet Flekkefjord 16 min 🚗

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

Varer/Tjenester



AMFI Flekkefjord

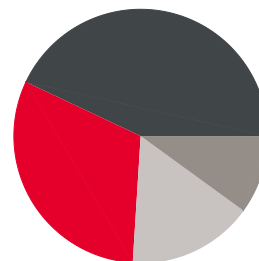
15 min 🚗



Apotek 1 Kvinesdal

14 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

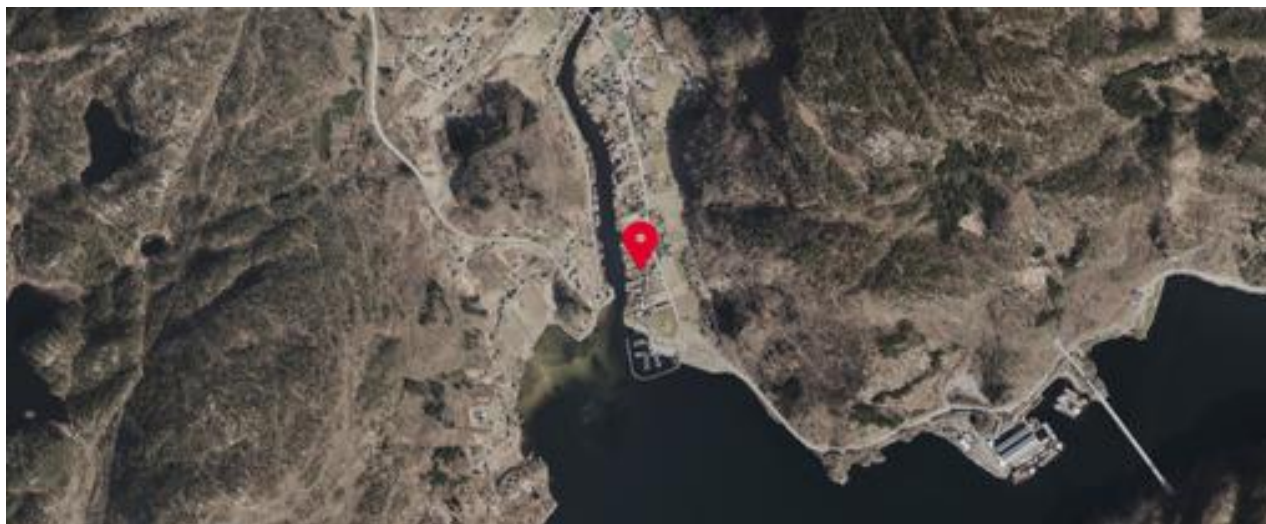
40%

■ Feda
■ Feda
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	34%
Ikke gift	43%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Kvinesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Kvinesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tilstandsrapport

📍 Nedre Feda 43 , 4485 FEDA

📖 KVINESDAL kommune

Gnr. 10, Bnr. 203

Areal (BRA): Kombinert næring og boligbygg 334 m²



Befaringsdato: 06.04.2022

Rapportdato: 10.04.2022

Oppdragsnr: 20127-1100

Referansenummer: JJ4301

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Bent Sandvand



Gyldig rapport
10.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstmann

10.04.2022 | KRISTIANSAND S

Takstingeniør/Byggm. Torleif

Rådhusgt 21B
900 65 203

Rapportansvarlig

Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstmann
torl-fj@online.no
900 65 203

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert næring og boligbygg - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av stål/aluminiumsplater (etterligning av takstein) som ble byttet på begynnelsen av 80- tallet. Tekkingen ble vurdert i fra bakkenivå. De fleste takrenner og nedløp er av plast av forskjellige typer. Noen nyere stålrenner og nedløp i mot elva. Eldre tømmerkonstruksjon som er blitt flyttet i 1904 og kun mindre deler av denne er synlig for vurdering. (noe på kott på loftet) Kledd med liggende dobbelfals kledning i mot vei og noe nyere kledning av samme type på ene endeveggen i fra begynnelsen av 80- tallet. Ellers eldre liggende tykkebord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen. Takkonstruksjonen er bygget opp som et åsetak med undertak av under og påbord. Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Enkelte vinduer er blitt på montert innvendige vareglass. Nyere tofløyet hoveddør med glass. (kopi av gammel dør) Eldre tett ytterdør til trapprom i mot elva. Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale. Veranda ut i fra andre etasje. Støpt trapp ved inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv og en del av disse er blitt malt eller behandlet på en annen måte.

Vegger: Malt panel, tapet og malte slette vegger.

Himling: Synlig gulvbord og gulvbjelker og noen malte slette himlinger.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og støpt gulv i kjeller som er blitt oppforet.

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

To eldre teglsteinspiper som har fyringsforbud.

Er oppforede gulv med isolasjon og furugulv.

Inspeksjonsluke ble tatt opp og konstruksjonen vurdert.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Eldre trapper med tette opptrinn ved hovedinngangen og er også et trapperom i mot elva.

En god del eldre innerdører av heltre med fire spegler.

Noen nyere fyllingsdører med tre spegler som er blitt malt.

De fleste innerdører er funnet i bra stand når en tar alder i betraktning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i første etasje:

Overflater i fra 2004.

Våtromsplater på vegger og malte
himlingsplater

Vinylbelegg på gulv med oppkant og elektriske
varmekabler.

Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for
vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten
å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i andre etasje:

Overflater i fra 2004.

Malte himlingsplater og våtromsplater på
vegger.

Vinylbelegg på gulvet med oppkant og
elektriske varmekabler.

Rommet har synlig vinylbelegg med oppkant
som tettesjikt.

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for
vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte med direkte utkast i
ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten
å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller:

Overflater i fra 2006.

Stålplater på vegger i våtsoner og tykk
natursteinsmur.

Malte himlingsplater.

Skifer på gulvet med en skråoppkant av betong
og elektriske varmekabler.

Rommet har ukjent tettesjikt/membran.

Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg
for vaskemaskin.

Naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i
ytterveggen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk
mulig pga tilliggende konstruksjoner.

(yttervegger og tykk grunnmur)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i første etasje:

Oljet furugulv, malt panel på vegger og malt
himling med synlige gulvbjelker.

Plassbygget innredning i gammel stil.

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i andre etasje:

Malt furugulv, malt panel på vegger og malt
himling med synlige gulvbjelker.

Plassbygget innredning i gammel stil.

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i selskapslokale:

Furugulv som er blitt behandlet, synlig
grunnmur og belegg i mellom benk og
overskap.

Plassbygget innredning.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med åpne koblinger i kjeller
ved bad/vaskerom som har sluk i gulvet under
beredere.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon av boligen.

Flere mindre varmtvannsberedere er plassert i
et kott på bad/vaskerom i kjeller.

Varmepumpe er blitt installert i hver etasje.

Er nyere sikringsskap i hver etasje og anlegget
ble en del oppgradert i 2004.

Boligen har røykvarsler, brannslukningsapparat
og brannslange i selskapslokale.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Eldre drenering som ikke er synlig for vurdering
og ingen fuktsikring av tykk grunnmur som ikke
var vanlig i denne byggeperioden med en eldre
grovkjeller.

Tykk grunnmur av større natursteinsblokker
utvendig med tilhørende fuger i mellom.

Skråned terreng på begge sider av boligen i
mot vei og forholdsvis flat tomt i mot elva.

Ukjent type på avløpsrør og vannledning.

Offentlig avløp og vann via private
stikkledninger.

Eier har fått opplyst at det muligens ligger en
eldre nedgravd oljetank på tomta.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kombinert næring og boligbygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Første	105	103	2
Andre	105	103	2
Loft	47	25	22
Kjeller	77	75	2
Sum	334	306	28

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kombinert næring og boligbygg

- Det foreligger ikke tegninger

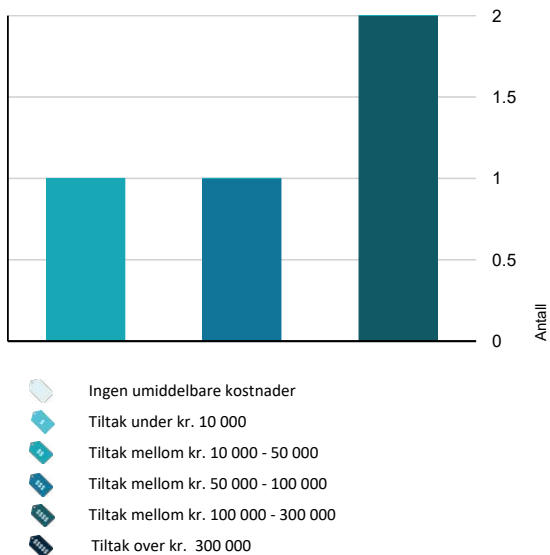
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Kombinert næring og boligbygg

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde.
Eldre noe slitt bunnbeslag på piper over tak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konstruksjonene har skjevheter.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Yttertaket har nedbøying.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktskader i rundt ene pipen ble registrert.

❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

❗ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:
Eldre fuktmerker i himlinger i utbygg mot elva etter en tidligere lekkasje.

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

Det er avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Er også en del svikt i bjelkelaget og da spesielt i ene stuen.

❗ Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:
Skulle ha vært en damperre (plast) på støpt kjellergulv under isolasjonen for å hindre at jordfuktighet kommer opp i konstruksjonen.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

❗ Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

❗ Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Noen mindre skader på våtromsplater.

❗ Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Dusjkabinettet er ikke blitt koblet til.

❗ Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

❗ Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

❗ Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

❗ Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

❗ Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

❗ Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Åpne koblinger på bad/vaskerom som fungerer greit, da det er en sluk under varmtvannsbereidere.

❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING OG BOLIGBYGG



Byggeår
1904

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Modernisering	Ene endeveggen ble kledd på nytt og vinduer byttet på denne veggen. Takteking ble også fornyet.
2004	Modernisering	Bad/vaskerom og kjøkken ble oppgradert i begge etasjer og vann og avløp byttet.
2006	Ombygging	Kjeller ble innredet til selskapslokaler.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taktekking av stål/aluminiumsplater (etterligneng av takstein) som ble byttet på begynnelsen av 80- tallet. Tekkingen ble vurdert i fra bakkenivå.



Taktekking i fra 80- tallet har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

De fleste takrenner og nedløp er av plast av forskjellige typer. Noen nyere stålrenner og nedløp i mot elva.



Takrenner med tilhørende deler er noe slitt.



Eldre bunnbeslag på pipe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde.
Eldre noe slitt bunnbeslag på piper over tak.

Tiltak

- Tiltak:

Eldre takrenner må beregnes og byttes på noe sikt og bunnbeslag på piper bør fornyes.

Veggkonstruksjon

TG 2

Eldre tømmerkonstruksjon som er blitt flyttet i 1904 og kun mindre deler av denne er synlig for vurdering. (noe på kott på loftet)
Kledd med liggende dobbelfals kledning i mot vei og noe nyere kledning av samme type på ene endeveggen i fra begynnelsen av 80-tallet.
Ellers eldre liggende tykkebord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen.



Eldre opprinnelig liggende kledning av tykke bord.



Skader i ene gavlveggen med stående tynn panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ellers må det beregnes en del vedlikehold og enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er bygget opp som et åsetak med undertak av under og påbord.



Åsetak med undertak av under og påbord.



Fuktskader i rundt ene pipen og undertekkingen er dårlig

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskader i rundt ene pipen ble registrert.

Tiltak

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

Tiltak i rundt ene pipen og da spesielt tetting utvendig under beslag.

Vinduer

TG 3

Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Enkelte vinduer er blitt på montert innvendige vareglass.



Større skader på enkelte vinduer.



Slitte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører

TG 2

Eldre tett ytterdør til trapprom i mot elva.
Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Dører - 2

TG 1

Tofløyet hoveddør ble laget ny av kjerneved i 2005 etter gamle bilder.



Nyere ytterdør i fra 2005

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Veranda ut i fra andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 1

Støpt trapp ved inngangsparti.



Støpt trapp.

Overflater

TG 2

Gulv: Furugulv og en del av disse er blitt malt eller behandlet på en annen måte.

Vegger: Malt panel, tapet og malte slette vegger.

Himling: Synlig gulvbord og gulvbjelker og noen malte slette himlinger. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.



Eldre fuktmerker i himling på bad.



Eldre fuktmerker i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktmerker i himlinger i utbygg mot elva etter en tidligere lekkasje.

Tiltak

- Tiltak:

Eldre skade. Tiltak må vurderes.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og støpt gulv i kjeller som er blitt oppført.

Vurdering av avvik:

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

Er også en del svikt i bjelkelaget og da spesielt i ene stuen.

Tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 3

To eldre teglsteinspiper som har fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Rom Under Terreng

TG 2

Er oppforede gulv med isolasjon og furugulv. Inspeksjonsluke ble tatt opp og konstruksjonen vurdert.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Inspeksjonsluke i oppforede gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skulle ha vært en damsperre (plast) på støpt kjellergulv under isolasjonen for å hindre at jordfuktighet kommer opp i konstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Er en riskokonstruksjon som må sjekkes ved jevne mellomrom for eventuelle skader.

Tilstandsrapport

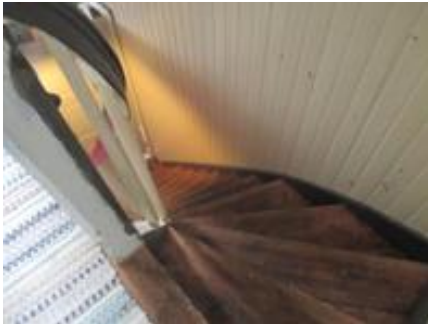
Innvendige trapper

TG 2

Eldre trapper med tette opptrinn ved hovedinngangen og er også et trapperom i mot elva.



Enkel trapp til loftet.



Trapp i mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

En god del eldre innerdører av heltre med fire spegler.
Noen nyere fyllingsdører med tre spegler som er blitt malt.
De fleste innerdører er funnet i bra stand når en tar alder i betraktning.



Eldre innerdører av heltre med fire spegler som er blitt malt.

VÅTROM

FØRSTE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte himlingsplater og våtromsplater på vegger.

Overflater Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulvet med oppkant og elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rommet har synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra trappegangen

ANDRE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater



Noen skader på plater i ene hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre skader på våtromsplater.

Tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik.

Overflater Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulv med oppkant og elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinettet er ikke blitt koblet til.

Tiltak

- Tiltak:

Må kobles til.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.



Vifte i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra trappegang i mot dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Stålplater på vegger i våtsoner og tykk natursteinsmur. Malte himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 1

Skifer på gulvet med en skråoppkant av betong og elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Rommet har ukjent tettesjikt/membran.



Sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Enkelt vvs utstyr.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.



Ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (yttervegger og tykk grunnmur)

KJØKKEN

FØRSTE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Oljet furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.

Plassbygget innredning i gammel stil.



Plassbygget innredning.

Avtrekk

TG 2

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

ANDRE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Malt furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.

Plassbygget innredning i gammel stil.



Plassbygget innredning.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Furugulv som er blitt behandlet, synlig grunnmur og belegget i mellom benk og overskap.

Plassbygget innredning.



Plassbygget innredning.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter..

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Plastrør (rør i rør) med åpne koblinger i kjeller ved bad/vaskerom. (uten fordelerskap)



Åpne koblinger uten fordelerskap.



Innvendig stoppekran i et skap på kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Åpne koblinger på bad/vaskerom som fungerer greit, da det er en sluk under varmtvannsberedere.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon av boligen.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Flere mindre varmtvannsberdere er plassert i et kott på bad/vaskerom i kjeller.



Flere mindre varmtvannsberdere.

Andre installasjoner

TG 1

Varmepumpe er blitt installert i hver etasje.



Varmepumpe er installert i hver etasje.



Elektrisk anlegg

TG 2

Er nyere sikringsskap i hver etasje og anlegget ble en del oppgradert i 2004.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2004
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i andre etasje.



Sikringsskap i første etasje.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler, brannslukningsapparat og brannslange i selskapslokale.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslange i selskapslokale.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

TG 2

Eldre drenering som ikke er synlig for vurdering og ingen fuksikring av tykk grunnmur som ikke var vanlig i denne byggeperioden med en eldre grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Tykk grunnmur av større natursteinsblokker utvendig med tilhørende fuger i mellom.



Tykk grunnmur av natursteinsblokker.

Terrengforhold

TG 2

Skrånet terreng på begge sider av boligen i mot vei og forholdsvis flat tomt i mot elva.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ukjent type på avløpsrør og vannledning.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

TG 3

Eier har fått opplyst at det muligens ligger en eldre nedgravd oljetank på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Rørapplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Oljetank må påregne saneres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Kombinert næring og boligbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Første	105	103	2	Gang , Hall m/trapp , Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott
Andre	105	103	2	Hall m/trapp , Gang , Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott
Loft	47	25	22	Trapperom , Gang , Soverom	Bod , Bod/lagerrom, Kott
Kjeller	77	75	2	Selskapslokale, Kjøkken , Bad/vaskerom	Teknisk rom
Sum	334	306	28		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
06.4.2022	Torleif Fjellestad	Takstmann	900 65 203
	Bent Sandvand	Kunde	90016336

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	10	203		0	624.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Feda 43

Hjemmelshaver

Sandvand Bent, Neiiendam Jimmi

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	06.04.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	06.04.2022		Innhentet	0	Nei
Infoland.no	06.04.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JJ4301>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

**Vil du bli kunde i Norges
mest fargerike bank?**

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal og Lyngdal.

Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

Noen ideer du ønsker å drøfte med oss?

**Det meste løser seg over
en kopp kaffe!**



LARS J. EGELAND

Kunderådgiver
41301292

lje@kvinesdalsparebank.no



PER VERSLAND

Kunderådgiver
96093672

pu@kvinesdalsparebank.no

TONE LINDA KONGEVOLD

Kunderådgiver
90592375

tlk@kvinesdalsparebank.no



ULRIK SVINDLAND

Salgssjef
96093678

us@kvinesdalsparebank.no

HANS INGE ERIKSEN

Kunderådgiver
90853406

hie@kvinesdalsparebank.no



TLF: 38 35 88 60 - FAKS: 38 35 13 02



POST@KVINESDALSPAREBANK.NO



INSTABANKEN



KVINESDALSPAREBANK.NO



BANKENTV



KVINESDALSPAREBANK



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Nedre Feda 43, 4485 Feda
Gnr. 10, bnr. 203 i Kvinesdal kommune

Oppdragsnummer:

66220026

Meglerforetak: Sør-Vest Megleren AS**Saksbehandler:** Leiv Strand Hompland**Telefon:** 95 79 73 31**E-post:** Leiv.Hompland@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.05.2022

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)

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



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre