

aktiv.

Nedre Feda 43, 4485 FEDA

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



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjæveland@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 Neiiendam

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 257/334 kvm
Tomtstr.: 621.5 kvm
Soverom: 7
Antall rom: 12
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 203
Oppdragsnr.: 1408230003

Feda / Simonhuset! Innholdsrik kombinasjonsbolig med båtplass/strandlinje!

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. 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

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	79
Nabolagsprofil	122
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 kvm

BRA - e: 77 kvm

BRA totalt: 334 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

1. etasje

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

2. etasje

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

3. etasje

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

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm

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

621.5 kvm

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 båt plass 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 båt plass. 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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en eldre tømmerkonstruksjon fra 1904, som opprinnelig er fra en bygning fra 1850.

Grunnen og fundamentene består av en tykk grunnmur av større natursteinsblokker med tilhørende fuger. Byggegrunnen er ikke kjent.

Dreneringen er av eldre dato og er ikke synlig for vurdering. Det er ingen fuktsikring av grunnmuren, noe som var vanlig for byggeperioden.

Veggkonstruksjonen er av eldre tømmer. Utvendig er boligen kledd med liggende dobbelfalskledning mot veien, og noe nyere kledning av samme type på en endevegg. Ellers er det eldre liggende tykkebord og noe stående tynnpanel på en gavlvegg.

Takkonstruksjonen er bygget som et åsetak med sperrebukker og et undertak av under- og påbord. Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater som etterligner takstein.

De fleste takrenner og nedløp er av plast, men det finnes også noen nyere stålrenner og nedløp mot elva.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag med furugulv mellom etasjene. I kjelleren er det et støpt gulv som er oppforet med et furugulv.

Boligen har eldre, sidehengslete vinduer med midtstolpe og faste sprosser, hvorav enkelte har fått montert innvendige vareglass. Ytterdøren til trapperommet mot elva er en eldre, tett dør, og det er også en eldre ytterdør til kjelleren og en dør til verandaen i andre etasje. Hoveddøren er en tofløyet dør som ble laget ny av kjerneved i 2005.

Eiendommen har en veranda i andre etasje med et enkelt overbygg, samt en støpt trapp ved inngangspartiet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som

kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag:

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

Det er avvik:

Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde. Eldre noe slitt bunnbeslag på piper over tak. Det må nevnes at snøfangere er montert mot gate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre takrenner må beregnes og byttes på noe sikt og bunnbeslag på piper bør fornyes. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Utvendig veggkonstruksjon:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ellers må det beregnes en del vedlikehold og enkelte utskiftninger av bord nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Trenger fasadevask på steder som ikke nylig er blitt malt.

Takkonstruksjon/Loft:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige dører:

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres. Ellers trenger disse vedlikehold og utskiftninger på noe sikt.

Innvendige overflater:

Avvik: Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre skade. Tiltak må vurderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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. Rommene fungerer greit med disse avvik. En må også ta byggeår og datidens dimensjonering i betraktning.

Rom Under Terreng:

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 riskonstruksjon som må sjekkes ved jevne mellomrom for eventuelle skader.

Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Anbefaler at en elektrisk vifte blir montert.

Våtrom - Første > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

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

Våtrom - Første > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Våtrom - Andre > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Avvik: Det er avvik:

Noen mindre skader på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik.

Våtrom - Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom - Andre > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kjøkken - Kjeller > Kjøkken > Avtrekk:

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kjøkken - Andre > Kjøkken > Avtrekk:

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

Kjøkken - Første > Kjøkken > Avtrekk:

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

Vannledninger:

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Er en sluk under varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varmesentral:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder de elste pumper.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank:

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

Konsekvens/tiltak

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

Drenering:

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vinduer:

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte opprinnelige vinduer kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

En god del vedlikehold må beregnes på vinduer og de fleste er klar for utskiftning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted:

Avvik: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Gjelder begge piper.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oljetank

Avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Tøffelgata bygg, 2015

Beskrivelse: Fukt i tak 2 etg i bad trappehus som ble utbedret ved fullstendig skifte av tak.

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

Ja

Firmanavn: Lindlands elektriske og Hundsbedt rør, 2004

Beskrivelse: Opplegging av elektrisk, varmekabler, samt rørlegging. Rune Kristensen snekret samt støpte gulver. Maling utført av Bent.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Tøffelgata bygg, 2015

Beskrivelse: Fukt i tak 2 etg i bad trappehus som ble utbedret ved skifte av tak ca 2015. Kan forekomme litt drypp i øverste etage langs pipa ved kraftig uvær. Det har også hendt over et vindu i stue samt i kjeller ved vindu under mot gata retning kirka.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Det er veldig gamle vinduer, og det som følger med det.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Det er et hus som er over 100 år og det som følger med det.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt nytt isolert tregulv over sement gulv i kjeller. Kan forekomme fuktskjolder på sementen (ved kjellerluker).

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Litt rundt ene pipa nærmest til Kirka. Har ikke vært et problem.

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

Ja

Beskrivelse: Har opplevd mus 2 ganger på 20 år i kjeller etter dør stod åpen. Har sett

spor etter mus på loft. Har aldri vært i 1 eller 2 etage.

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

Ja

Firmanavn: Hundsbedt Rør, 2025

Beskrivelse: Dryppet litt fra en kopling ved varmtannsbereder etter de hadde bygd om litt på stoppekraner.

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

Ja

Firmanavn: Hundsbedt rør, 2004

Beskrivelse: Alt nytt av VVS i 2004.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Pipene har fyringsforbud. Det kan settes i rør for å få de i bruk.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Skal ligge en tank i hagen.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Lindlands elektriske, 2004

Beskrivelse: 3 nye el.skap samt anlegg nytt i 2004.

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

Ja

Beskrivelse: Bare at det ligger i verneverdig område og de lover og regler som følger med det.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Tror at trappehuset med bad etter vert har blitt påbygd på 50 tallet. Regner med det er søkt om. Det er satt opp et drivhus i hagen. Drivhuset er ikke søkt om.

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller er innredet i 2004. Vi fikk senere bruksendring for Nærings bruk. Vi har drevet Simonhuset som restaurant der. Godkjent av kommunen, mattilsynet og brannvesenet da.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Det er 2 leiligheter i bygget. Det har i alle år vært 2 fulle leiligheter i huset der den ene har vært utleid.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Det har i alle år vært utleid en av leilighetene før vi kjøpte det i 2004. Jeg er ikke kjent med om det er godkjent.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Ordnningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Standard

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

Boligen strekker seg over 4 plan og inneholder:

Kjeller/ næringsdel:

Selskapslokale/ oppholdsrom:

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

Kjøkken:

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

Bad/ wc.

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

Trapperom.

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

Første etasje/ Leilighet 1:

Entre/ gang:

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

Soverom 1:

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

Soverom 2 med kott:

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

Stue 1:

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

Stue 2/ spisestue:

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

Gang:

Malt tak, malte vegger og malt furugulv.

Bad/ wc:

Takest, 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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2006:

- Kjeller ble innredet til selskapslokaler.
- Bad/vaskerom i kjeller: Overflater i fra 2006.
- Større oppgraderinger i samband med oppgradering av boligen i 2004 og 06.

2005:

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

2004:

- Bad/vaskerom og kjøkken ble oppgradert i begge etasjer og vann og avløp byttet.
- Bad/vaskerom i første etasje: Overflater i fra 2004.
- Bad/vaskerom i andre etasje: Overflater i fra 2004.
- anlegget ble en del oppgradert i 2004.
- Større oppgraderinger i samband med oppgradering av boligen i 2004 og 06.

1982:

- Ene endeveggen ble kledd på nytt og vinduer byttet på denne veggen. Takteking ble også fornyet.

Parkering

Det er plass til parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

Ved salg av Simonhuset kan nesten alt av møbler og inventar i både første etasje og kjeller kjøpes utenom.

I tillegg finnes det et loft fullt av spennende og unike gjenstander som også kan vurderes solgt etter nærmere avtale med en eventuell kjøper.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumper installert i alle tre etasjer. Elektriske varmekabler er installert på badene i første, andre etasje og kjeller.

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

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))

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2359,- inkl mva + pr m3 kr 28,33,- inkl.mva

Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2540,- inkl mva+ pr m3 kr 40,60,- inkl.mva

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommunen årlig)

Tall hentet fra 2025

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

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.

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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

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.

Meglers 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.02.2026

























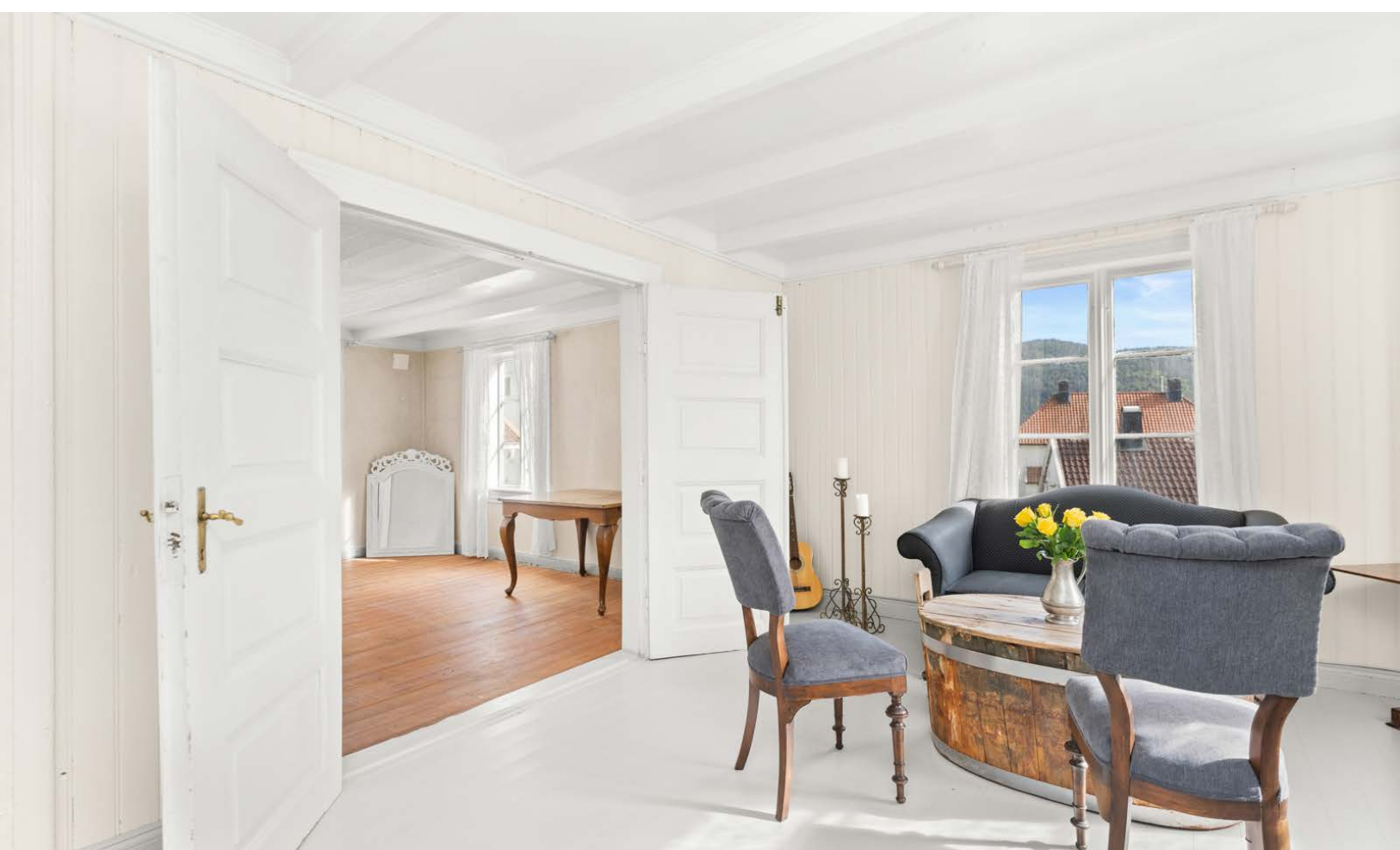
















































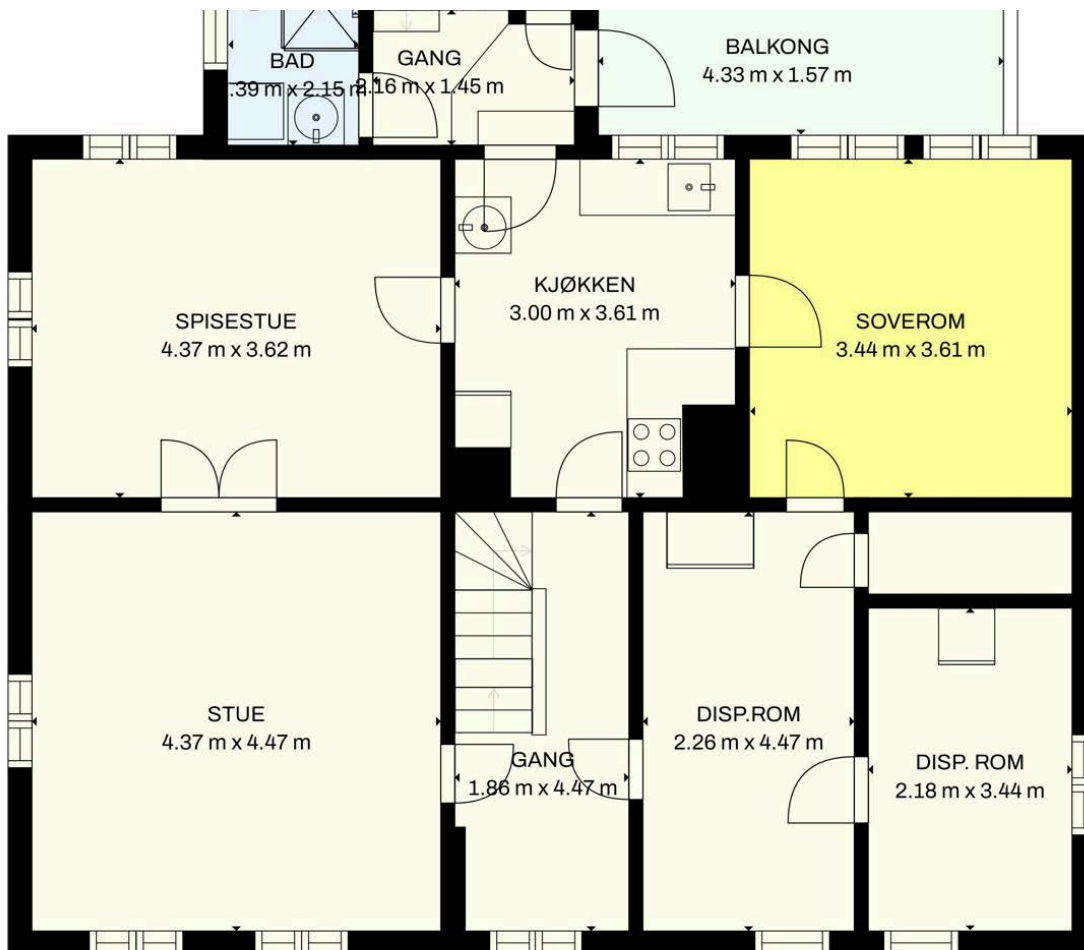
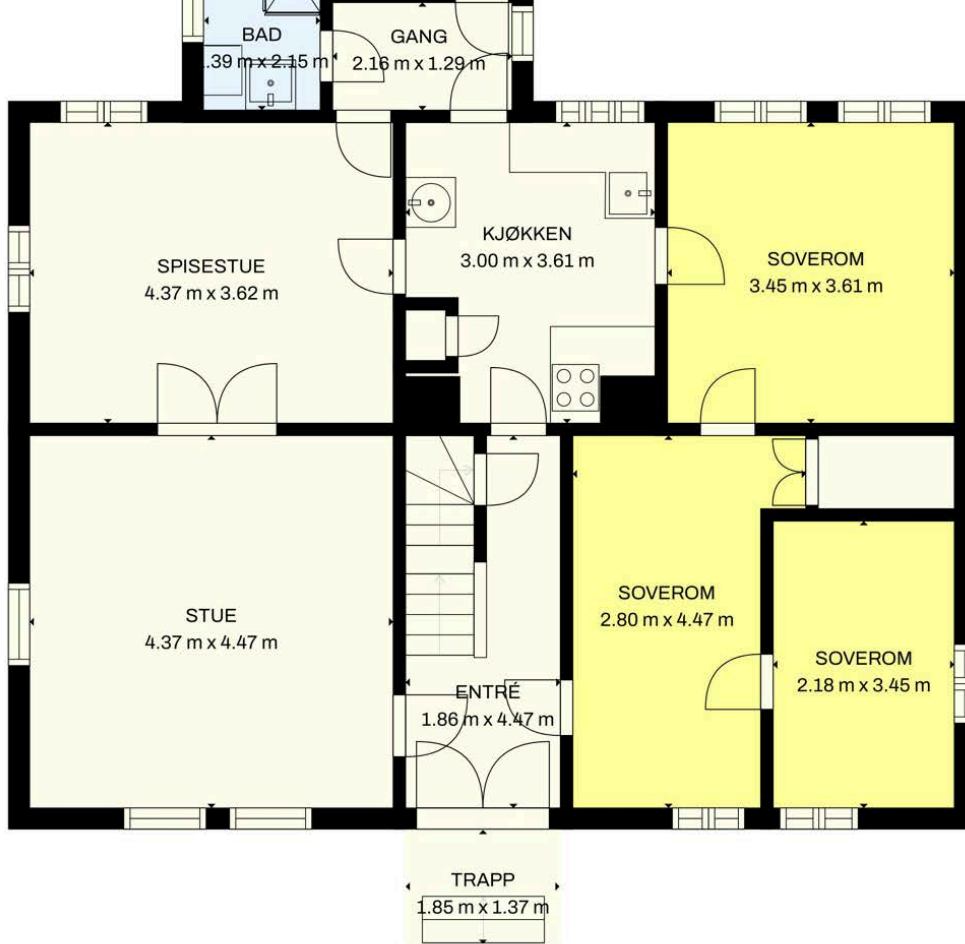


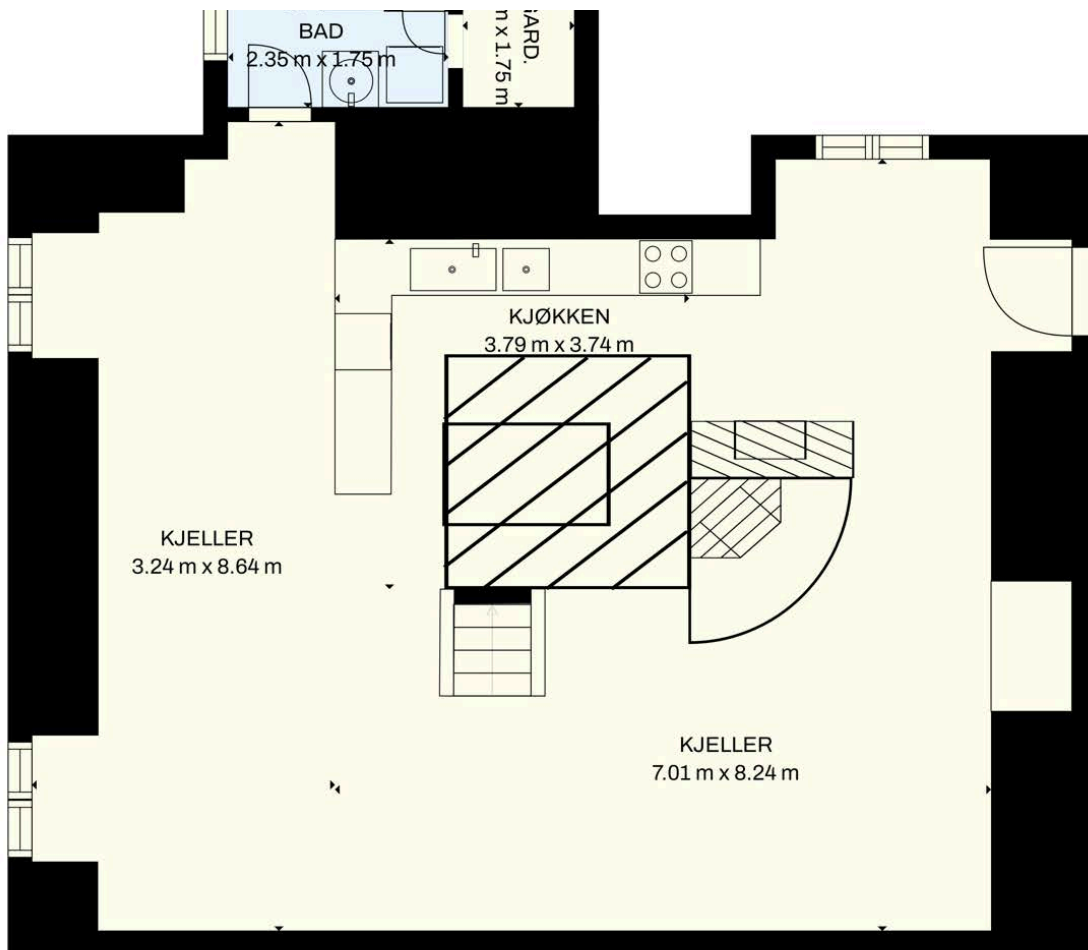
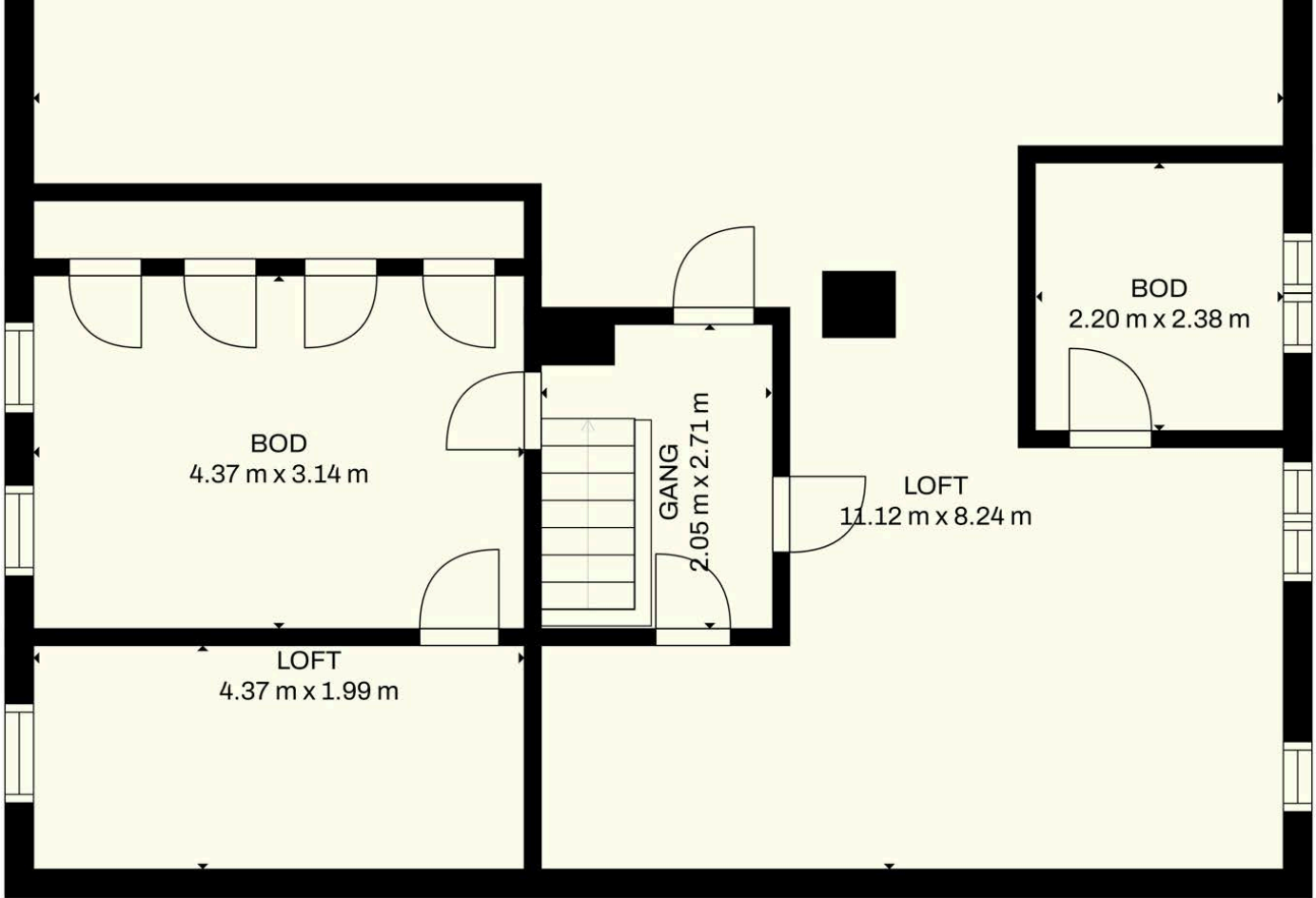




























Vedlegg

Tilstandsrapport

NITO

📍 Nedre Feda 43, 4485 FEDA

📖 KVINESDAL kommune

gnr. 10, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20127-1940

Referansenummer: YT7705

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Bent Sandvand



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert næring og boligbygg - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.
Elders eldre liggende tykkebord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen. To fasader er nylig blitt malt.
Takkonstruksjonen er bygget opp som et åsetak med sperrebukker og et undertak av under og påbord.
Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser.
Enkelte vinduer er blitt på montert innvendige vareglass.
Eldre tett ytterdør til trapprom mot elva.
Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale og dør til veranda i andre etasje.
Tofløytt hoveddør ble laget ny av kjerneved i 2005 etter gamle bilder.
Veranda ut i fra andre etasje med et enkelt overbygg.
Støpt trapp ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv og en del av disse er blitt malt eller behandlet på en annen måte.
Vegger: Malt panel, tapet og malte slette vegger.
Himling: Synlig gulvbord og gulvbjelker og noen malte slette himlinger.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og støpt gulv i kjeller som er blitt oppført med et furugulv.
To eldre teglsteinspiper som har fyringsforbud.
Er oppførte gulv med isolasjon og furugulv. Inspeksjonsluke ble tatt opp og konstruksjonen vurdert i et mindre område.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (Synlig grunnmur av steinblokker)
Ble foretatt en fuktmåling på tilfarere ved inspeksjonsluke for oppforet gulv med et måleresultat på 12,5 vektprosent.
Eldre trapper med tette opptrinn ved i mellom etasjer, er også et trapperom i mot elva.
Trapper har normal slitasje ut i fra alder på disse.
En god del eldre innerdører av heltre med fire spegler.
Noen nyere fyllingsdører med tre spegler som er blitt malt.
De fleste innerdører er funnet i bra stand når en tar alder i betraktning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i første 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 og en sluk under dusjkabinett.
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. Måleresultat: 9,6 vektprosent.

Bad/vaskerom i andre 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 og en sluk i dusjhjørne.
Servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,9 vektprosent.

Bad/vaskerom i kjeller:
Overflater i fra 2006.
Stålpilater på vegger i våtsoner og en tykk natursteinsmur.
Malte himlingsplater.
Skifer på gulvet med en skråoppkant av betong mot veggplater og elektriske varmekabler i gulvet.
Se også punkt "Sluk, membran og tettesjikt"
Rommet har ukjent tettesjikt/membran og en sluk i dusjhjørne.
Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (yttervegger og tykk grunnmur)
Det ble foretatt fuktøk på overflater uten noen unormale utslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i første etasje:
Oljet furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.
Plassbygget innredning i gammel stil.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i andre etasje:
Malt furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.
Plassbygget innredning i gammel stil.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i selskapslokale:
Furugulv som er blitt behandlet, synlig grunnmur og belegg i mellom benk og overskap.
Plassbygget innredning.
Kjøkkenventilator med kullfilter..

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med åpne koblinger i kjeller ved bad/vaskerom. (uten fordelerskap)
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon av boligen.
Er installert varmepumpe i alle tre etasjer. Disse er av forskjellige typer og årganger.
Flere mindre varmtvannsberedere er plassert i et kott på

Beskrivelse av eiendommen

bad/vaskerom i kjeller.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Eldre drenering som ikke er synlig for vurdering og ingen fuksikring av tykk grunnmur som ikke var vanlig i denne byggeperioden med en eldre opprinnelig 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 vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

[Gå til side](#)

Noen avvik på rekkverk, innvendige trapper og radon måling i forhold til dagens krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

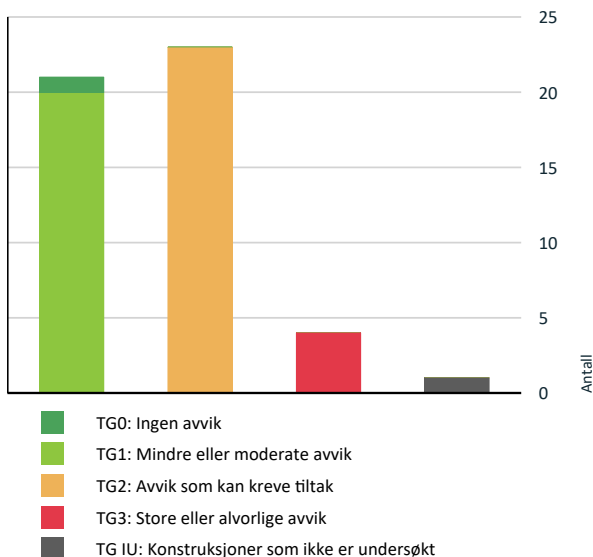
Kombinert næring og boligbygg

- Det foreligger ikke tegninger

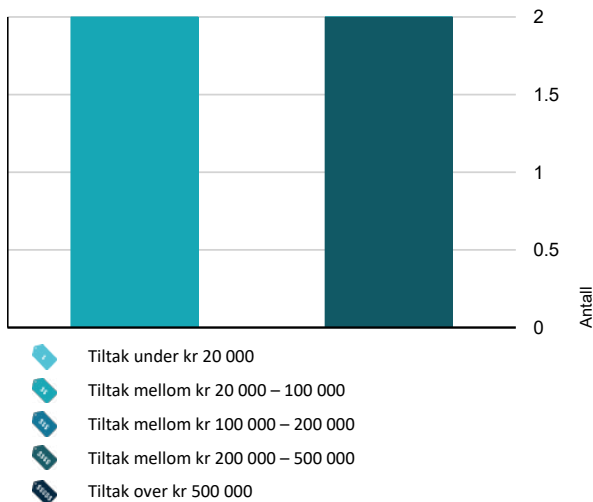
Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Kombinert næring og boligbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING OG BOLIGBYGG



Byggeår
1904

Kommentar
Boligen skal ha blitt flyttet og er opprinnelig i fra 1850.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Deler av taktekingen.



Stål/aluminiumsplater.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde. Eldre noe slitt bunnbeslag på piper over tak. Det må nevnes at snøfangere er montert mot gate.

Konsekvens/tiltak

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

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

På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.



Eldre plastrenner med rust på rennekroker



Nyere stålrenner på deler av bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

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 tykkbord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen. To fasader er nylig blitt malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ellers må det regnes en del vedlikehold og enkelte utskiftninger av bord nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Trenger fasadevask på steder som ikke nylig er blitt malt.

Tilstandsrapport



En del svertesopp enkelte steder.



Deler av gammel kledning med tilhørende belistninger.



Eldre opprinnlig kledning av tykkebord.



Deler av fasade som er kledd på nytt på 80- tallet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

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

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

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

Tilstandsrapport



Noe fuktskader i rundt pipe og undertekkingen er dårlig.



Et mindre loft over deler som er innredet.



Deler av takkonstruksjonen



Ene knott med aviser på undertaket.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte opprinnelige vinduer kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

En god del vedlikehold må beregnes på vinduer og de fleste er klar for utskiftning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Slitte/skadet vindu



Vedlikehold må beregnes om vinduer skal bevares.



Vindu på øverste loftet.

1 TG 2 Dører

Eldre tett ytterdør til trapprom mot elva.
Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale og dør til veranda i andre etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ellers trenger disse vedlikehold og utskiftninger på noe sikt.

1 TG 1 Dører - 2

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



Tofløyet hoveddør.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda ut i fra andre etasje med et enkelt overbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Deler av veranda.



Råteskader rekkverk.



Plater mangler/skadet på enkelt overbygg



Råteskade på stolpe til rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngangsparti.



Støpt trapp til hovedinngangen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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.

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.

ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

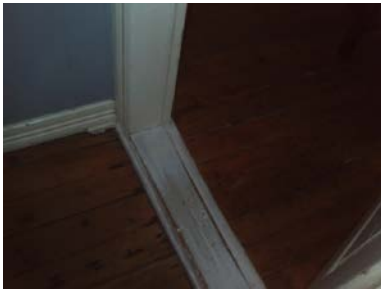
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det 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.

Rommene fungerer greit med disse avvik. En må også ta byggeår og datidens dimensjonering i betrakning.



Skjevheter i mellom kjøkken og stue i første etasje.

ⓘ TG 3 Pipe og ildsted

To eldre teglsteinspiper som har fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Gjelder begge piper.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Flere eldre vedovner i boligen.



Deler av ene pipe på loftet.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er oppforede gulv med isolasjon og furugulv. Inspeksjonsluke ble tatt opp og konstruksjonen vurdert i et mindre område. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (Synlig grunnmur av steinblokker) Ble foretatt en fuktmåling på tilfarere ved inspeksjonsluke for oppforet gulv med et måleresultat på 12,5 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

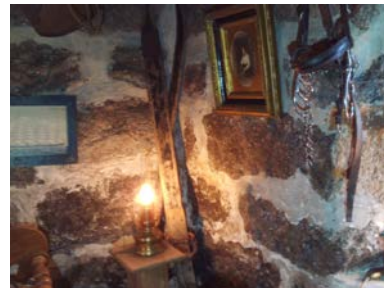
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

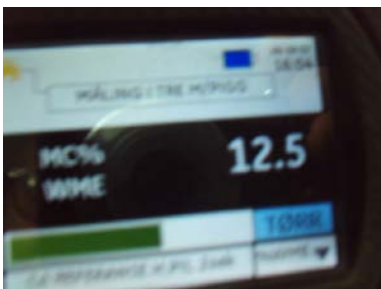
Er en riskokonstruksjon som må sjekkes ved jevne mellomrom for eventuelle skader.



Noe mugg/salutslag på støpt gulv.



Synlig tykk grunnmur

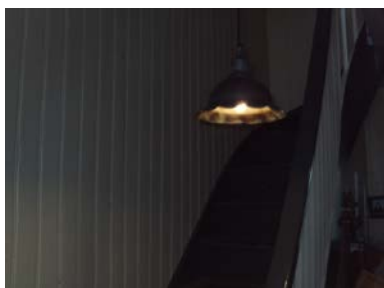


Fuktmåling av tilfarere ved inspeksjonsluke i gulvet.

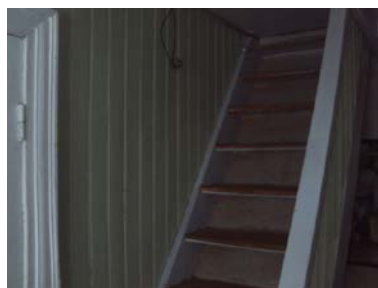
! TG 1 Innvendige trapper

Eldre trapper med tette opptrinn ved i mellom etasjer, er også et trapperom i mot elva. Trapper har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Tilstandsrapport



Trapp i mellom første og andre etasje.



Trapp til loftet.

TG 1 Innvendige dører

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.



Deler av en tofløyet dør i mellom stuer.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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



Stålplater i dusjhjørne.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Skifer på gulvet med en skråoppkant av betong mot veggplater og elektriske varmekabler i gulvet.
Se også punkt "Sluk, membran og tettesjikt"



Skråoppkant av betong mot veggplater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ukjent tettesjikt/membran og en sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusjhjørne.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Deler av sanitærutstyr.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Anbefaler at en elektrisk vifte blir montert.



Ventil i grunnmur.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (yttervegger og tykk grunnmur)
Det ble foretatt fuktsøk på overflater uten noen unormale utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater og våtromsplater på vegger.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvet med oppkant og elektriske varmekabler.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

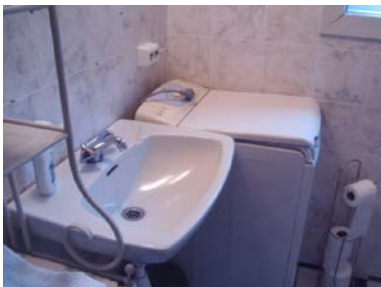


Sluk under dusjkabinett.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Servant.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Vifte i ytterveggen.

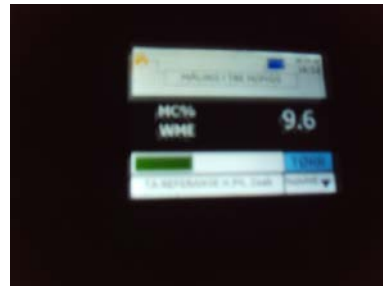
FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,6 vektprosent.



Hulltaking fra trappegangen.



Måleresultat.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre skader på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppkant og elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



Servant.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport



Vifte i ytterveggen.

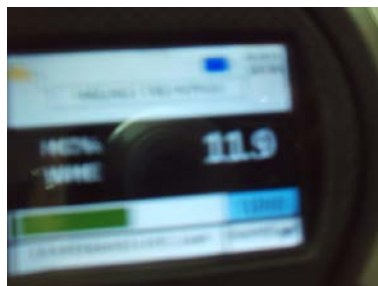
ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,9 vektprosent.



Hulltaking i trappegangen.



Måleresultat

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



Deler av innredningen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter..

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator med kullfilter.

ANDRE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Malt furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.
Plassbygget innredning i gammel stil.



Deler av innredningen.



Plassbygget.

ANDRE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

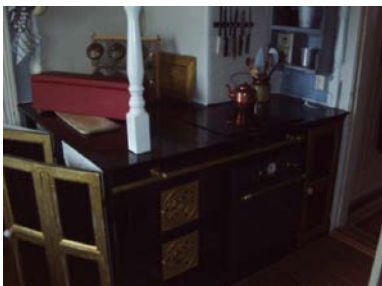
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateat.

FØRSTE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Oljet furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.
Plassbygget innredning i gammel stil.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

FØRSTE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Er en sluk under varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Åpne koblinger uten fordelskap



Innvendig stoppekran i et skap på enden av kjøkkeninnredningen i kjeller

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen.

TG 2 Varmesentral

Er installert varmepumpe i alle tre etasjer. Disse er av forskjellige typer og årganger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder de elste pumper.

Konsekvens/tiltak

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



Enheten i kjeller.



Eldre model i første etasje.



Tre ytterdeler.

TG 2 Varmtvannstank

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

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.

Tilstandsrapport



Flere mindre beredere i kjeller i eget rom på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I vårt eierskap. Større oppgraderinger i samband med oppgradering av boligen i 2004 og 06.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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 ofte 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

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

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.



Sikringsskap i første etasje.



Sikringsskap i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.



Ingen synlig fuksikring inntil grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur.

TG 0 Terrenforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Noen avvik på utvendig rekkverk, innvendige trapper og radon måling i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

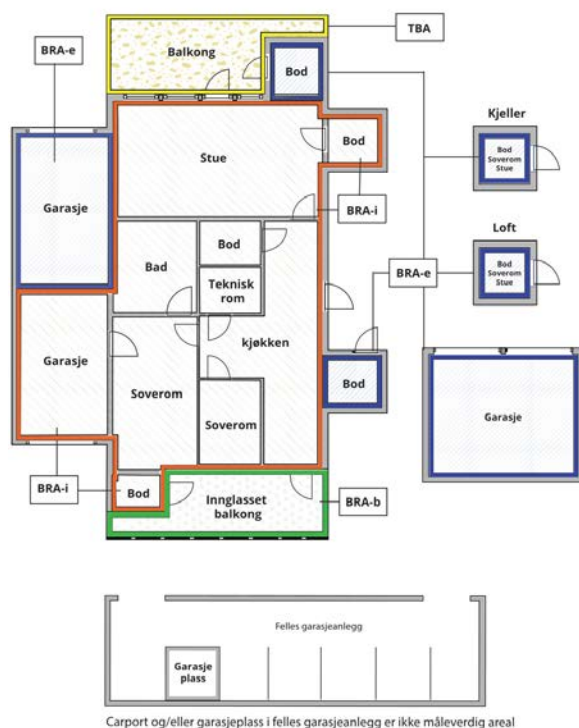
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kombinert næring og boligbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første	105			105			105
Andre	105			105	7		105
Loft	47			47		28	75
Kjeller	77			77			77
SUM	334				7	28	362
SUM BRA	334						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Gang, hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
Andre	Hall m/trapp, gang, stue, stue 2, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
Loft	Trapperom, gang, soverom, bod, bod/lagerrom, kott		
Kjeller	Selskapslokale, kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Bent Sandvand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	10	203		0	624.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Feda 43

Hjemmelshaver

Sandvand Bent, Neiiendam Jimmi

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.02.2026		Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Dette er en oppgradert tilstandsrapport. Hovedbefaringen ble utført 06.04.2022 med tilhørende rapport. Denne rapporten ble oppgradert etter ny befaring i boligen 09.04.2024. Er nå blitt oppgradert på nytt med ny befaring og rapport i nytt skjematurl.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bent sandvand

Jimmi Neiiendam

Boligen

Nedre Feda 43

4485 Feda

4227-10/203/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

fukt i tak 2 etg i bad trappehus som ble utbedret ved skifte av tak ca 2015. Snekker mente at det kom av at vann hadde blitt dyttet inn under skjøt ved unormal sterk vind.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Tøffelgata bygg

Beskrivelse av arbeidet: fukt i tak 2 etg i bad trappehus som ble utbedret ved fullstendig skifte av tak.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Lindlands elektriske og Hundsbetd rør

Beskrivelse av arbeidet: Opplegging av elektrisk, varmekabler, samt rørlegging. Rune Kristensen snekret samt støpte gulver.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Beskrivelse av arbeidet: maling utført av Bent.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vet bare at alle tre bad ble totalrenovert i 2024

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

fukt i tak 2 etg i bad trappehus som ble utbedret ved skifte av tak ca 2015 som tidligere nevnt. Kan forekomme litt drypp i øverste etage langs pipa ved kraftig uvær. Det har også hendt over et vindu i stue samt i kjeller ved vindu under mot gata retning kirka. Men har kun hendt noen få ganger ved uvær.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Tøffegata bygg

Beskrivelse av arbeidet: fukt i tak 2 etg i bad trappehus som ble utbedret ved skifte av tak ca 2015. Når det gjelder pipe og vinduer, så har vi ikke sett behov for å gjøre noe, da det ikke har vært noe mengde a betydning.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er veldig gamle vinduer, og det som følger med det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er et hus som er over 100 år og det som følger med det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det ble lagt nytt isolert tregulv over sement gulv i kjeller . Kan forekomme fuktskjolder på sementen (ved kjellerluker).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Litt rundt ene pipa nærmest til Kirka. Har ikke vært et problem.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har opplevd mus 2 ganger på 20 år i kjeller etter dør stod åpen. Har sett spor etter mus på loft. Har aldri vært i 1 eller 2 etage.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

dryppet litt fra en kopling ved varmtannsbereder etter de hadde bygd om litt på stoppekraner.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Hundsbedt Rør

Beskrivelse av arbeidet: skiftet kopling. Det er sluk under berederne, så ingen skade.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Hundsbedt rør

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt a vvs i 2004

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pipene har fyringsforbud. Det kan settes i rør for å få de i bruk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

skal ligge en tank i hagen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Lindlands elektriske

Beskrivelse av arbeidet: 3 nye el.skap samt anlegg nytt i 2004

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Bare at det ligger i verneverdig område og de lover og regler som følger med det.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Tror at trappehuset med bad etter vert har blitt påbygd på 50 tallet. Regner med det er søkt om.
Det er satt opp et drivhus i hagen. Drivhuset er ikke søkt om.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tror at trappehuset med bad har blitt påbygd på 50 tallet. Regner med det er søkt om.
Det er satt opp et drivhus i hagen. Drivhuset er ikke søkt om.

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

♦ **Ja**

Kjeller er innredet i 2004. Vi fikk senere bruksendring for Nærings bruk . Vi har drevet Simonhuset som restaurant der. Godkjent av kommunen, mattilsynet og brannvesenet da.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kjeller er innredet i 2004. Vi fikk senere bruksendring for Nærings bruk 2006 . Vi har drevet Simonhuset som restaurant der. Godkjent av kommunen, mattilsynet og brannvesenet da.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er 2 leiligheter i bygget.
Det har i alle år vært 2 fulle leiligheter i huset der den ene har vært utleid.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Det har i alle år vært utleid en av leilighetene før vi kjøpte det i 2004. Jeg er ikke kjent med om det er godkjent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nedre Feda 43

Nabolaget Feda - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

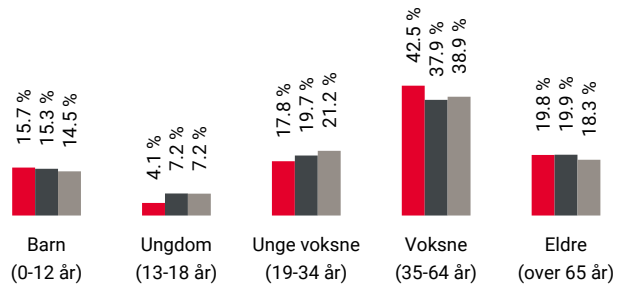
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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



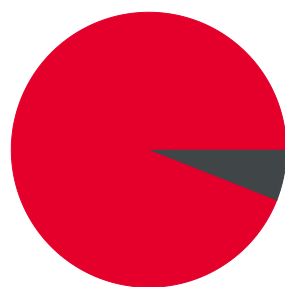
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

🏃 Feda skoles	7 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	0.6 km
🏃 Orrekjerran ballbinge	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚶 Instinct Kvinesdal	15 min 🚶
🚶 Trimeriet Flekkefjord	16 min 🚶

Boligmasse

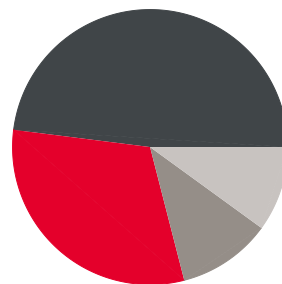


■ 94% enebolig
■ 6% annet

Varer/Tjenester

📍 AMFI Flekkefjord	15 min 🚶
📍 Apotek 1 Kvinesdal	13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 48% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

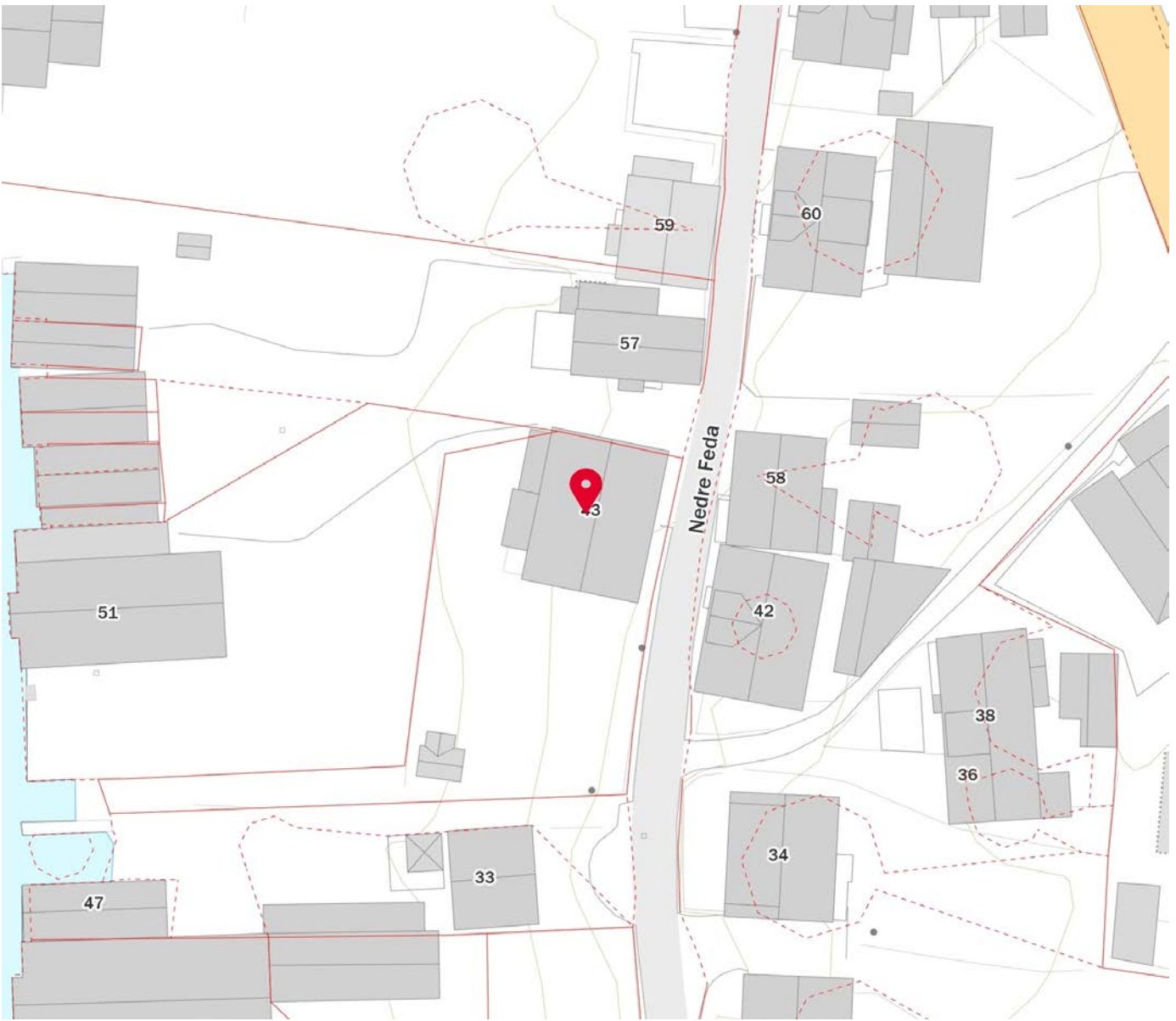
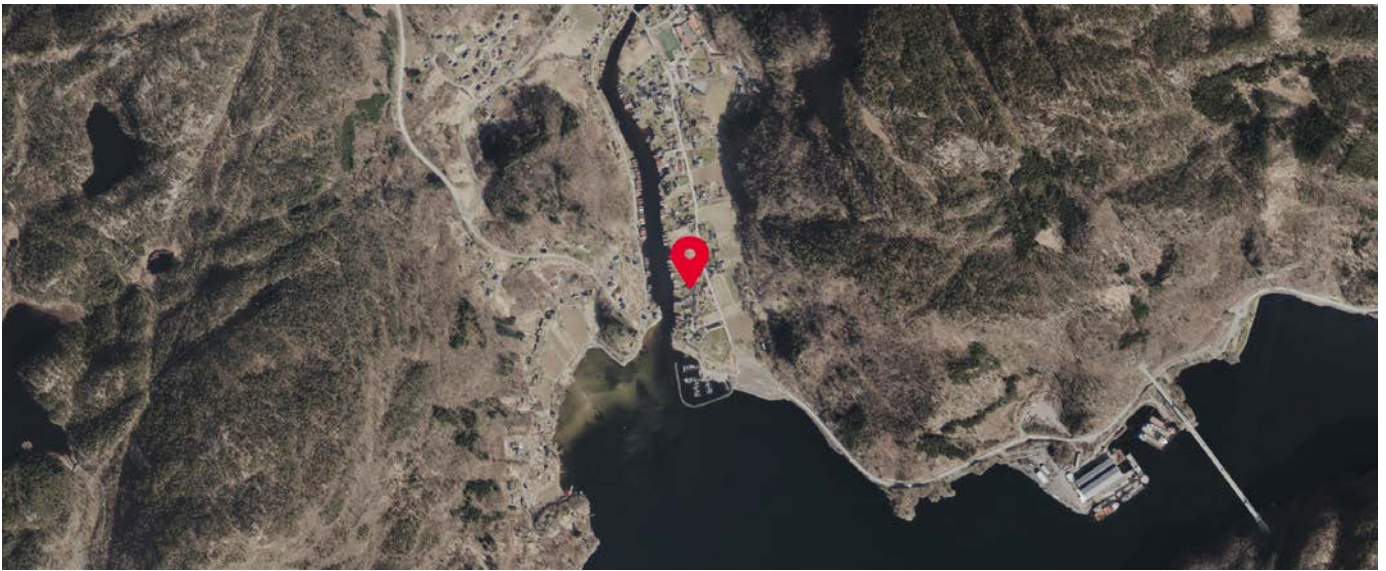
43%

■ Feda
■ Kvinesdal kommune
■ Norge

Sivilstand

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

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



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

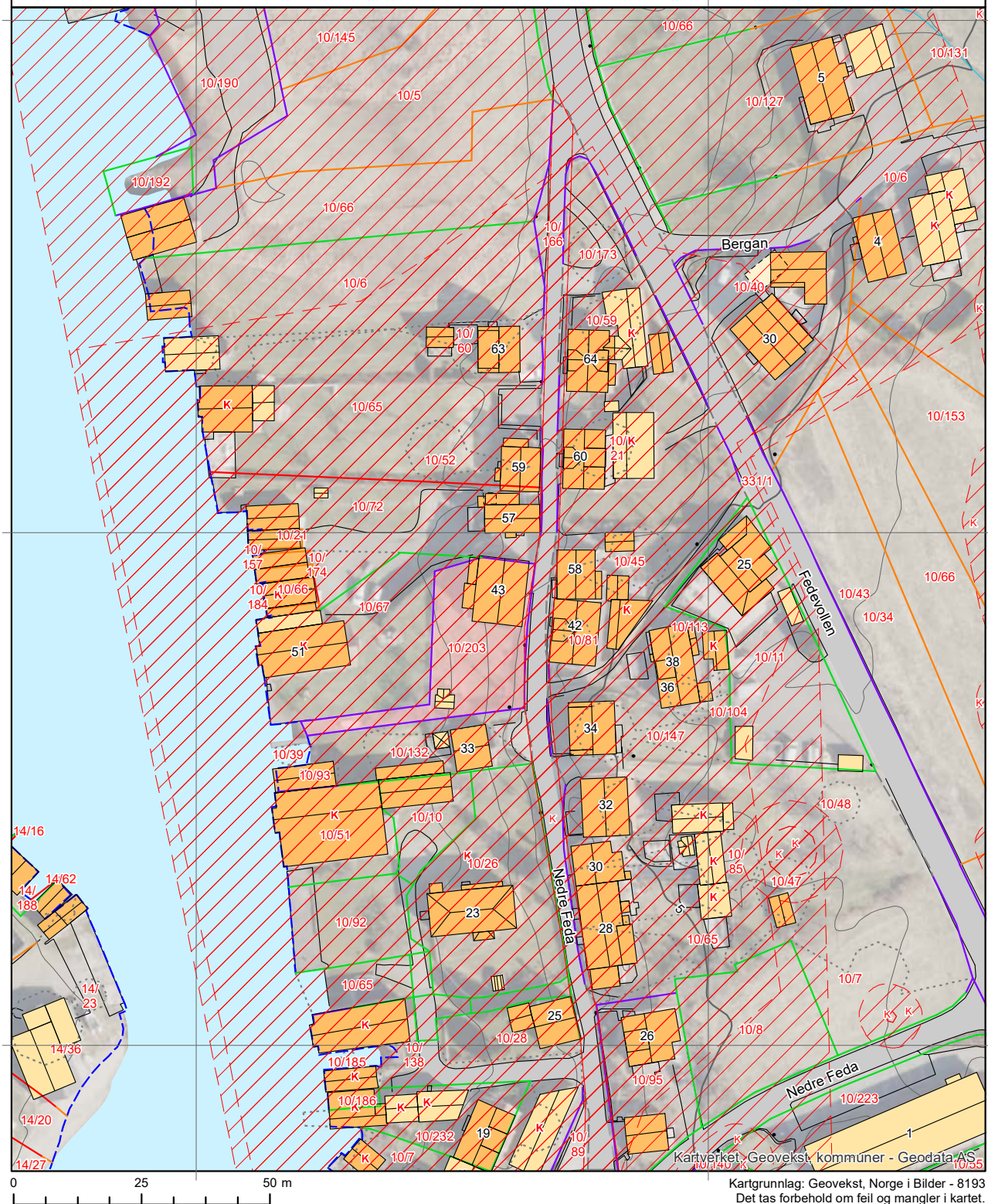
Kommune: 4227 Kvinesdal
 Eiendom: 4227/10/203/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 5.4.2022



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

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

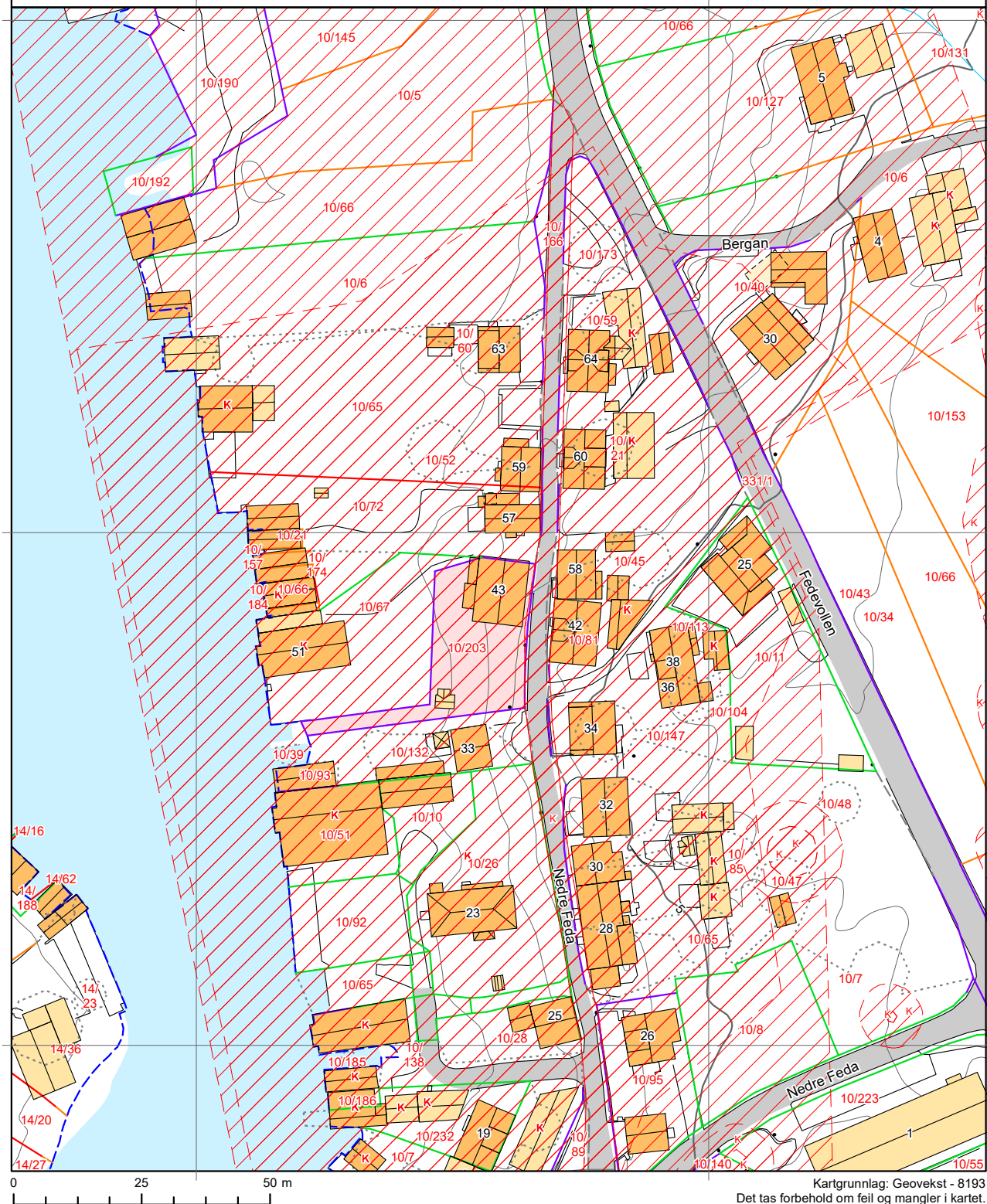
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/10/203/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - Punktfeste |



Dato: 5.4.2022












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

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg



Administrativt vedtak

Nr.: 495/09

Bent Sandvand
Kirkegt.

4485 FEDA

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
12098/2009 - 2008/424	010/203	Wiggo Boltland		25.09.2009

Bent Sandvand og Susanne Adserballe. Fornyet bruksendring. 010/203 - Kjelleren av Simon

Viser til søknad om bruksendring datert 25.06.08 mottatt 03.07.08. Søknaden gjelder bruksendring fra bolig til serveringssted. 010/203 kjelleren av Simon.

Forvaltningsutvalget behandlet søknad og godkjente permanent bruksendring av vedtak datert 04.06.09.

Gebyr for dispensasjonsbehandling er kr 1234.-
Byggesaksgebyr er kr 494. samlet beløp er kr 1728.- Faktura sendes i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold til delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05 gis med dette tillatelse til bruksendring i samsvar med søknad mottatt 25.06.08, jfr Plan- og bygningslovens § 95.

Er ikke tiltaket satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmf Plan- og bygningslovens § 96.

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

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

Vi minner om følgende:

Sluttdokumentasjon med kontrollerklæringer og ferdigmelding sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.

Av hensyn til registreringsrutiner i GAB registeret ber vi om tilbakemelding når tiltaket igangsettes og avsluttes. Bruk epost mjs@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38357700.

For mer informasjon om våre tjenester, se www.kvinesdal.kommune.no.

Med hilsen

Wiggo Boltland
saksbehandler

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Marit Jerstad Solhaug
Betty Gerd Knibestøl

Bent Sandvand
Nedre Feda 43
4485 FEDA

Plan og miljø

Dato: 25.02.2025
Vår ref: 21/01522-15
Deres ref:
Saksbeh.: Kari Eiesland
Telefon:

Svar på henvendelse om Simonhuset og boplikt

Viser til henvendelse mottatt 05.02.2025 hvor dere søker om utsettelse eller varig fritak for boplikt på eiendommen 10/203 Nedre Feda 43, samt befarig 19.02.2025.

På Feda ble det i 2000 innført 0-konsesjon, altså nedsatt konsesjonsgrense med hjemmel i konsesjonslovens § 7. Det ble da laget forskrift, og denne ble fornyet i 2011. Nedsatt konsesjonsgrense er et verktøy kommunene kan benytte for å sikre helårs bosetning i utsatte områder. For Kvinesdal kommune gjelder dette sentrale deler av Feda. Det er nå igangsatt arbeid med fornying av forskriften.

Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense på Feda er innført for å sørge for at det opprettholdes et levende bomiljø hele året. Boplikten er der for å unngå at boligeiendommer selges til fritidsbruk, noe som fører til at de vil være ubebodde store deler av året. Enhver bruk av boliger som ikke er til fast bosetning krever konsesjon fra Kvinesdal kommune.

Eiendommen er kjent som «Simonhuset» og har i deres eie blitt benyttet til selskapslokale, kafe-drift og diverse arrangement og konserter. Dette har foregått i underetasjen som er innredet i en stil som er tilpasset husets tidsalder og opprinnelige karakter. Underetasjen ble permanent bruksendret i 2009 fra bolig til næringsvirksomhet/ serveringssted. I hovedetasjen og 2. etasje er det boenheter og diverse lagerrom. Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse som er bevaringsverdig. Dere vil nå selge eiendommen, men opplever at potensielle kjøpere trekker seg da de hører at det er boplikt på eiendommen. Slik jeg forstår er det flere boenheter, og en av de leies ut til fast bosetning. Det er ikke stilt vilkår ved bruksendringen at det skal foregå en jevnlig drift av kafe eller lignende der, så det er mer en mulighet enn en forpliktelse som ligger i bruksendringen. Drift av serverings-



lokalene i kjelleren kombinert med fast bosetting i andre deler av huset bør være mulig for en ny kjøper, selv om de ikke selv ønsker å bosette seg i huset. Så lenge ny kjøper skal leie ut til fast bosetting behøves det ikke søkes konsesjon. Det forventes at det iblant vil være kortere opphold i den faste bosettingen ved for eksempel renovering av bolig og bytte av leietakere. Slike opphold bør ikke være lengre enn for eksempel et år. Ta gjerne kontakt med kommunen om det er spesielle forhold som gjør at en ikke klarer opprettholde bosetting i perioder.

Aktuelle kjøpere kan også ta kontakt med kommunen før et eventuelt kjøp for å avklare forventninger til konsesjon og hva som vil være mulig. Det er ikke registrert slike henvendelser til kommunen selv om dere sier det har vært mange interesserte som har trukket seg grunnet boplikten.

I arbeidet med revidering av forskriften er det tatt med noen alternativer for hva som kan gi fritak fra boplikt. Et av de er at konsesjon (fritak) kan gis dersom utnyttelsen er bærekraftig og støtter opp om fast bosetting. Dere mener dere kunne solgt eiendommen til kjøpere som ønsker å videreutvikle den til drift av pensjonat, restaurant, kafe eller annen lignende virksomhet. Dette er bruksområder som kan være bærekraftig og støtte opp om fast bosetting. Slik virksomhet kan være en positivt for de som bor på stedet, og kan falle innenfor det den framtidige forskriften har som alternativ for at konsesjon kan gis.

Det må likevel være en form for sikkerhet for at kjøper av huset vil drive på den måten. Om man gir fritak fordi det er potensielle kjøpere som vurderer å starte virksomhet som støtter opp om fast bosetting er det ingen garanti for at det faktisk vil bli resultatet. Derfor må det stilles vilkår om konkret plan for utvikling og drift av stedet. Fritak fra boplikten kan ikke gis på et generelt grunnlag. Saken må behandles når det foreligger en konkret søknad om konsesjon fra kjøper.

Om resterende deler av huset, som nå er boligformål, skal bruksendres til for eksempel pensjonat må det foreligge en tillatelse til bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det vil kreve at bygningen tilfredsstiller tekniske krav til slikt bruk. Det må også søkes om planendring eller dispensasjon fra boligformål i områderegulering for Feda. Den dagen hele Simonhuset har fått bruksendring til annet enn bolig vil det automatisk være fritatt fra boplikten. Boplikten gjelder bare boligeiendommer.

Ved et salg vil det være fornuftig at selger tar risikoen for at konsesjon gis før en endelig overdragelse av bygningen finner sted. Da er det mulig for en kjøper til å få avklart konsesjonsforholdet uten å binde seg til å kjøpe huset uten å få det fritaket fra boplikt som påstås å være til hinder for salg av eiendommen.

En søknad om utsettelse av boplikten vil være kurant å behandle dersom det foreligger en konkret plan for utvikling av eiendommen til bærekraftig drift som støtter opp om et levende bomiljø på Feda.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr. 21/01522.

Med hilsen

Kari Eiesland

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Jimmi Neiendam, Nedre Feda 43, 4485 FEDA



Kvinesdal kommune

Plan- og miljøenheten

Melding om vedtak

Bent Sandvand

4485 Feda

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2008/424 - 8124/2009	010/203	Wiggo Boltland		17.06.2009

BENT SANDVAND OG SUSANNE ADSERBALLE - "KJELLEREN AV SIMON" 010/203 FEDA

Vedlagt følger utskrift av saken som ble behandlet i dato 04.06.09.

Vedtaket gjelder dispensasjonssaken. Behandlingen av brukstillatelsen kan først behandles når Arbeidstilsynets uttalelse foreligger.

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

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

Med hilsen

Wiggo Boltland
saksbehandler

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 35 77 00	Internett:	www.kvinesdal.kommune.no
Nesgata 1	Nesgata 11	Telefaks:	38 35 77 01	E-post:	post@kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal		Bank kto.:	3080.07.05858	Org.nr.:	964 964 076

Behandling i Forvaltningsutvalget - 04.06.2009

Rådmannen endret 2. setning i vedtaket til: Søknad om permanent bruksendring av kjeller i bygget, fra bolig

Nytt forslag enstemmig vedtatt.

Forvaltningsutvalgets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7. gis det dispensasjon fra reguleringsplanes arealangivelse. Søknad om permanent bruksendring avkjeller i bygget, fra bolig til næringsvirksomhet innvilges.

Før igangsettelse må det foreligges dokumentasjon på at de branntekniske kravene er opprettholdt. Videre må tiltaket forelegges og godkjennes av Arbeidstilsynet før virksomheten kan igangsettes, jfr. sakens merknader.



Kvinesdal kommune

Plan- og miljøenheten

Melding om vedtak

Bent Sandvand
Kirkegt.

4485 Fedå

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref.:	Dato:
2008/424 - 6255/2008	010/203	Øystein Opsahl		13.05.2008

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BRUKSENDING FRA BOLIG TIL SERVERINGSSTED, 010/203, BENT SANDVAND, FEDÅ

Vedlagt følger utskrift av saken som ble behandlet i Forvaltningsutvalget 08.05.08.

Det ble fattet som vedtak:

Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens arealangivelse. Søknad om bruksendring av bygget innvilges som ett års prøvedrift. Dersom driften ønskes videreført, må det søkes på ny for tiltaket.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 7.

Branntekniske tiltak må det søkes om godkjenning for fra ansvarlig foretak samt utføres før virksomheten kan igangsettes, jfr. sakens merknader.

Byggesaksgebyr for behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er kr. 1181,-. Faktura sendes i eget skriv.

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

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

Med hilsen

Øystein Opsahl
ingeniør

Kopi til:
Marit Jerstad Solhaug
Betty Gerd Knibestøl

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 35 77 00	Internett:	www.kvinesdal.kommune.no
Nesgata 1	Nesgata 11	Telefaks:	38 35 77 01	E-post:	post@kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal		Bank kto.:	3080.07.05858	Org.nr.:	964 964 076



Søknad om dispensasjon for bruksendring fra bolig til serveringssted, 010/203, Bent Sandvand, Feda

Ordningsverdi: 010/203	Saksmappe: 2008/424	Løpenr.: 5452/2008	Saksbehandler: Øystein Opsahl
Saksnr.:	Utvalg:	Dato:	

Forslag til vedtak:

Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanes arealangivelse. Søknad om bruksendring av bygget innvilges som ett års prøvedrift. Dersom driften ønskes videreført, må det søkes på ny for tiltaket.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 7.

Branntekniske tiltak må det søkes om godkjenning for fra ansvarlig foretak samt utføres før virksomheten kan igangsettes, jfr. sakens merknader.

Behandling i Forvaltningsutvalget - 08.05.2008

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanes arealangivelse. Søknad om bruksendring av bygget innvilges som ett års prøvedrift. Dersom driften ønskes videreført, må det søkes på ny for tiltaket.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 7.

Branntekniske tiltak må det søkes om godkjenning for fra ansvarlig foretak samt utføres før virksomheten kan igangsettes, jfr. sakens merknader.

Problemstillinga i få ord:

Bent Sandvand har i skriv av 12.02.08 søkt om tillatelse for bruksendring av bolighus til formål servingssted eller pensjonat i kjelleren samt opplegg for museumsopp-levelser. Omsøkte sted er regulert til bevaringsverdig bebyggelse.

Saksopplysninger:

Søknadens innhold er følgende:

" Søknad om bruksendring for «kjelleren af Simon»

Jeg søker med dette bruksendring av "Kjelleren av Simon" i mitt hus i Kirkegaten på Feda.

Konseptet er tenkt som et levende museum med litt enkel tradisjonsmat.

Postadresse:
Nesgata 1
4480 Kvinesdal

Besøksadresse:
Nesgata 11

Telefon: 38 35 77 00
Telefaks: 38 35 77 01
Bank kto.: 3080.07.05858

Internett: www.kvinesdal.kommune.no
E-post: post@kvinesdal.kommune.no
Org.nr.: 964 964 076

Tanken er at det skal være en slags form for kafe, eller pensjonat der gjestene blir tatt med på en historisk vandring i det 150 år gamle huset som tidligere var eid av Simon Briseid.

Det vil bli servert sagn og historier fra bygda og området rundt Fedra. Stedet skal absolutt ikke være noe standard skjenkested, men et helt spesielt opplevelsessted for alle aldersgrupper. Det vil derfor heller ikke bli et naturlig samlingspunkt for ungdom. Lokalet inne vil romme maks 25 personer og ved enkelte arrangementer ønsker vi å bruke hagen (med selvfølgelig hensyn til naboene rundt).

Det kan på sett og vis sammenliknes med Sokndalstrand i Hauge i Dalane der byggeskikk, tradisjon, mat og opplevelser trekker turister i hopetall til bygda og i god harmoni med bygdefolket forøvrig.

Undertegnede har over 20 års erfaring både med restaurering, og ikke minst som skjenkestyrer. Jeg har således de nødvendige papirer på skjenketillatelse fra tidligere drift, og helt bevisst søker jeg ikke om nødvendig stedfortreder siden jeg selv bor i huset og alltid kommer til å være ansvarlig og tilstede ved arrangementene. Spesielt driften av Sofiegården i Herad som jeg drev sammen med min daværende kone har mye sammenlikning med de ideene og tankene vi har med "Kjelleren av Simon". Ved Sofiegården var den røde tråden å se alt 100 år tilbake i tid, med steking av mat på helle, gamle klær, utstyr og stemningen rundt det å lage mat på gamlemåten der gjestene tok del i matlagingen. Meg selv og flere her på Fedra er av den oppfatning av at området på nedre Fedra ved kirka, kirkegaten og ikke minst båthavna har store muligheter for å trekke turister samtidig som det gir Fedra et utviklingspotensiale med muligheter for bl.a. flere arbeidsplasser på sikt.

Hvem vet? Erfaring viser at slike aktiviteter fører andre med seg og gir god mulighet for eksponering. Jeg viser igjen til de positive ringvirkninger som har skjedd i Sokndalstrand. Jeg håper derfor på positiv behandling av søknaden og stiller gjerne opp med behov for ytterligere informasjon."

Søker har ved besøk 16.04.08 anført følgende:

- Jeg har varslet naboer som grenser inntil + 4 naboer som ikke grenser inntil
- Evt. reaksjoner på avisoppslag om tiltaket er ikke innkommet
- Fremholder at evt. midlertidig bruksendring er en mulighet (1 år)
- De fleste husene i gata ellers er feriehus/utleieboliger
- Et hus har 13 eiere som eksempel m.h.t om tilleggsvarsel til naboer måtte gis

Fylkeskommunen har sendt høringsuttalelse i skriv av 10.03.08:

"Søknaden gjelder bruksendring av et eldre bolighus til formål kafe og pensjonat.

Området er i dag regulert til bevaringsverdig bebyggelse.

Vi kan opplyse at vi for vår del ikke har spesielle merknader til den foreliggende søknaden. Dette omfatter også fylkeskonservatorens forvaltingsområde. Fylkeskonservatoren legger i sin vurdering til grunn at det ikke søkes om bygningsmessige tiltak som berører byggets fasader eller eksteriør forøvrig.

Vi vil imidlertid på prinsipielt grunnlag påpeke at bruksendring som omsøkt kan reise en del planfaglige problemstillinger som tilsier at saken bør vurderes som reguleringsendring. I dette ligger også at en revidert plan som sammenfaller med det nå omsøkte formålet, vil kunne sikre en større grad av forutsigbarhet for den aktuelle virksomheten."

Rådmannens vurdering:

Omsøkte søknad dreier seg om kreative forespeilinger vedr. mange tilleggsopp-levelser for gjestene utenom selve matserveringen.

Postadresse:
Nesgata 1
4480 Kvinesdal

Besøksadresse:
Nesgata 11

Telefon: 38 35 77 00
Telefaks: 38 35 77 01
Bank kto.: 3080.07.05858

Internett: www.kvinesdal.kommune.no
E-post: post@kvinesdal.kommune.no
Org.nr.: 964 964 076

Som utgangspunkt for søknaden har vi tenkt at en bruksendring i dette fortettede bevaringsverdige boligområdet burde skje med omsøkte planformål inntatt i en ny reguleringsplan for stedet. Fylkeskommunen fremholder at en revidert plan vil sikre forutsigbarhet for omsøkte virksomhet.

Alle beboere i gata blir til en viss grad berørt av tiltaket. Parkering tankes løst ved kirka samt bøkkerbua. Det kan imidlertid bli en viss trafikkøkning gjennom den trange Kirkegata som følge av aktivitetene ved serveringsstedet. Økt gjennomkjøring med biler samt at det vil bli større "folkevandring" gjennom gata kan føre til at privatlivets fred til beboerne blir berørt.

Nevnte tilleggs momenter i skriv av 16.04. er det angitt momenter som kan vektlegges som grunner for dispensasjonssøknaden. Det har vært et ganske stor omtale i lokalaviser om tiltakene som Bent tenker å iverksette. Som søker påpeker er det ikke innkommet merknader til gitt nabovarsel eller til oppslaget i aviser.

Bent har fremholdt at han er åpen for at det kan gis brukstillatelse som en prøveordning. Dersom ett års prøvedrift skulle vise seg å føre til reaksjoner fra naboer p.g.a. denne endringen i bomiljøet fører til negative forhold, kan saken vurderes på annet grunnlag når evt. en ny søknad om varig dispensasjon blir fremmet. Det kan også tenkes at etter ett års prøvedrift vil det ikke bli fremmet en ny søknad om bruksendring for videre drift av tiltakene.

Vi mener det bør være grunnlag for å gi en midlertidig dispensasjon for en bruksendring for ett års prøvedrift. Tiltakshaver må da fremme ny søknad om bruksendring dersom videre drift skal skje etter ett år.

Bruksendring av bolig til serveringssted/oplevelsessted fører til at branntekniske tiltak må gjennomføres. Branntekniske forhold gjelder sikkerhet som f.eks markerings- og ledelys i rømningsveier, vinduer og bygningskonstruksjoner med mindre avstand enn 8 meter til annen bygning. Disse forholdene må vurderes og sikres av en brannteknisk fagperson. Søknad om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av branntekniske sikringstiltak må innsendes før midlertidig brukstillatelse kan gis.

I saken er følgende vurdert:

Likestilling	Ikke relevant
Økonomi	Ikke relevant
Folkehelse	Ikke relevant
Miljø	Ja

Vedlegg:

1 Kart



Bent Sandvand og Susanne Adserballe "kjelleren av Simon" 010/203 Feda

Ordningsverdi: 010/203	Saksmappe: 2008/424	Løpenr.: 4975/2009	Saksbehandler: Wiggo Boltland
Saksnr:	Utvalg:	Dato:	

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7. gis det dispensasjon fra reguleringsplanens arealangivelse. Søknad om permanent bruksendring av bygget, fra bolig til næringsvirksomhet innvilges.

Før igangsettelse må det foreligges dokumentasjon på at de branntekniske kravene er opprettholdt. Videre må tiltaket forelegges og godkjennes av Arbeidstilsynet før virksomheten kan igangsettes, jfr. sakens merknader.

Problemstillinga i få ord:

Bent Sandvand søker om permanent bruksendring for "kjelleren av Simon" av bolighus 010/203 på Feda, til formål servingssted eller pensjonat i kjelleren samt opplegg for museumsopplevelser.

Omsøkte sted er regulert til bevaringsverdig bebyggelse.

Saksopplysninger:

- Omsøkte tiltak ble behandlet i forvaltningsutvalget 08.05.08 med følgende vedtak: Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens arealangivelse. Søknad om bruksendring av bygget innvilges som ett års prøvedrift. Dersom driften ønskes videreført, må det søkes på ny for tiltaket. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 7.

- Saksbehandleren har vært i kontakt med høringsinstansene i saken. Vest- Agder Fylkeskommune viser til tidligere svar i saken datert 10.03.08:
"Søknaden gjelder bruksendring av et eldre bolighus til formål kafe og pensjonat. Området er i dag regulert til bevaringsverdig bebyggelse. Vi kan opplyse at vi for vår del ikke har spesielle merknader til den foreliggende søknaden. Dette omfatter også fylkeskonservatorens forvaltingsområde. Fylkeskonservatoren legger i sin vurdering til grunn at det ikke søkes om bygningsmessige tiltak som berører byggets fasader eller eksteriør forøvrig. Vi vil imidlertid på prinsipielt grunnlag påpeke at bruksendring som omsøkt kan reise en del planfaglige problemstillinger som tilsier at saken bør vurderes som reguler-ingsendring. I dette ligger også at en revidert plan som sammenfaller med det nå omsøkte formålet, vil kunne sikre en større grad av forutsigbarhet for den aktuelle virksomheten."

- Søknaden om bruksendring begrunnes med følgende av søker.

Jeg søker med dette om videre permanent bruksendring for "Kjelleren av Simon" i mitt hus i Kirkegaten på Feda. Konseptet er som et levende museum med tradisjonsmat, historiefortellinger ol. (www.simonhuset.com) Tanken er at det skal være en slags form for kafé, eller gjestegiveri der gjestene blir tatt med på en historisk vandring i det 150 år gamle huset som tidligere var eid av Simon Briseid.

Det vil bli servert sagn og historier fra bygda og området rundt Feda. Stedet skal absolutt ikke være noe standard skjenkested, men et helt spesielt opplevelsessted for alle aldersgrupper. Det vil derfor heller ikke bli et naturlig samlingspunkt for ungdom. Lokalet inne vil romme maks 30 sitteplasser og ved enkelte arrangementer ønsker vi å bruke hagen til konserter og kafe. (med selvfølgelig hensyn til naboene rundt).

Det kan på sett og vis sammenliknes med Sokndalstrand i Hauge i Dalane der byggeskikk, tradisjon, mat og opplevelser trekker turister i hopetall til bygda og i god harmoni med bygdefolket forøvrig.

Undertegnede har over 20 års erfaring både med restaurering, og ikke minst som skjenkestyrer. Jeg har således de nødvendige papirer på skjenketillatelse fra tidligere drift. Spesielt driften av Softegården i Herad som jeg drev sammen med min daværende kone har mye sammenlikning med de ideene og tankene vi har med

"Kjelleren av Simon". Ved Softegården var den røde tråden å se alt 100 år tilbake i tid, med steking av mat på helle, gamle klær, utstyr og stemningen rundt det å lage mat på gamlemåten der gjestene tok del i matlagingen.

Meg selv og flere her på Feda er av den oppfatning av at området på nedre Feda ved kirka, kirkegaten og ikke minst båthavna har store muligheter for å trekke turister samtidig som det gir Feda et utviklingspotensiale med muligheter for bl.a. flere arbeidsplasser på sikt. Hvem vet? Erfaring viser at slike aktiviteter fører andre med seg og gir god mulighet for eksponering. Jeg viser igjen til de positive ringvirkninger som har skjedd i Sokndalstrand. Vi har nå drevet et år og tilbakemeldingene er positive fra våre gjester,

ikke minst fra naboer som hører lite til oss. Jeg håper derfor på positiv og rask behandling av søknaden da det hefter oss for videre bestillinger av selskaper, da det er vanskelig å ta imot dette etter Mai mnd da bruksendringen går ut, og vi sitter med mange forespørsler helt frem til Julen 09. og stiller gjerne opp med behov for ytterligere informasjon.

- Det er ikke kommet inn negative merknader under perioden for midlertidig drift.

- Nabovarsel. Det er ikke kommet inn nabomerknader på varsel om permanent endring.

Rådmannens vurdering:

Omsøkte søknad dreier seg om kreative forespeilinger vedr. mange tilleggsopplevelser for gjestene utenom selve matserveringen.

Tiltaket ble gitt midlertidig dispensasjon som en prøveordning med det formål å se hvordan driften ville berøre nærområdet. I prøveperioden er det ikke kommet inn negativer merknader / reaksjoner fra beboere og eller andre inntresenter.

Som utgangspunkt for søknaden har vi tenkt at en bruksendring i dette fortettede bevaringsverdige boligområdet burde skje med omsøkte planformål inntatt i en ny reguleringsplan for stedet. Fylkeskommunen fremholder at en revidert plan vil sikre forutsigbarhet for omsøkte virksomhet.

Det anmerkes her at reguleringsarbeidet på Feda snart skal igangsettes, og planen forventes ferdig i løpet av 2010.

Alle beboere i gata blir til en viss grad berørt av tiltaket. Parkering tankes løst ved parkering ved kirka samt bøkkerbua. Det kan imidlertid bli en viss trafikkøkning gjennom den trange Kirkegata som følge av aktivitetene ved serveringsstedet.

Vi mener det bør være grunnlag for å gi en permanent dispensasjon for en bruksendring av bolig til serveringssted/opplevelsessted. Da betinget til at formålet, samt tekniske krav og de branntekniske kriteriene, vedtatt i forvaltningsutvalget den 25.04.08, videreføres.

Branntekniske forhold gjelder sikkerhet som f.eks markerings- og ledelys i rømningsveier, vinduer og bygningskonstruksjoner med mindre avstand enn 8 meter til annen bygning. Dokumentasjon fra brannteknisk fagperson må innsendes før bruksendring kan gis permanent.

Ved permanent endring må det foreligge godkjenning av tiltaket fra arbeidstilsynet. J.f. arbeidsmiljøloven § 18-9. Det er søkers plikt til å innhente Arbeidstilsynets samtykke.

I saken er følgende vurdert:

Likestilling	Ikke relevant
Økonomi	Ikke relevant
Folkehelse	Ikke relevant
Miljø	Vurdert

MÅLEBREV

x

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
KVINESDAL

J.nr.	105/02
Målebrev nr.	1750
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

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

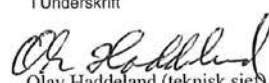

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

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

Underskrift

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

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel
Dagbokført hos Flekkefjord tingrett den 12.11.2003 som nr. 3248

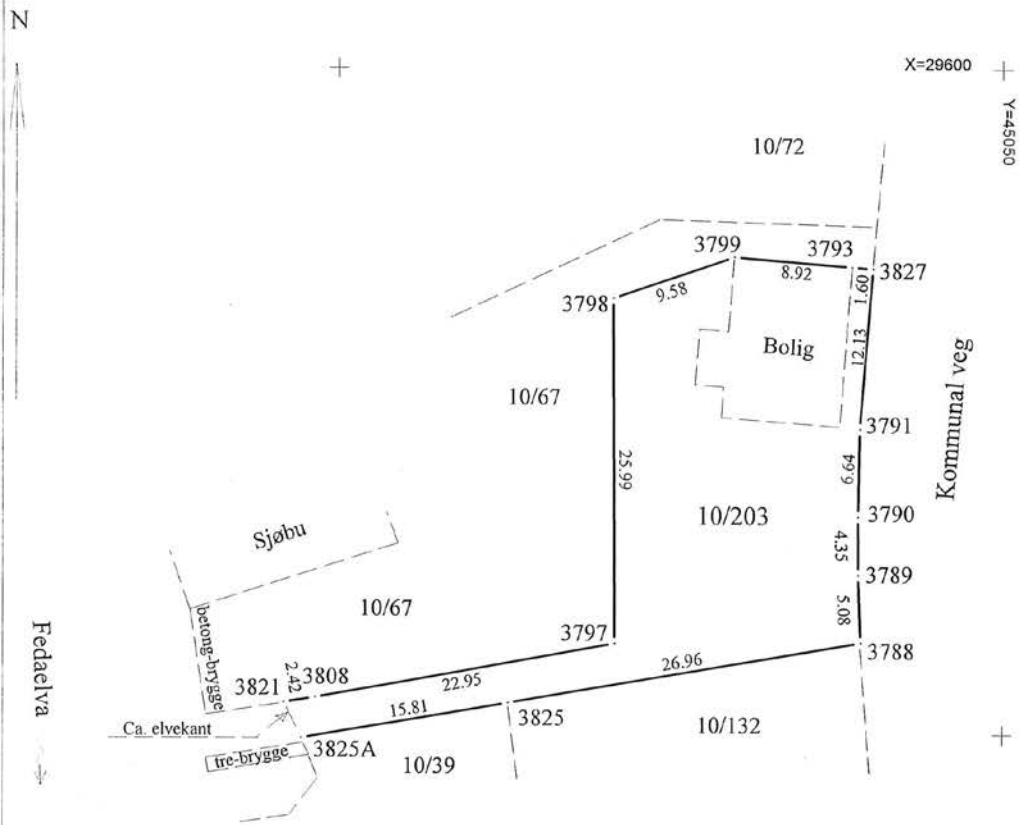
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 10	Bnr 203	Festnr	
Representasjonspunkt			
X 29568	Y 45018	Z	
Kartblad AV007-1-49		X	Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 625.1	M ²	

MÅLEBREVKART

Jnr 105/02
Målebrev nr 1750



Parsellen har eiendomsrett ut i elva i h.h.t. vassdragslovens bestemmelser.

Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
3821	Umerka grensepunkt	29552.32	44995.83	2.42	
3808	Gr.pkt. i murhjørne	29552.70	44998.22	22.95	
3797	Off.gkj.grmr. i jord	29556.79	45020.80	25.99	
3798	Off.gkj.grmr. i jord	29582.78	45020.68	9.58	
3799	Fasadeliv	29585.88	45029.74	8.92	
3793	Fasadeliv	29585.16	45038.63	1.60	
3827	Vegkant	29585.03	45040.22	12.13	
3791	Grensepkt. i gjerde	29572.95	45039.22	6.64	
3790	Grensepkt. i gjerde	29566.31	45039.11	4.35	
3789	Grensepkt. i gjerde	29561.96	45039.12	5.08	
3788	Grensepkt. i gjerde	29556.89	45039.31	26.96	
3825	Off.gkj.grmr. i jord	29552.32	45012.74	15.81	
3825A	Umerka grensepunkt	29549.65	44997.16	2.98	



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 06.04.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

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

Adresse: Nedre Feda 43, 4485 FEDA

Referanse: 194/3001122/3231932/Nedre Feda 43

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

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

Adresse: Nedre Fedå 43, 4485 FEDÅ

Referanse: 194/3001122/3231932/Nedre Fedå 43

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

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

Vedlegg
4 vedlegg

Kommentar
Eiendommen ligger i hensynsone H570 - Bevaring kulturmiljø og deler av den omfattes av hensynsone H320 - Flomfare

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 203**Adresse:** Nedre Fedå 43, 4485 FEDÅ**Referanse:** 194/3001122/3231932/Nedre Fedå 43

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

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

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2021	4201

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 06.04.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

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

Adresse: Nedre Feda 43, 4485 FEDA

Referanse: 194/3001122/3231932/Nedre Feda 43

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Feda 43
4485 FEDA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre