

The image shows a two-story white wooden house with a dark grey tiled roof. The house has several multi-paned windows on both floors. A red double door is located on the ground floor, with a Norwegian flag flying from a pole in front of it. The house is situated on a paved street with some greenery and flower pots near the entrance. The sky is blue with light clouds.

aktiv.

Nedre Feda 43, 4485 FEDA

Feda / Simonhuset! Innholdsrik kombinasjonsbolig med to leiligheter, selskapslokale i kjelleren, båtplass/strandlinje!



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 2 820 100,-
Selger: Bent sandvand
Jimmi Neiendam

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 257/334 kvm
Tomtstr.: 624.7 m²
Soverom: 7
Antall rom: 12
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 203
Oppdragsnr.: 1408230003

Feda / Simonhuset!
Innholdsrik
kombinasjonsbolig med to
leiligheter, selskapslokale i

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 renovert og
man har tatt hensyn til boligens karakter. Her finner man flotte
originale detaljer både innvendig og utvendig. Se forøvrig innslag fra
"Norge Rundt" 25.sept. 2009
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.
Eiendommen er pent opparbeidet med hage og drivhus. Nede ved
Fedaelva medfølger det en båtplass. Båtplassen ligger i enden av
tomta/eiendommen.
Dette er en sørlandsidyll som byr på spennende muligheter!

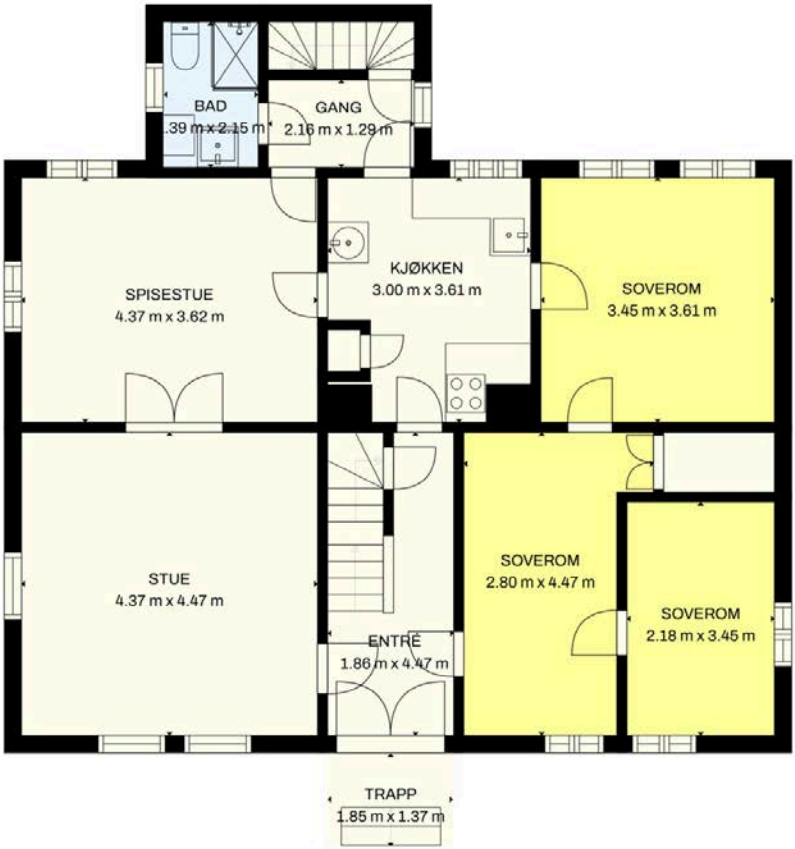


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Tilstandsrapport47
Egenerklæring75
Nabolagsprofil.....79
Forbrukerinformasjon86
Budskjema87



1. etasje



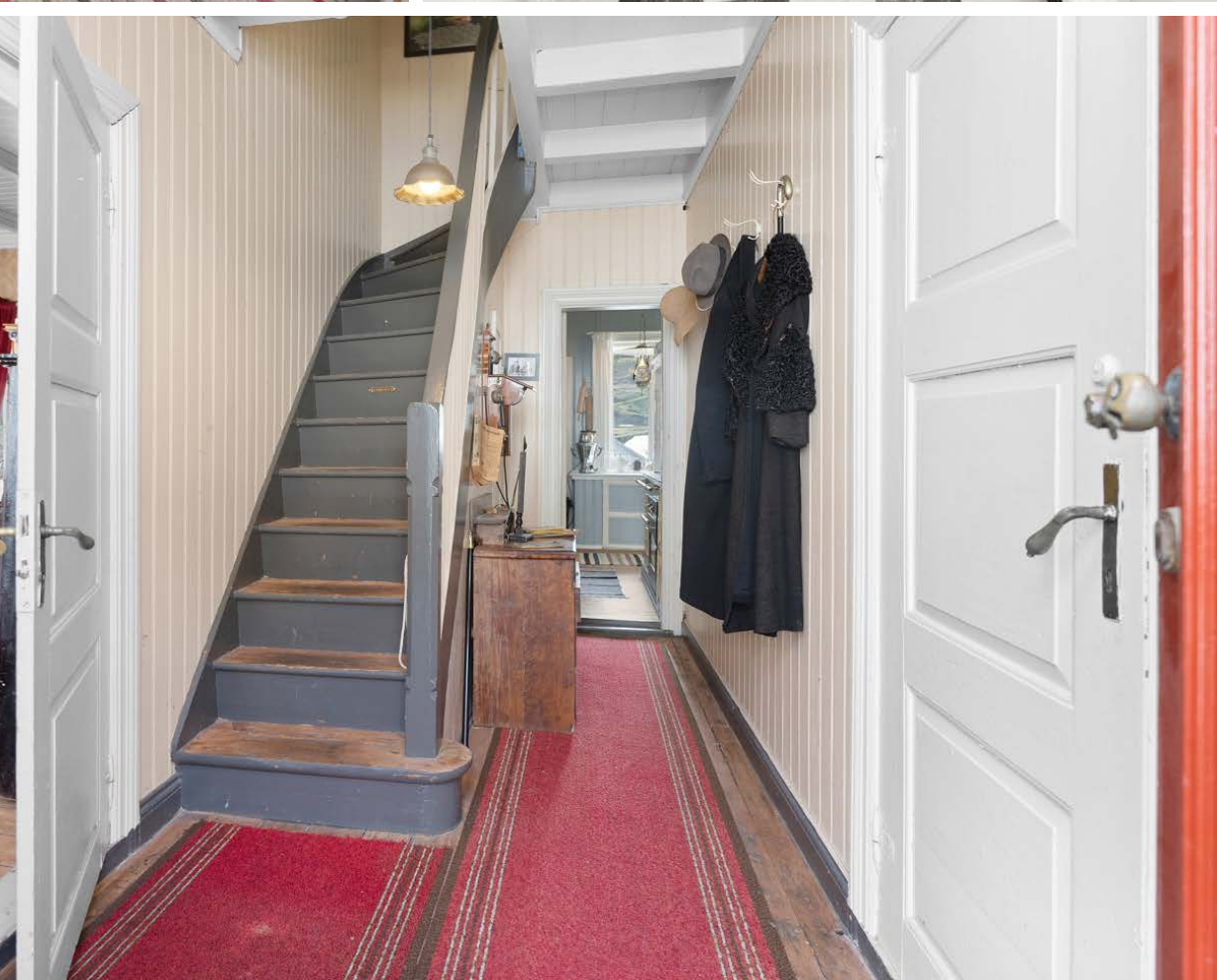
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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









1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

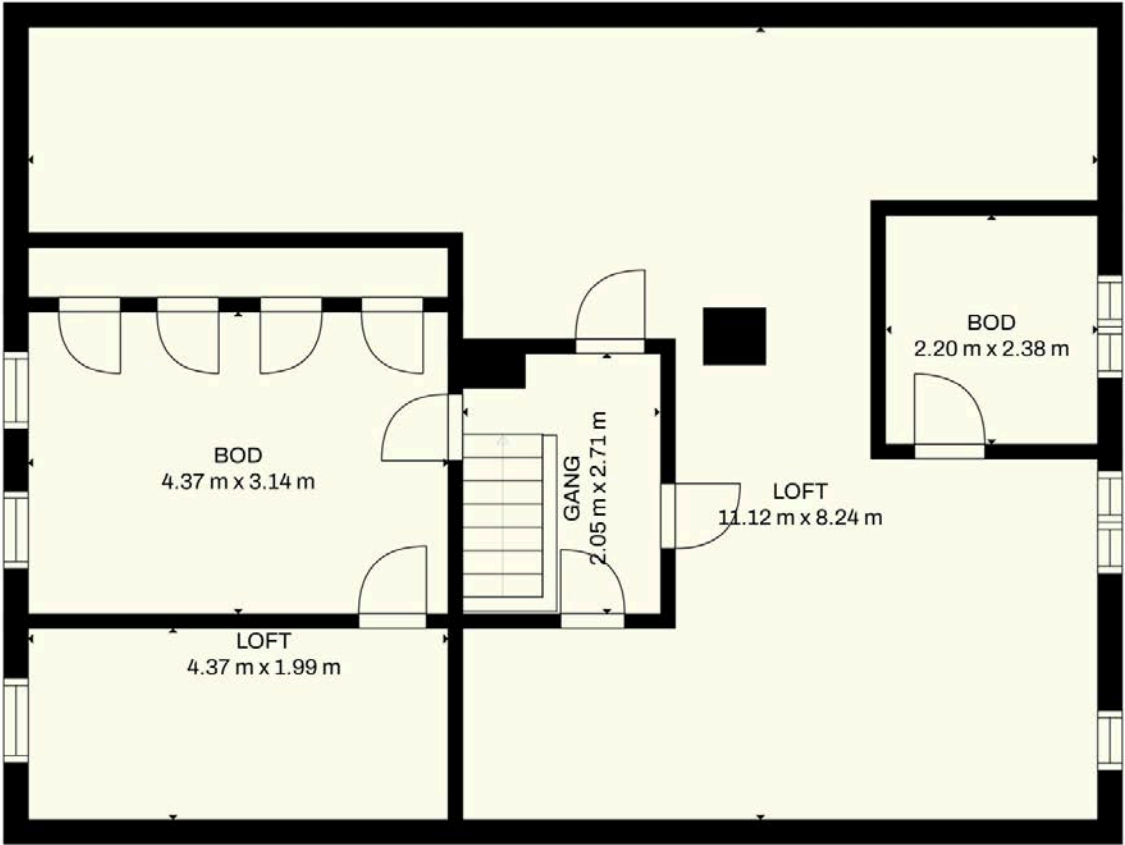
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





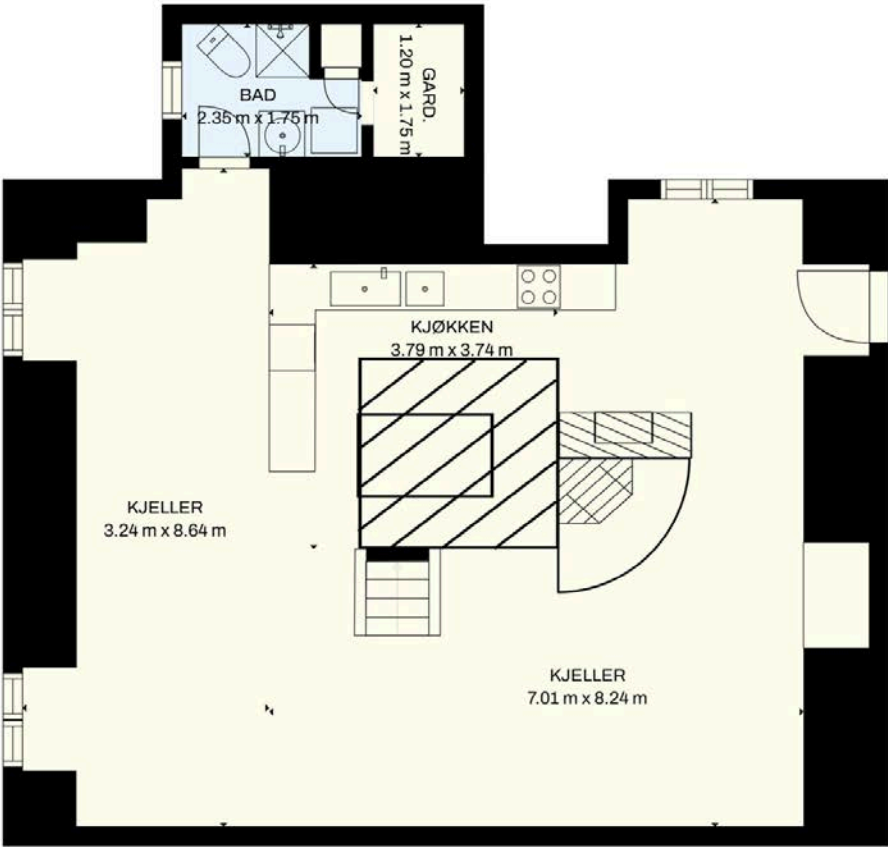


1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

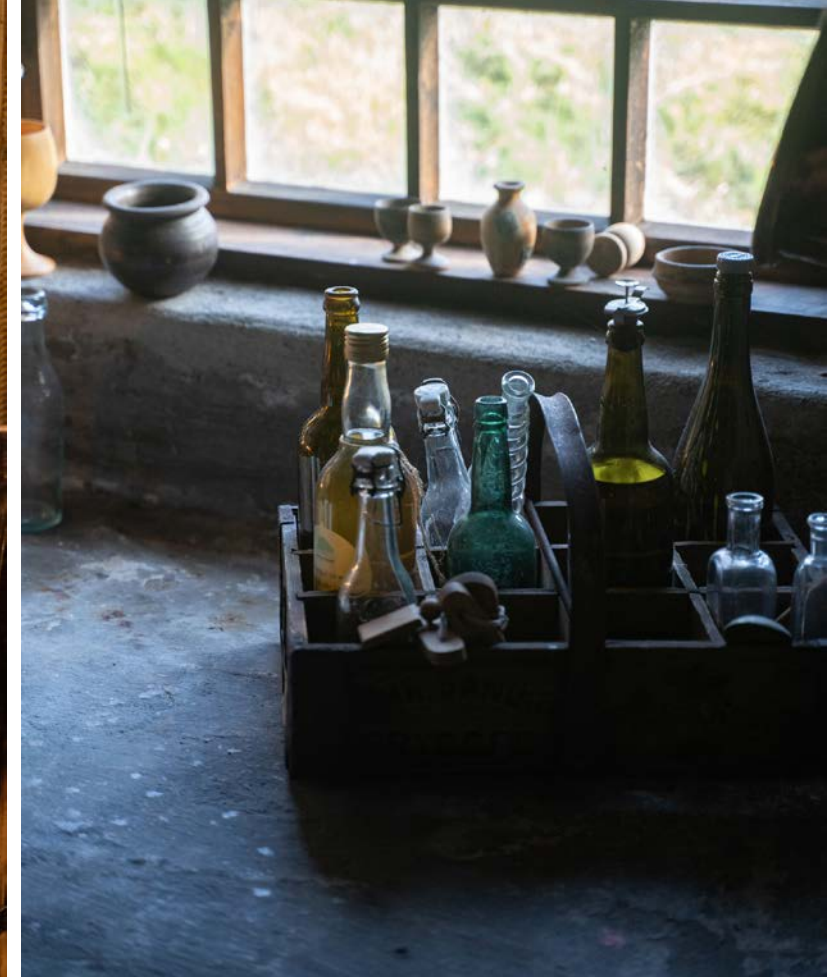
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 334 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 77 m² Selskapslokale, kjøkken, bad/ vaskerom og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 105 m² Gang, hall m/ trapp, 2 stuer, kjøkken, bad/ vaskerom, 3 soverom og kott.

2. etasje

BRA-i: 105 m² Hall m/ trapp, gang, 2 stuer, kjøkken, bad/ vaskerom, 3 soverom og kott.

3. etasje

BRA-i: 47 m² Trapperom, gang, soverom, bod, bod/ lager og kott.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 362 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

624.7 m²

Tomtebeskrivelse

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.

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.

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.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

På Feda er det skole (1-7 kl.) og barnehage. Ellers er det idrettsbane og på Sande er det opparbeidet et flott friluftsområde med badestrand. I området er det mange merkede turløyper.

Skolekrets

Feda.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussforbindelse gjennom Feda.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Boligen 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 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. Eier opplyser at to fasader skal bli malt i løp av våren 2024.

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 renoverert 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 tomta/eiendommen. Dette er en sørlandsidyll som byr på mange spennende muligheter! Velkommen.

Standard

Boligen er i løpet av en 20- års periode blitt renoverert, hovedsakelig innvendig. Kjeller er innredet, første og andre etasje har to like leiligheter som er varsomt renoverert 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:
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 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

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
• Oljetank må påregne saneres.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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:

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Yttertaket har nedbøying.

Fuktskader i rundt ene pipen ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Tiltak i rundt ene pipen og da spesielt tetting utvendig under beslag.

Dører:

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.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre skade. Tiltak må vurderes.

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt på

taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

• Det er avvik:

Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde.

Eldre noe slitt bunnbeslag på piper over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Eldre takrenner må beregnes og byttes på noe sikt og bunnbeslag på piper bør fornyes.
På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslåes over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av 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.

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Rom Under Terreng:

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.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Er en riskokonstruksjon som må sjekkes ved jevne mellomrom for eventuelle skader.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noen mindre skader på våtromsplater.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fungerer med dagens avvik.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført

fagmessig.
Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > Første > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkken > Andre > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
• Det er avvik:
Åpne koblinger på bad/vaskerom som fungerer greit, da det er en sluk under varmtvannsberedere.
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Drenering:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Konsekvens/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.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Terrengforhold:

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
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.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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

Parkering
Det er olass til parkering på egen tomt.

Energi
Oppvarming
Det er varepumpe i kjeller og i begge leilighetene. For øvrig elektrisk oppvrming.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 750 000

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 10, bruksnummer 203 i Kvinesdal kommune.

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

4227/10/203:
06.07.2004 - Dokumentnr: 2272 - Bestemmelse iflg. skjøte

12.11.2003 - Dokumentnr: 3248 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:10 Bnr:67

01.01.2020 - Dokumentnr: 194692 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:10 Bnr:203

12.10.2015 - Dokumentnr: 938295 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:10 Bnr:72
Bruksretten kan ikke utvides til flere rettighetshavere uten grunneiers samtykke

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

Vei, vann og avløp
Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 1969,16,- inkl mva + pr m3 kr 22,- inkl.mva
Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2357,68,- inkl mva+ pr m3 kr 37,55,- inkl.mva
Renovasjon: Ekstern leverandør.
Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommunen årlig)

Regulerings og arealplaner
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.

Adgang til 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

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant
Det er legalpant for kommunale avgifter.

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

helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.

no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
68 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

70 100 (Omkostninger totalt)
86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 836 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 838 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 100

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr ,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,- . Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

06.03.2025

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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.



Beskrivelse av eiendommen

Kombinert næring og boligbygg - Byggeår: 1904

UTVENDIG

Taktekking av stål/aluminiumsplater (etterligneng 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.

INNENDIG

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 betrakning.

VÅTROM

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.
Stålblater på vegger i våtsoner og tykk natursteinsmur.
Malte himlingsplater.
Skiifer 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 tilleggende konstruksjoner.
(yttervegger og tykk grunnmur)

KJØKKEN

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.

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 varmtvannsberdere 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.

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](#)

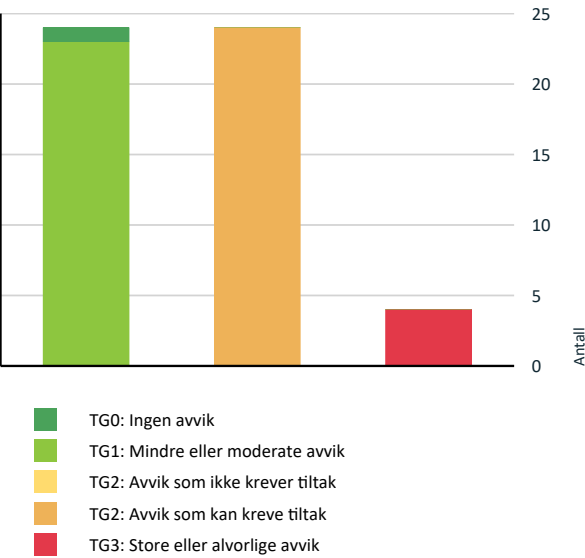
Kombinert næring og boligbygg

- Det foreligger ikke tegninger



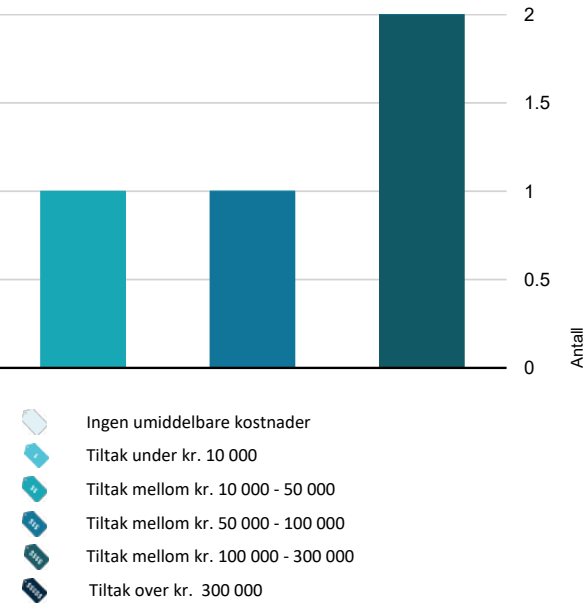
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > 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 treverket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendig > 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.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Oljetank
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > 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.

Utvendig > Veggkonstruksjon



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

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

Innvendig > 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.

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

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik:
Skulle ha vært en damsperr (plast) på støpt kjellergulv under isolasjonen for å hindre at jordfuktighet kommer opp i konstruksjonen.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom
Det er avvik:
Dusjkabinettet er ikke blitt koblet til.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tekniske installasjoner > 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.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Tomteforhold > Drenering
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > Terrengforhold
Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > 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.

[Gå til side](#)

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

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 - 2TG 1

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



Nyere ytterdør i fra 2005

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 3

Veranda ut i fra andre etasjer.

- 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 trapperTG 1

Støpt trapp ved inngangsparti.



Støpt trapp.

INNSENDIG

OverflaterTG 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.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 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.

RadonTG 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 ildstedTG 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

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 edre 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 betrakning.



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, dusjvegger/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 tilleggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende 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 belegg 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

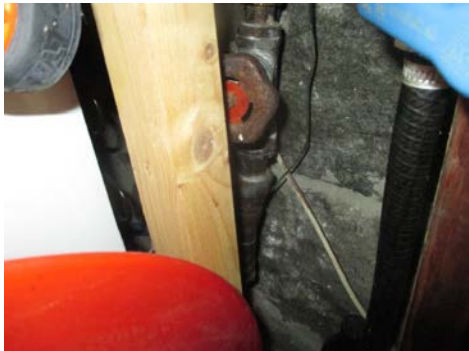
Vannledninger

TG 2

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



Åpne koblinger uten fordelskap.



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, jamfør 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 brannslukkingsutstyr 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

Skråned 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 tomte.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Rørøpplegg 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 (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

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 byggt teknisk 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 m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-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 m²	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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/reservasjon/>

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

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 forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

EINKA

Polise/avtalenr.

3341000/40

Selger 1 Fornavn

BENT

Etternavn

SANDVAND

Selger 2 Fornavn

JIMMI

Etternavn

NEIENBAM

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

FUKT I TAK PÅ BAD . UTBEDRET. NYTT TAK BAD
2. 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 BYGG
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

CA 2015 - SKIFTE AV TAK I BAD/TRAPPEHUS
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

BADEGULV 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

BÅDE EL OG VVS = PROFF . STØPE ARB = SNEKKEA
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

EL OG VVS ER FAGNESSIG 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

KAN FOREKOMME FUKTSKJØDER 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?

☐ 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 LOFT

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

TERRASSE ER IKKE BRA - VÆRT LITT FUKT I VINDU

10.1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

STUE 1 GTG VED SPESIELLE VIND FORHOLD
NYTT TALLPØNNE VED BAD 2 GTG

10.2

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

Beskrivelse

TOFFELGATA 8466

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

UKJENT ER 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, tømmerarbeid 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 oppgjørsopppdrag):

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

IKKE DET JEG VET

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

DET SKAL LIGGE EN MINDRE TANK - VET IKKE MER

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 IKKE

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

FILSET OPP KJELLER MED NYTT GULV/KØKKEN/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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

ALTAN MÅ FJENSE 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 egenerklæringsskjemaet 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 oppgjørsopppdrag):

Nabolaget Feda - vurdert av 12 lokalkjente

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



	Feda kirke Linje 250, 251	3 min 0.2 km
	Gyland stasjon Linje F5	22 min 17.4 km
	Kristiansand Kjevik	1 t 36 min

Feda skole (1-7 kl.) 68 elever, 4 klasser	9 min 0.7 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 12 klasser	13 min 11.4 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	13 min 11.7 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	15 min 13.8 km

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Altersgruppe	Kvinner	Menn	Sammenlagt
Barn (0-12 år)	15,7 %	15,3 %	14,5 %
Ungdom (13-18 år)	4,1 %	7,2 %	7,2 %
Unge voksne (19-34 år)	17,8 %	19,7 %	21,2 %
Voksne (35-64 år)	42,5 %	37,9 %	38,9 %
Eldre (over 65 år)	19,8 %	19,9 %	18,3 %

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

Feda barnehage (1-5 år)	9 min
39 barn	0.7 km

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

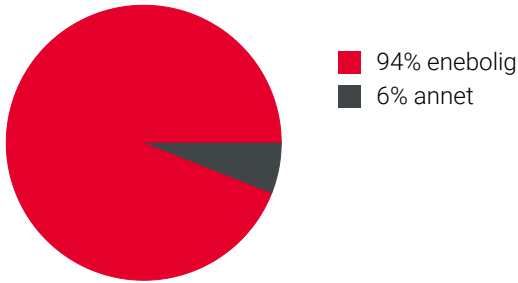
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Feda skoles Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	7 min	
Orrekjerran ballbinge Ballspill	8 min	
Instinct Kvinesdal	15 min	
Trimeriet Flekkefjord	16 min	

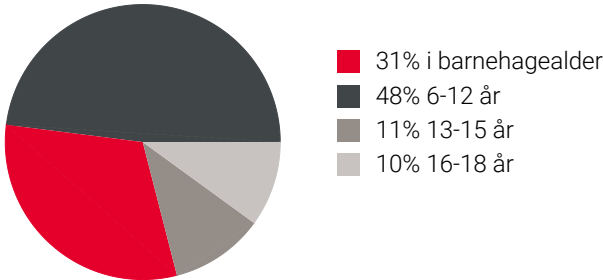
Boligmasse



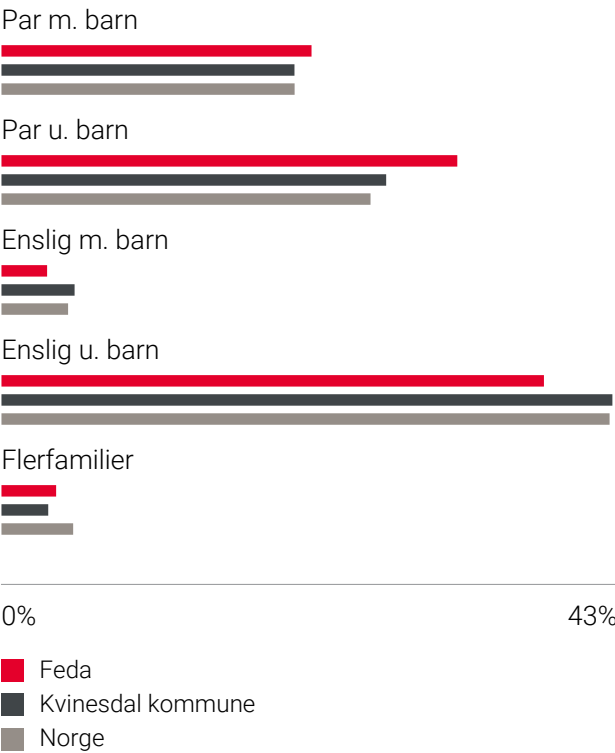
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	15 min
Apotek 1 Kvinesdal	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



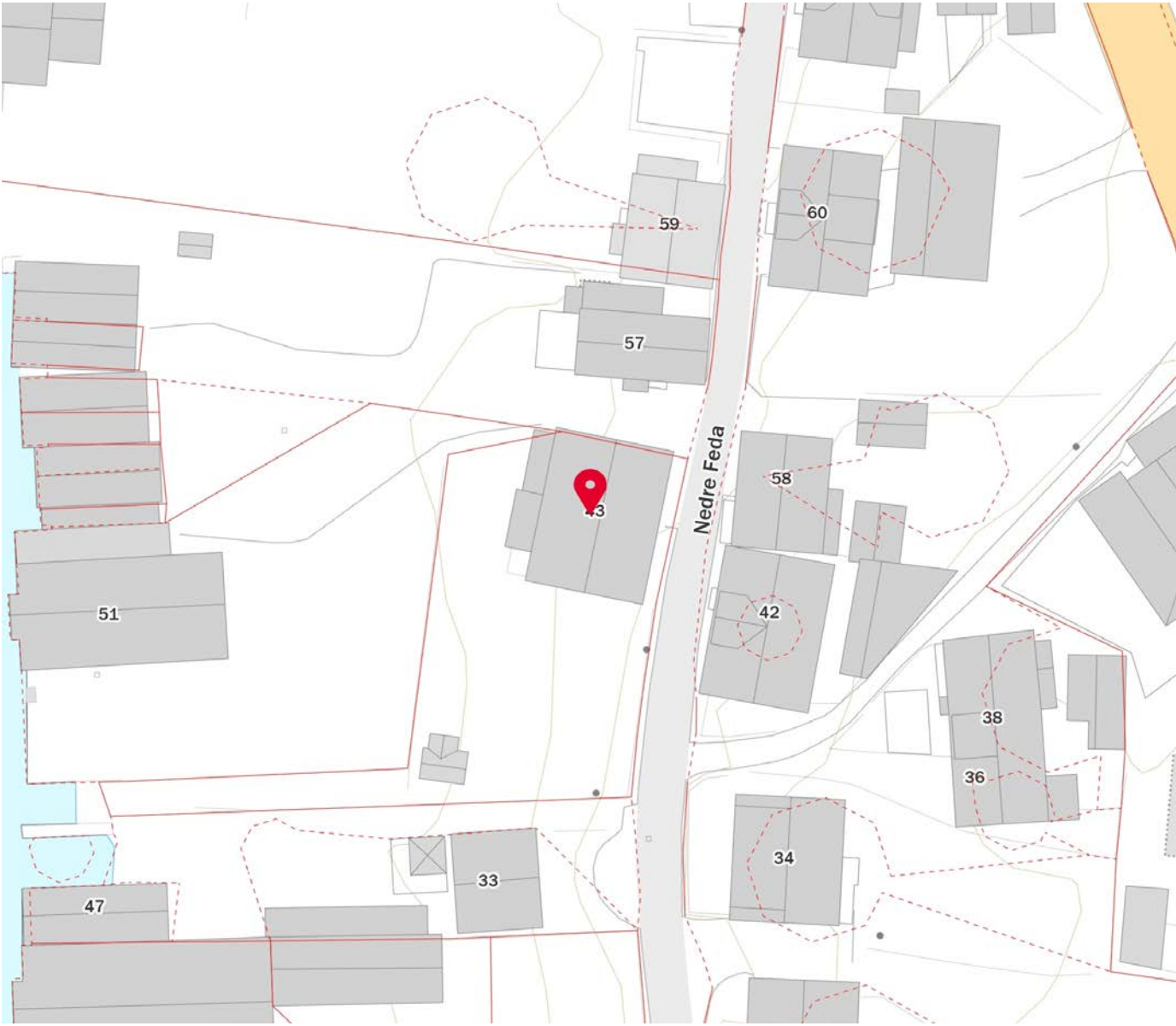
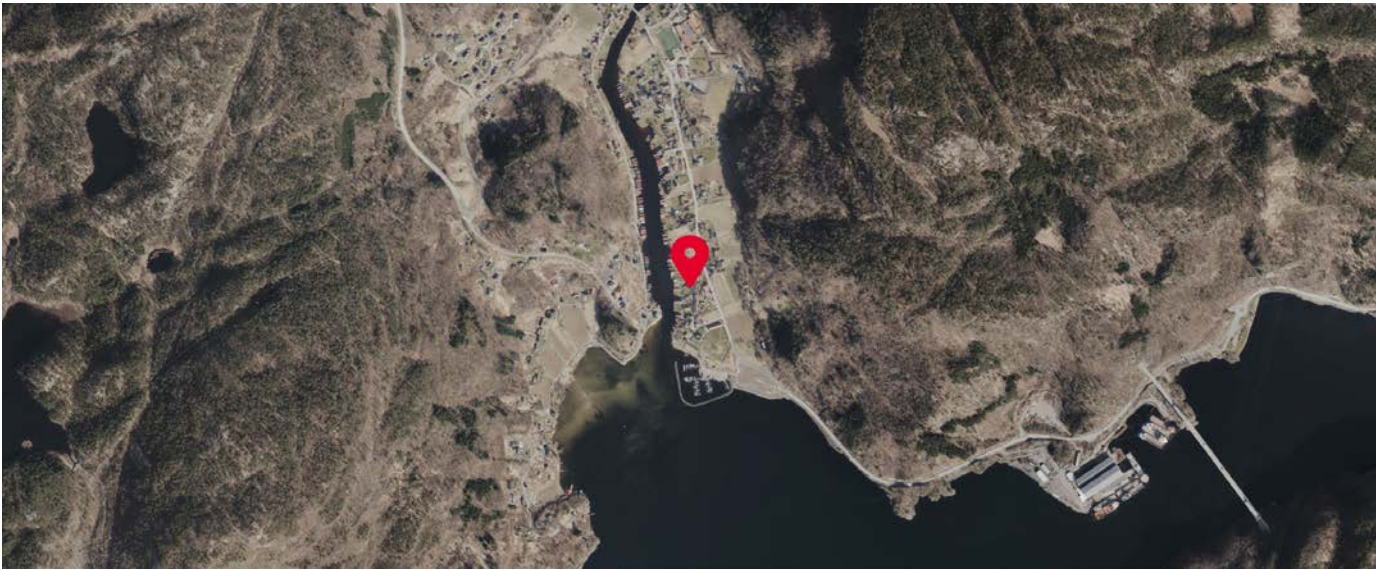
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	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. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eieendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Feda 43
4485 FEDA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjeveland@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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre