



aktiv.

Fjellvegen 2, 4480 KVINESDAL

Hamrebakkene

Stor enebolig med 2 utleiedeler!



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 105 100,-
Total ink omk.: Kr 4 255 100,-
Selger: Sigurd Versland
Reidun Eftestøl Versland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 270/307 kvm
Tomtstr.: 1014.9 m²
Soverom: 6
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 254
Oppdragsnr.: 1408250111

Nytt yttertak 2008, nytt
stålrør pipe 2023, ny
varmepumpe 2025.

Stor og meget innholdsrik enebolig med to utleie enheter! Boligen ligger fint til på toppen av Hamrebakkene med flott utsikt! Eiendommen har stort opparbeidet tomt med veranda. Den ene delen er overbygd så her kan en sitte ute å kose seg selv om det skulle komme en regnbyge!

Boligen holder gjennomgående god standard. Blant annet taket ble skiftet i 2008, stålrør i pipe og ny peis i 2023. Meget pent både kjøkken og bad i hovedetasjen.

Boligen inneholder hybel og utleiedel i første etasje som gir gode inntekter. Flott inngangsparti til hovedetasjen. Hovedetasjen inneholder fire soverom. Stor lekker dobbel stue med peis i mellom. Meget pent kjøkken fra 2004 med benkeplate i stein! Flott bad som ble renoverert i 2005. Tomten er litt over ett mål med stor asfaltert parkeringsplass og hage

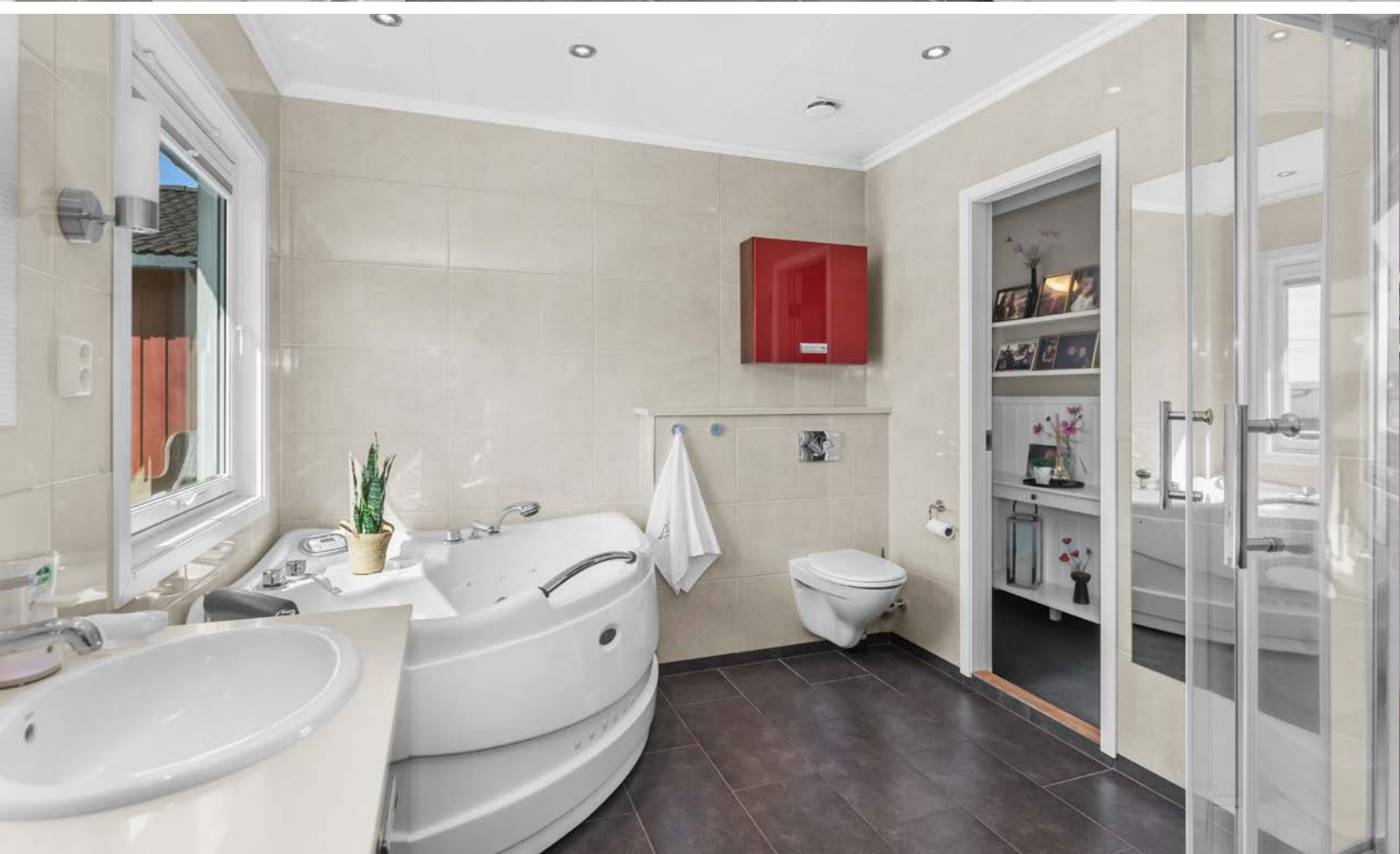


Innhold

Velkommen2
Plantegning30
Om eiendommen34
Egenerklæring49
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109



























Stort asfaltert gårdsrom med plass for flere biler.

Plantegning

2. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

1. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 270 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 307 m²
TBA: 116 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 52 m² Vindfang, hall m/ trapp, 3 boder bad, badstu og gang.
BRA-e: 37 m² Garasje
2. etasje
BRA-i: 144 m² Grovkjøkken, stue/ kjøkken, gang, 4 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
116 m²

Leilighet 1

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 36 m² Stue/ kjøkken, soverom, vindfang, bad/ vaskerom og bod.

Leilighet 2

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 38 m² Vindfang, stue/ kjøkken, gang, soverom og bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1014.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er svært pent opparbeidet. Her er stort asfaltert gårdsrom hvor det er plass til parkering for flere biler. Ellers er det en fin og skjermet hage som er beplantet. Boligen har en stor veranda som går langs tre sider. I ene enden er verandaen delvis overbygd, og på baksiden er det en koselig sommerstue.

Beliggenhet

Boligen ligger på en meget pent opparbeidet tomt i rolige og barnevennlige omgivelser i Hamrebakken. Flott turterreng i området sommer som vinter. Kun 2 km til Liknes og alle sentrums fasiliteter. Nærhet til barnehage og skole. Gode bussforbindelser.

Adkomst

Fra Liknes sentrum kjører man inn på 465, ta deretter til høyre inn på Austerdalsvegen. Sving til venstre inn på Hamrevegen, og til venstre igjen inn Fjellvegen. Her får man huset på høyre hånd.

Se aktiv skilting ved fellesvisning!

Bebyggelsen

Primært eneboligbebyggelse!

Barnehage/Skole/Fritid

Åmotsmarka barnehage
Sentrum Barnehage
Knerten Barnehage

Likens Barneskole
Kvinesdal Ungsdomsskole
Flekkefjord Videregående skole av. Kvinesdal

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

Tog:
Storekvina stasjon

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Taktekking med betongstein med kantstein.
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.
Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje. Etasjeskillere i tre.

Innhold

Velkommen til Fjellvegen 2. Vi har en stor enebolig med to utleiedeler for salg. Boligen er oppført i 1974 og fremstår som godt vedlikeholdt. Innvendig så er det et nyere kjøkken og bad(wc i hoveddelen Det er satt inn stålrør i pipe og ny peis.

Boligen går over to plan og inneholder: Hoveddel: Stor og luftig stue med peis. Stue 2 med utgang til veranda. 4 soverom. 2 bad/ wc der det ene har badstue.. Vaskerom/ grovinngang. Flott kjøkken med utgang til veranda. Stort praktisk inngangsparti med mye skaplass, her er også diverse boder. Leilighet 1 inneholder: Bad/ wc, kjøkkenkrok og stue/ soverom. Leilighet 2 inneholder: Entre/ gang, kjøkkenkrok, stue, bad/ wc og soverom. Det er også en integrert garasje i boligen.

Eiendommen er på litt over 1. mål og er pent opparbeidet. Hert er stor, asfaltert parkeringsplass med god plass til parkering. Overbygd inngangsparti. Stor hage som er beplantet. Stor veranda som har en del som er overbygd, samt en koselig sommerstue på baksiden. Her er solrik beliggenhet med utsikt.

Dette er en innholdsrik bolig med mange bruksmuligheter. Det er mulighet for gode leieinntekter. Velkommen!

Standard

Første etasje:
Hoveddel:
Entré/ hall:
Stort praktisk inngangsparti med flott garderobeløsning. Her er også bod med god lagringsplass.
Herfra er det også adkomst til leiligheten.

Bad/ wc med badstue:
Badet inneholder servant, toalett og dusjkabinett.
Like innenfor er det en badstue.

Leilighet 1:
Entré:
Leiligheten har felles inngang med hoveddelen.

Bad/wc:
Badet inneholder dusjkabinett, servant og wc. Stor bod innenfor.

Kjøkkenkrok:
Nyere innredning!

Stue/soverom:
Vedovn. Åpen løsning stue - kjøkken!

Leilighet 2:
Entré:
Greit inngangsparti med egen inngang.

Kjøkkenkrok:
Kjøkkeninnredning med god skaplass.

Stue:
Romslig stue med åpen løsning mot kjøkken.

Bad/wc:
Enkelt bad med dusjkabinett, wc og servant.

Soverom:
Greit soverom med plass til dobbeltseng.

2 etg.
Hoveddel:
Kjøkken m/spisebenk:
Flott kjøkken fra 2004. Lekker benkeplate i stein!
Utgang til stor veranda!

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med stor vaskecum. Utgang til hagen!

Stue 1:
Stor stor stue med utgang til stor veranda som er delvis overbygd.

Stue 2:
Stor og luftig stue med utsikt. Her er peis og varmepumpe. God plass til flere sittegrupper. Åpent mot kjøkken.

Bad/wc:
Malte plater i taket, fliser på vegger og gulv.
Badet ble renover i 2005. Flott bad med hjørneboblebadekar, vegghengt wc og to servanter med pen innredning!

Soverom 1:
Flott hovedsoverom med fem integrerte skap.
Utgang til terrasse!

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 4:
Soverommet har god størrelse.

Innvendige overflater:
materialvalg slik:
Leilighet 1:
Gulvoverflater: Laminat og fliser
Veggoverflater: Tapet
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Leilighet 2:
Gulvoverflater: Laminat og fliser
Veggoverflater: Panel
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger, himlingsplater i tak.

Hoveddel:
Gulvoverflater: Parkett, tepper, belegg og flis.
Veggoverflater: Panel, tapet, bryst panel.
Takoverflater: Malt slett tak, panel, Himlingsplater.
Bad 1 etg: Fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak.
Bad kjeller: Belegg på gulv, fliser og panel på vegger, panelt tak.

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

Enebolig:
Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK;
Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
-Luftingen bak kledningen er begrenset/ ikke opp til dagens krav
-Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har normalt vedlikeholdsbehov etter slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
- Luftingen bak kledning bør forbedres
-Tiltak for å holde mus ute bør gjøres, med etablering av museband bak kledning

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Vinduer:

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er registrert liten luftespalte ved takutstikk på øverste loft som tilsier at det kommer begrenset med tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført besiktelse i lofts luke til øverste loft.

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med noe alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov dette gjelder eldre vinduer.

Vinduer i front i stue med fuktskader i vinduskarms nedside På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for store åpninger i rekkverket på trapp fra terrasse på baksiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres.

Radon:

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren bod. Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger er såpass store i rekkverket at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Åpninger er såpass store mellom trinnene at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt merker i bade dør på innsiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fukt utslag i konstruksjon på innside av grunnmur i bod i under etg., noe som må antas å skyldes sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > Etasje > Grov Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved vaskemaskin. Det anbefales at det etableres sluk i gulv.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på badet. Innhent dokumentasjon om mulig.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
 - Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Uegned materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Belegg har løsnet i oppkant på vegg og under dør.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

- Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
 - Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tilluft ventilering under/ved ovn må etableres

- Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg:
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstueovn.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

- Leilighet 1:
Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendige dører:
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke montert branndører/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen i vindfanget.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Godkjent brann/lyd dør må monteres.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Radon:
Vurdering av avvik:
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

- Vannledninger:
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
- Tapetskjøter er ikke tette.
- Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

Leilighet 2:
Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er avvik:
Det er ikke etablert sluk i badegulvet som vil øke faren for vannlekkasje inn i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Det må etableres sluk i badegulvet
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette Det er utettheter rundt rør
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
-Det er avvik i silikon fuger i overgangen vegg/gulv
-Det er registrert hull i belegget under dør
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det må etableres sluk i gulvet.
-Det må gjøres tiltak på avviket

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
-Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

Innbo og løsøre
Det medfølger komfyr og kjøleskap i begge leiligheter, samt hvitevarer på hovedkjøkken medfølger utenom micro ovn.
Kjøl og frys på vaskerommet medfølger.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger unntatt micro-ovn.

Moderniseringer og påkostninger
2008: Nytt yttertak
2004: Nytt kjøkken
2005: Renover bad i 1 etg
2023: Nye innerrør i pipe
2023: Ny ovn i stue
2025: Ny varmepumpe

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
Det er god plass til parkering på egen eiendom og i garasje

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen.

Radonmåling
Det er foretatt radonmåling i begge utleiedeler. Den ene utleiedelen 29 BQ og den andre 59 BQ.
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Diverse
Prismelysekrone i stue og gang medfølger ikke.
Lampe på veranda og i hagestue medfølger ikke.

Fiber er felles for alle boenheter i boligen.
Det er undermåler til strøm i ene hybelen og egen strømmåler til utleiedelen.

Energi
Oppvarming
Det er peis i stue og vedovn i den ene utleiedelen/hybelen. Boligen har dobbelt pipeløp.
Det er varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.
Det ble satt inn nytt stålrør i pipe og ny peis i 2023.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 150 000

Info 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 kommune årlig)

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 254 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:

4227/162/254:

11.05.1988 - Dokumentnr: 1546 - Vilkår i kjøpekontrakt

12.05.1989 - Dokumentnr: 1406 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kvinesdal kommune - erverv av grunn til gang/sykkelveg
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2018 - Dokumentnr: 541726 - Jordskifte
Grensefastsetting for eiendommer i Fjellvegen og Solbakken m.m
Jordskiftesak 17-027181RFJ-JFLE Åmot, gnr 162 i Kvinesdal
Lista Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1973 - Dokumentnr: 701 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:162 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 228059 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:162 Bnr:254

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er godkjent utleiedel

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger
103 750 (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))

105 100 (Omkostninger totalt)
121 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 255 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 271 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 273 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

21.05.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250111

Selger 1 navn

Reidun Eftestøl Versland

Selger 2 navn

Sigurd Versland

Gateadresse

Fjellvegen 2

Poststed

KVINESDAL

Postnr

4480

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sr-bank

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Var en lekkasje i overgang garasje til terrasse. Er fikset

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Er satt ned nye rør i dobbel pipe samt ny ovn for 2 år siden

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Riss i murpuss

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hat tatt 3 mus på 13 år på overste loft

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert sikringsskap og rettet noen feil etter el-kontroll

Arbeid utført av

Flekkefjord elektro

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av det elektriske

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250111

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av diverse vinduer og snekkerarbeid

Arbeid utført av

Skr Bygg as

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

2 utleiedeler

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av Kvinesdal kommune

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I utleiedelene

21.1

Radonmåling

År

2014

Verdi

57 og 29 Bq

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250111

Tilleggskommentar

Har egenerklæring fra han som vi kjøpte huset av, og som var eier da huset ble bygget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Eftestøl Versland	b958e4126a08504b74e4c4541302ae4b372ad73b	02.05.2025 16:30:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Versland	2ce5e3511a44b8b04eafdcea437f9fdfe037b6e4	02.05.2025 16:27:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellvegen 2, 4480 KVINESDAL
KVINESDAL kommune
gnr. 162, bnr. 254

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 Rapportdato: 14.05.2025 Oppdragsnr.: 20755-1278 Referansenummer: LK5341
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 leiligheter fra 1974 beliggende i et etablert boligområde
Boligen inneholder:
Kjeller:
Vindfang, hall m/trapp, bad, badstue 3 boder, gang 1 etg:
Stue, kjøkken, gang, bad, 4 soverom, grov kjøkken
Leilighet 1:
Stue/kjøkken, soverom, vindfang, bad/vaskerom, bod
Leilighet 2:
Vindfang, stue/kjøkken, gang, soverom, bad

Det er kun boligen m/leilighetene som inngår i rapporten.
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking med betongstein med kantstein
Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier etablert på taket
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.
Luftet W- sperrekonstruksjon. Kaldt loft.
Sperrekonstruksjon av tre over stue del.
Malte trevinduer med 2 lags glass av forskjellige typer.
Enkelte vinduer av nyere dato byttet i den senere tid
Teak hoved ytterdør til vindfang. malt balkongdører med glass av nyere dato fra stue og soverom.
Eldre malt balkongdør med glass i fra stue i gavl
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Tre trapper fra terrasse med rekkverk og murt trapp i fra plen til gårdsplass

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett, tepper, belegg og flis.
Veggoverflater:
Panel, tapet, bryst panel
Takoverflater:
Malt slett tak, panel, Himlingsplater
Bad 1 etg:
Fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak
Bad kjeller:
Belegg på gulv, fliser og panel på vegger, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal

bruksslitasje.

Oppvarming: vedovn, varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq i leiligheten i 1 etg
Elementpipe med ovn i stue, det er montert nye innerrør i pipeløpene.
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med plater/panel.
Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er foretatt i utført vegg i bod mot øst med avvik registrert, 21,8 vektprosent .
Malt tre trapp med lakkerte trinn.
Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 1 etg:
Bad har fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk med slukmansjett under klemring og smøremembran med ukjent utførelse.
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent

Bad kjeller:
Bad har belegg på gulv, fliser og panel på vegger og panelet tak.
Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot hybel og murvegger.
Rommet har synlig fuksikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og stein benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og Micro Parkett på gulv og tapetserte vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM [Gå til side](#)
Badstu med panelte vegger og tak, belegg på gulv.
Det er montert trebenker langs vegger og badstu ovn på vegg
Badstu ovn type Bahco

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad i 1 etg.
Vannmåler og stoppekran monter i bod i kjelleren
Avløpsrør av plast.



Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert i trappeoppgang.
300 liters varmtvannstank plassert i bod, varmtvann er sammen med leilighetene
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i grovkjøkken.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.
Fast dekke rundt boligen med noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Murt natursteins mur langs gårdsplassen og veien
Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen ..
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Leilighet 1 - Byggeår: 1974

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malt slett inngangsdør fra vindfang

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat og flise
Veggoverflater: Tapet
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet å vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: vedovn, elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.
Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq i leilighetene i 1 etg
Elementpipe med vedovn i stue med nytt innerrør i 2023
Det er ikke gjort hulltaking eller fukt søk i tilbakefylt mur i leiligheten da fukt måling er gjort i hoveddelen med samme grunnmur.
Finerte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom :
Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn på vegg.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Laminat på gulv og malte vegger.
Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunkte.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber
Stoppekran plassert ved varmtvannstank
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besikttet på bad, kjøkken
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.
300 liters varmtvannstank plassert i bod i hoveddel, varmtvann er sammen med leilighetene
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang i hoveddel, egen minusmåler til leiligheten
Brannslukningsapparat er montert i gang
Røkvarslere er plassert i himling

Leilighet 2 - Byggeår: 1974

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malt ytterdør med glass
Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat og flise
Veggoverflater: Panel
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq
Det er ikke gjort hulltaking eller fukt søk i tilbakefylt mur i leiligheten da fukt måling er gjort i hoveddelen med samme grunnmur.
Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad:

Beskrivelse av eiendommen

Bad har belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger og malt slett tak.
Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn på vegg.
Det er ikke etablert sluk på badet, avløp fra dusj går til avløpsrør ved toalett
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, platetopp med fliser over kjøkkenbenk
Laminat på gulv og malte panel på vegger.
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber
Stoppekran ved varmtvannstank
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.
Normal for byggeperioden.
Plass til vaskemaskin med opplegg for vaskemaskin med fliser i gulv med sluk
300 liters varmtvannstank plassert i bod i hoveddel, varmtvann er sammen med leilighetene
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang i hoveddel, egen minusmåler til leiligheten
Brannslukningsapparat er montert i gang.
Røkvarslere er plassert i himling

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

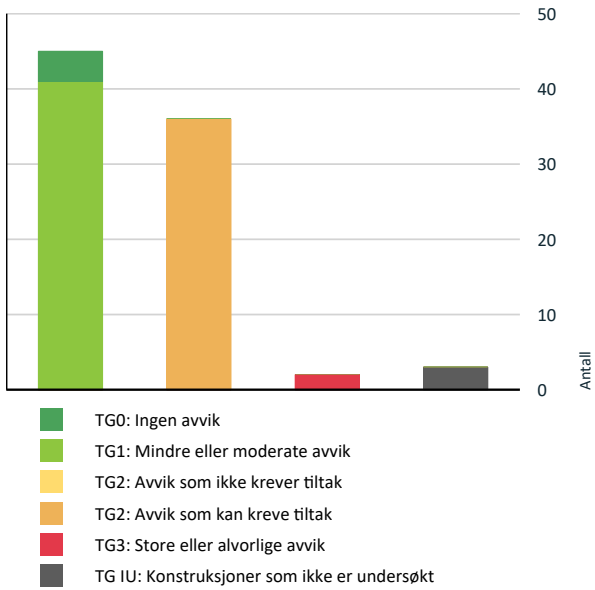
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Boligen stemmer ikke med godkjente tegninger.
1 etg med ombygd garderobe/bad til større bad
Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Leilighet 1
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Leilighet 2
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

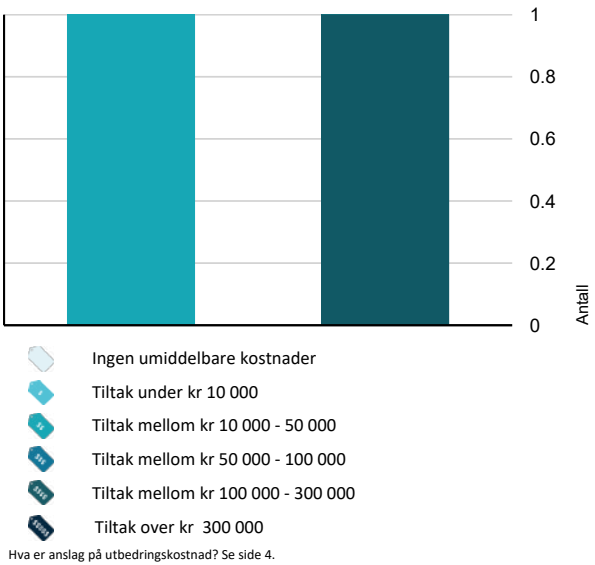
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med 2 leiligheter

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Luftingen bak kledningen er begrenset/ ikke opp til dagens krav
-Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har normalt vedlikeholdsbehov etter slitasje og elde.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Det er registrert liten luftespalte ved takutstikk på øverste loft som tilsier at det kommer begrenset med tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
Innvendig er det utført besiktelse i lofts luke til øverste loft
-Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Vinduer Gå til side	Det er avvik: Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med noe alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov dette gjelder eldre vinduer. Vinduer i front i stue med fuktskader i vinduskarms nedside På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 Utvendig > Utvendige trapper Gå til side	Det er avvik: Det er for store åpninger i rekkverket på trapp fra terrasse på baksiden
 Innvendig > Radon Gå til side	Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	Det er avvik: Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren bod. Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst. Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.
 Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side	Det er avvik: Fukt merker i badedør på innsiden
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 Tomteforhold > Fuksikring og drenering Gå til side	Det er avvik: Det ble registrert fukt utslag i konstruksjon på innside av grunnmur i bod i under etg., noe som må antas å skyldes sviktende drenering.
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
 Kjøkken > Etasje > Grov Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	Det er avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra vaskemaskin
 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	Det er avvik: Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
 Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
 Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	Det er uegnede materialer i våtsoner
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side	Det er avvik: Belegg har løsnet i oppkant på vegg og under dør

Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side	Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side	Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
 Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.
Leilighet 1	
 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
 Utvendig > Dører Gå til side	Det er avvik: Det er ikke montert branndører/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen i vindfanget. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	
 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Innvendig > Radon Gå til side	Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side	Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side	Tapetskjøter er ikke tette
 Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side	Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Leilighet 2	
 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er avvik: Det er ikke etablert sluk i badegulvet som vil øke faren for vannlekkasje inn i konstruksjonen Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	
 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Innvendig > Radon Gå til side	Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
 Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	

Sammendrag av boligens tilstand

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

- !

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

Tapetskjøter er ikke tette

Det er utettheter rundt rør
- !

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

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

-Det er avvik i silikon fuger i overgangen vegg/gulv
-Det er registrert hull i belegget under dør
- !

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering		
2008	Modernisering	Nytt yttertak
2004	Modernisering	Nytt kjøkken
2005	Modernisering	Renovert bad i 1 etg
2023	Modernisering	Nye innerrør i pipe
2023	Modernisering	Ny ovn i stue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier etablert på taket

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Tilstandsrapport

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er registrert liten luftespalte ved takutstikk på øverste loft som tilsier at det kommer begrenset med tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført besiktelse i lofts luke til øverste loft
-Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass av forskjellige typer. Enkelte vinduer av nyere dato byttet i den senere tid

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

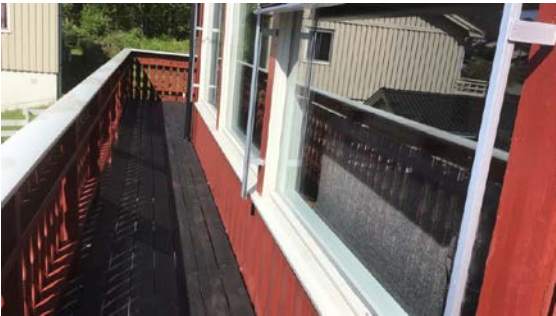
Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med noe alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov dette gjelder eldre vinduer.

Vinduer i front i stue med fuktskader i vinduskarms nedside
På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 1 Dører

Teak hoved ytterdør til vindfang. malt balkongdører med glass av nyere dato fra stue og soverom.
Eldre malt balkongdør med glass i fra stue i gavl

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Tre trapper fra terrasse med rekkverk og murt trapp i fra plen til gårdsplass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for store åpninger i rekkverket på trapp fra terrasse på baksiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres



Trapp på baksiden

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater:

Parkett, teppe, belegg og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet, bryst panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak

Bad kjeller:

Belegg på gulv, fliser og panel på vegger, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier. Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq i leiligheten i 1 etg

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i stue, det er montert nye innerrør i pipeløpene. Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



Ny ovn i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod mot øst med avvik registrert, 21,8 vektprosent .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren bod.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tre trapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger er såpass store i rekkverket at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger er såpass store mellom trinnene at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt merker i badedør på innsiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Tak med malte himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukmansjett under klemring og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade
Innhent dokumentasjon om mulig



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelt servanter, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil ,vindusventiler og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent



KJELLER > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, fliser og panel på vegger og panelet tak.
Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og panel, panelt tak

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har løsnet i oppkant på vegg og under dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.



Belegg har løsnet fra vegg

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil og takventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres for å lukke avviket

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot hybel og murvegger. Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

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.

KJØKKEN

ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert med vaskemaskin
Belegg på gulv med oppkant langs vegger og malte vegger. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra vaskemaskin

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved vaskemaskin

Det anbefales at det etableres sluk i gulv



ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og stein benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og Micro Parkett på gulv og tapetserte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu med panelte vegger og tak, belegg på gulv.

Det er montert trebenker langs vegger og badstu ovn på vegg

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilluft ventilering under/ved ovn må etableres



KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstu ovn type Bahco

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad i 1 etg.

Vannmåler og stoppekran monter i bod i kjelleren

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken

TG 1 Ventilasjon

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

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i trappeoppgang.

Funksjon ok på befarings dagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert i bod, varmtvann er sammen med leilighetene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradert sikringsskap

5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i grovkjøkken.

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent. Dersom det er montert drencrør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser. Fast dekke rundt boligen med noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fukt utslag i konstruksjon på innside av grunnmur i bod i under etg., noe som må antas å skyldes sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

et må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 1 Forstøtningsmurer

Murt natursteins mur langs gårdsplassen og veien



TG 0 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen . Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

TG 3 Dører

Malt slett inngangsdør fra vindfang

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke montert brannrør/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen i vindfanget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Godkjent brann/lyd dør må monteres
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat og flise
Veggoverflater: Tapet
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet å vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq i leilighetene i 1 etg

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue med nytt innerrør i 2023
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke gjort hulltaking eller fukt søk i tilbakefylt mur i leiligheten da fukt måling er gjort i hoveddelen med samme grunnmur.

TG 2 Innvendige dører

Finerte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn på vegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og panelovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt servant, toalett, dusjkabinett.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftspalte under dør e.l. må etableres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Laminat på gulv og malte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befarings tidspunktet.
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber
Stoppekran plassert ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert i bod i hoveddel, varmtvann er sammen med leilighetene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang i hoveddel, egen minusmåler til leiligheten

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

oppgradert sikringsskap

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang
Røkvarslere er plassert i himling

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

LEILIGHET 2



Byggeår
1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass
Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat og flise
Veggoverflater: Panel
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Det er utført målinger i to rom med mindre avvik registrert

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke gjort hulltaking eller fukt søk i tilbakefylt mur i leiligheten da fukt måling er gjort i hoveddelen med samme grunnmur.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger og malt slett tak.
Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn på vegg.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet og fliser på vegger.
Tak med med slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Det er utettheter rundt rør

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



utettheter rundt rør under vask

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger.
Det er elektrisk panelovn på vegg

Vurdering av avvik:

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

-Det er avvik i silikon fuger i overgangen vegg/gulv
-Det er registrert hull i belegget under dør

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det må etableres sluk i gulvet
-Det må gjøres tiltak på avviket

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke etablert sluk på badet, avløp fra dusj går til avløpsrør ved toalett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk i badegulvet som vil øke faren for vannlekkasje inn i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det må etableres sluk i badegulvet

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra takventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, platetopp med fliser over kjøkkenbenk
Laminat på gulv og malte panel på vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber
Stoppekran ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Andre VVS-installasjoner

Plass til vaskemaskin med opplegg for vaskemaskin med fliser i gulv med sluk



Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert i bod i hoveddel, varmtvann er sammen med leilighetene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang i hoveddel, egen minusmåler til leiligheten

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgradering av sikringsskap
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang.
Røkvarslere er plassert i himling

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

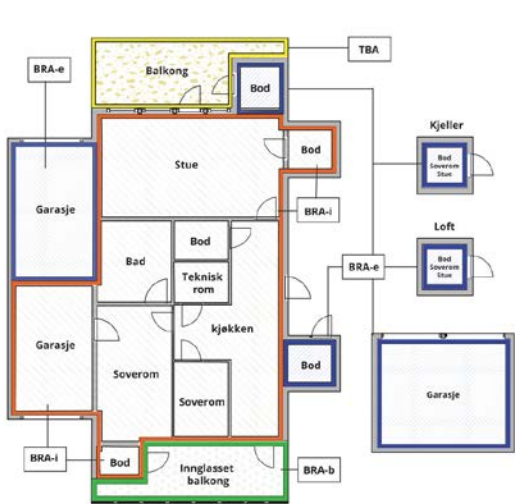
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	144			144	116
Kjeller	52	37		89	
SUM	196	37			116
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Grov Kjøkken, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller	Vindfang, Hall m/trapp, Bod, Bod 2, Bad, Badstue, Gang, Bod 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen stemmer ikke med godkjente tegninger.
1 etg med ombygd garderobe/bad til større bad
Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke montert branndører/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen i vindfanget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Leilighet 1

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	36			36	
SUM	36				
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Vindfang, Bad/vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
Kommentar: Det er ikke montert branndør/er/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Leilighet 2

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38			38	
SUM	38				
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	48
Leilighet 1	33	3
Leilighet 2	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Karl Henry Englund	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	254		0	1014.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellvegen 2

Hjemmelshaver

Versland Reidun Eftestøl, Versland Sigurd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.05.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

Oppdragsnr.: 20755-1278

Befaringsdato: 07.05.2025

Side: 34 av 34

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

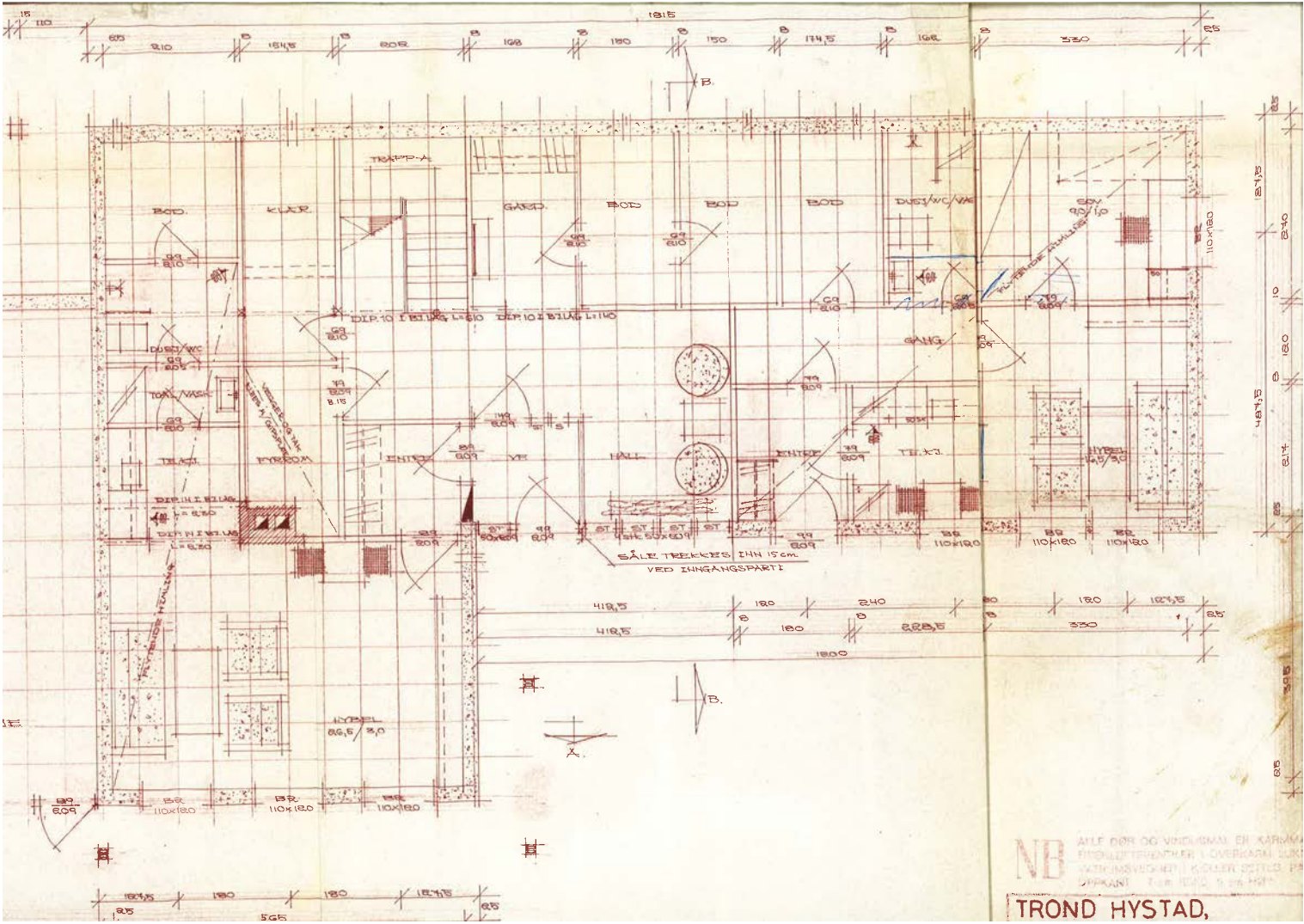
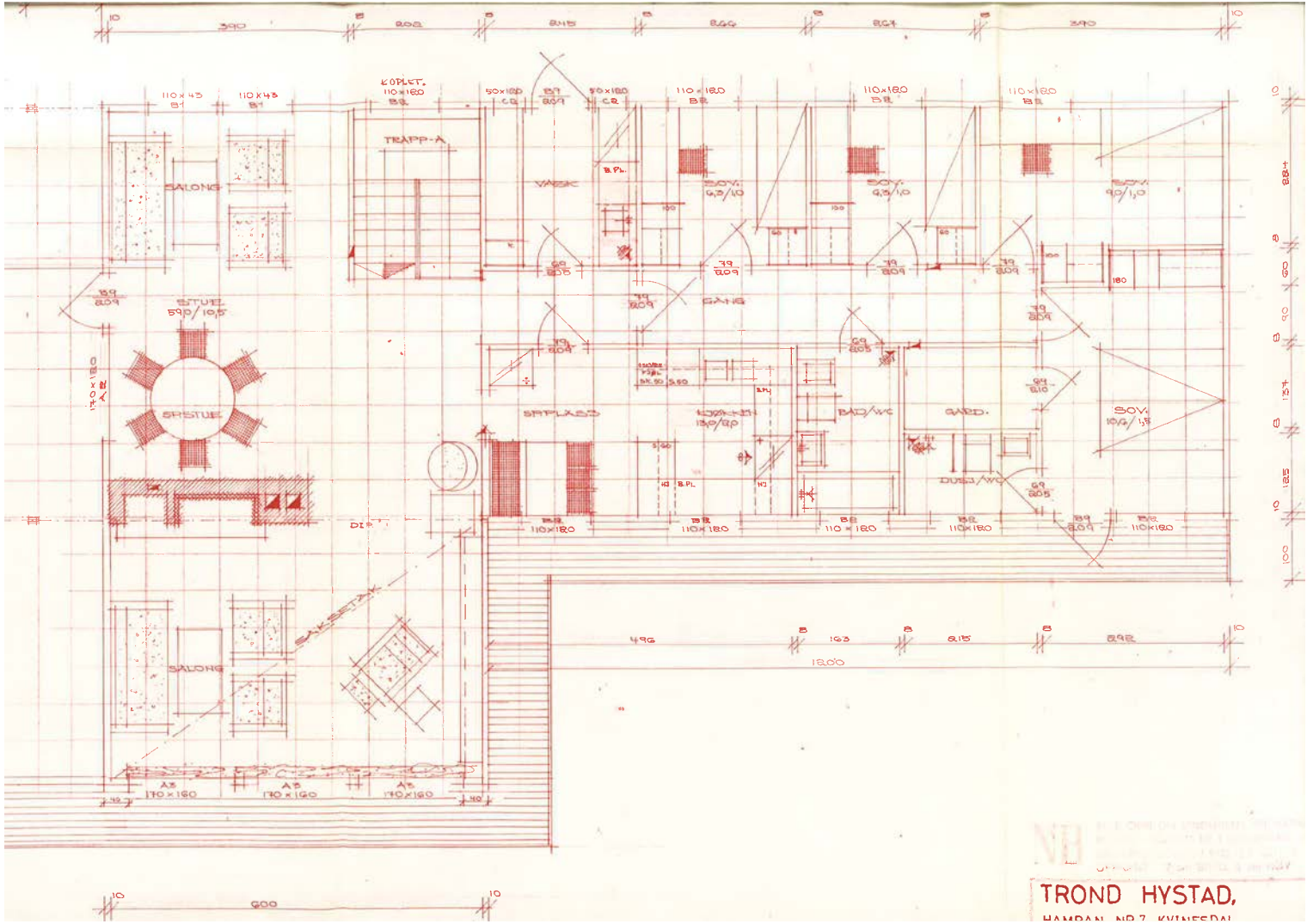
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

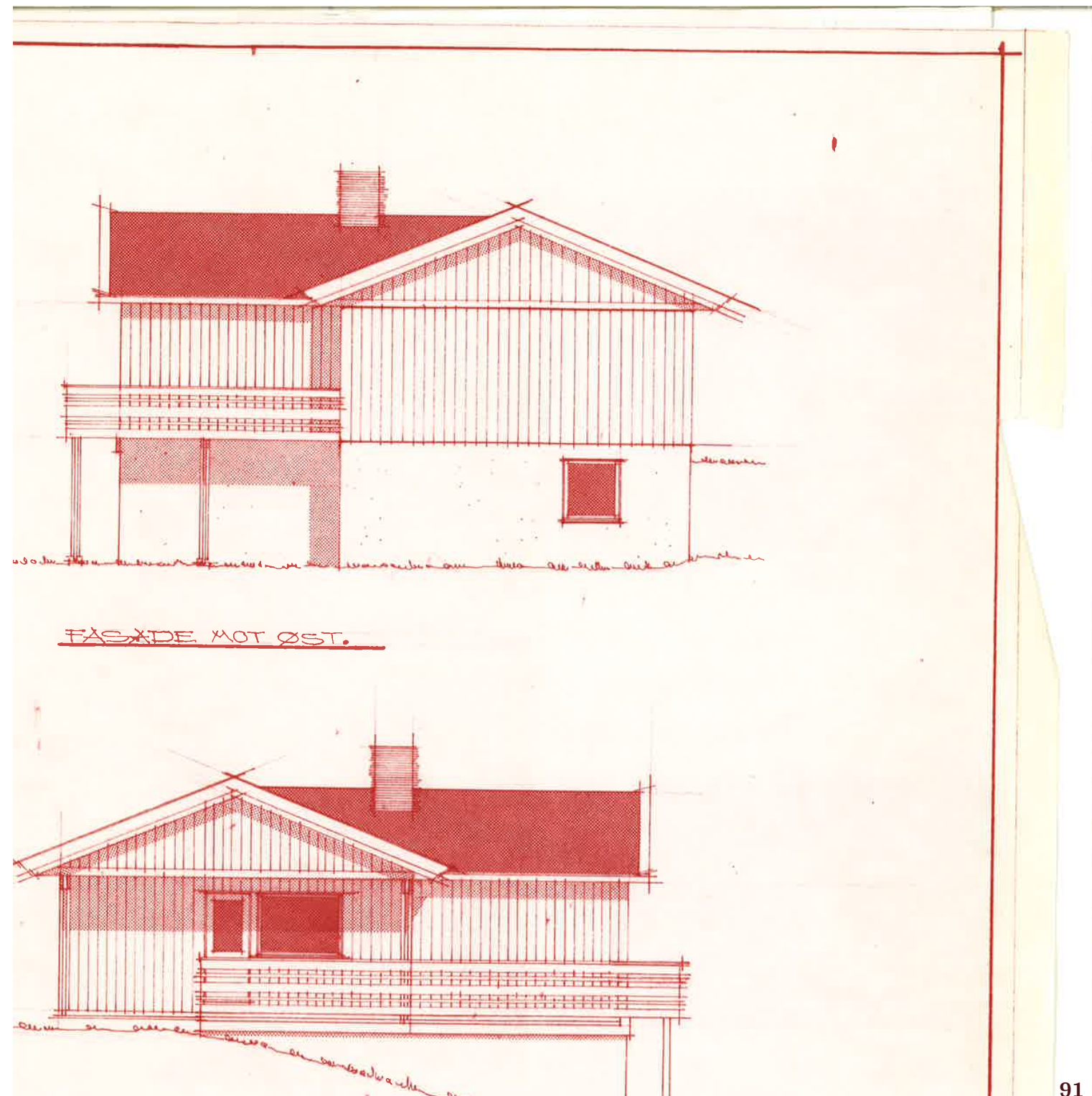
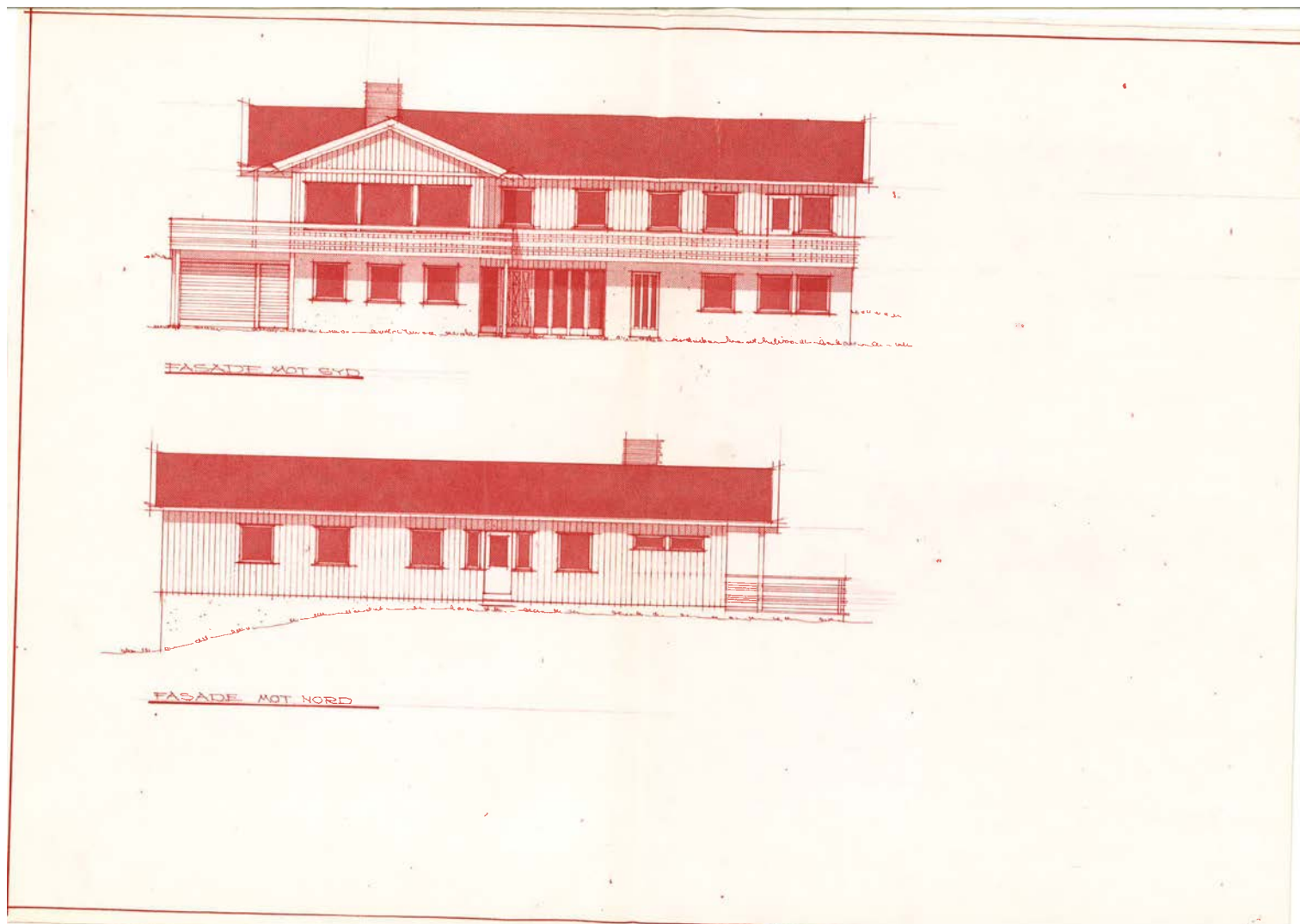
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

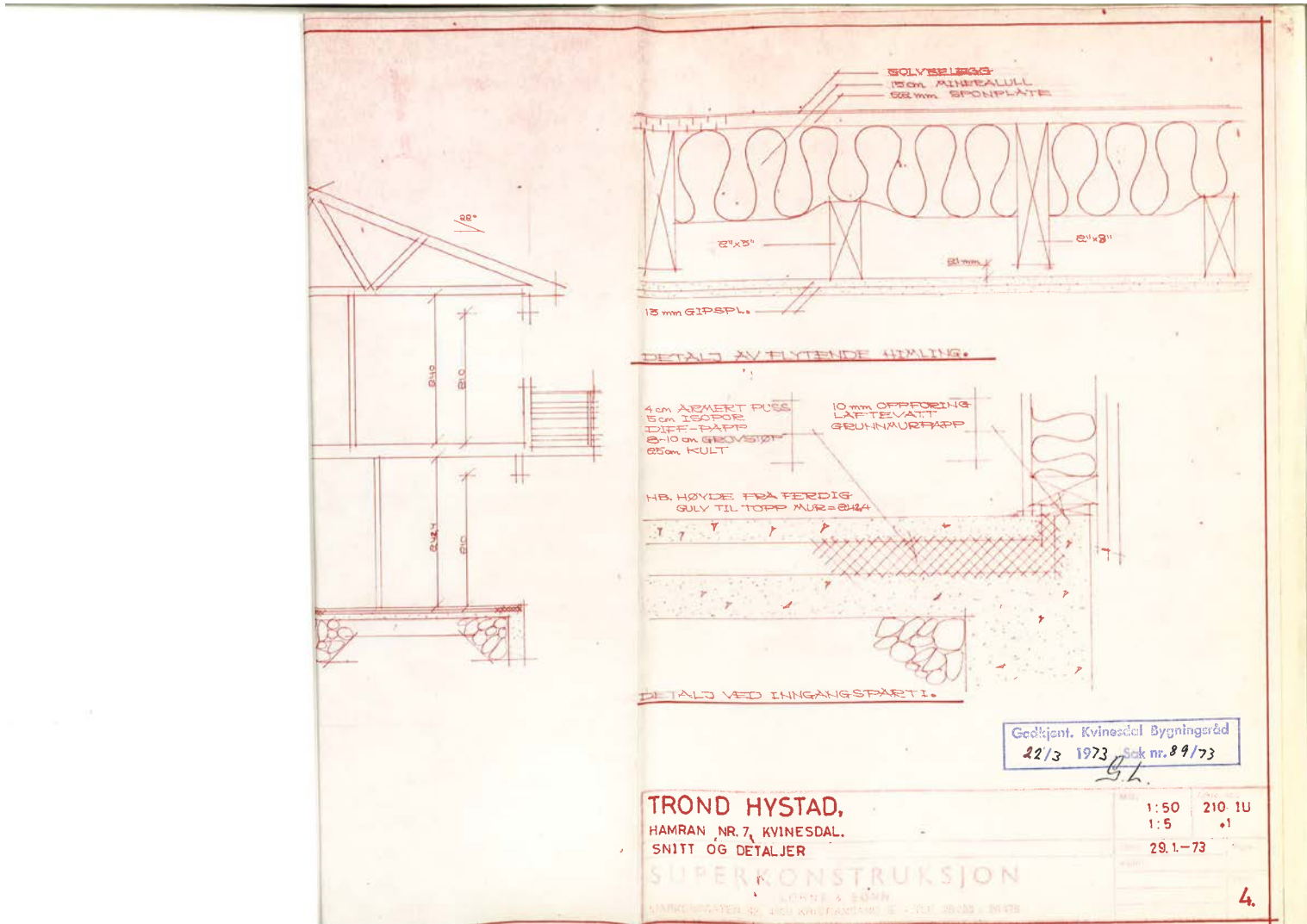
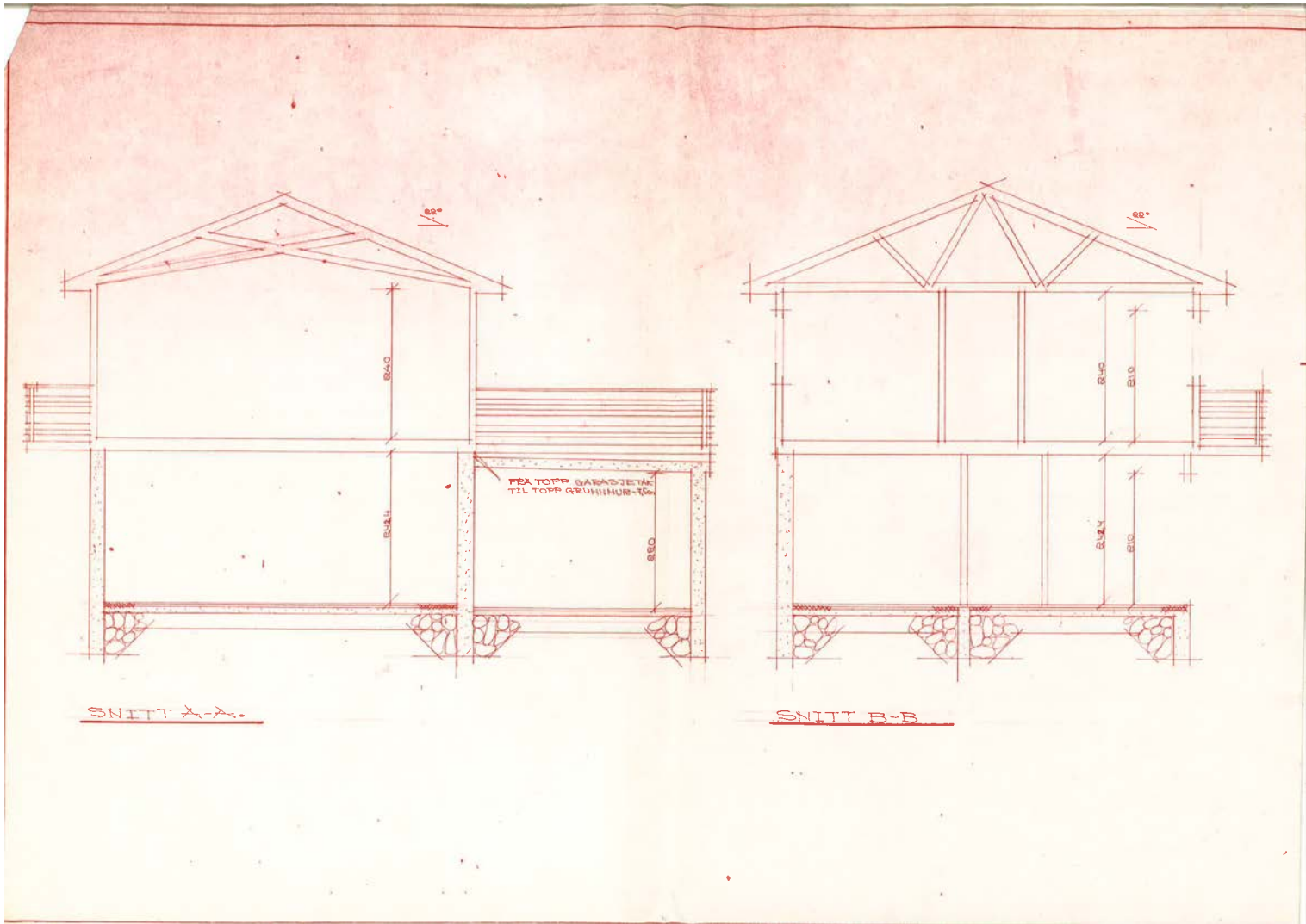
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK5341>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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







Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 254
Adresse: Fjellvegen 2, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250111

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 28,33 inkl.mva	kr 2359,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 40,60 inkl.mva	kr 2540,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	7178

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 254
Adresse: Fjellvegen 2, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250111

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7

Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227

Gårdsnr.: 162

Bruksnr.: 254

Adresse: Fjellvegen 2, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250111

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227

Gårdsnr.: 162

Bruksnr.: 254

Adresse: Fjellvegen 2, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250111

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 162 Bruksnr.: 254
Adresse: Fjellvegen 2, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250111

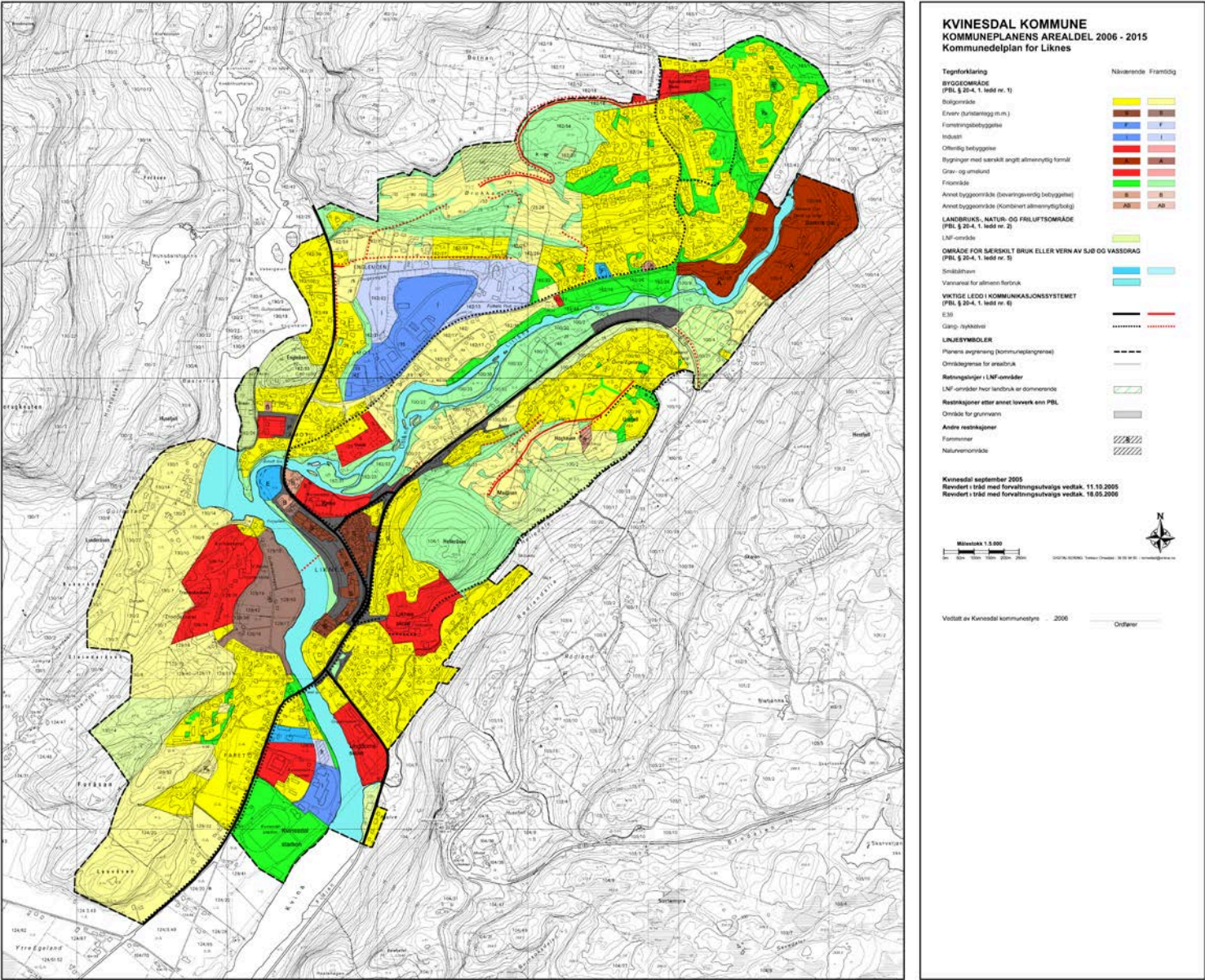
Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Kommunedelplan vedtatt	
Dato	Kommunedelplan for Liknes 2006 - 2015
Planen vedlagt	Ja
	Boligområde - Nåværende
Vedlegg	
2 vedlegg	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



KVINESDAL KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006 - 2015
Kommunedelplan for Liknes

Tegnforklaring	Nåværende	Framtidig
BYGGEOMRÅDE (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)		
Boligområde		
Erverv (turistanlegg m.m.)	S	S
Forretningsbebyggelse	F	F
Industri	I	I
Offentlig bebyggelse		
Bygninger med særskilt angitt allmenntilgj. formål	A	A
Grav- og urnelund		
Friluftsområde		
Annet byggeområde (bevaringsverdig bebyggelse)	B	B
Annet byggeområde (Kombinert allmenntilgj./bolig)	AB	AB
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)		
LNF-område		
OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)		
Småbåthavn		
Vannareal for allmenn flerbruk		
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)		
E39		
Gang-/sykkelvei		
LINJESYMBOLER		
Planens avgrensning (kommuneplangrense)		
Områdegrense for arealbruk		
Retningslinjer i LNF-områder		
LNF-områder hvor landbruk er dominerende		
Restriksjoner etter annet lovverk enn PBL		
Område for grunnvann		
Andre restriksjoner		
Fornminner		
Naturvernområde		

Kvinesdal september 2005
Revidert i tråd med forvaltningsutvalgs vedtak. 11.10.2005
Revidert i tråd med forvaltningsutvalgs vedtak. 18.05.2006



DIGITALISERING, Torstein Ørnestad - 38 09 34 50 - tornestad@online.no

Vedtatt av Kvinesdal kommunestyre . . .2006

Ordfører

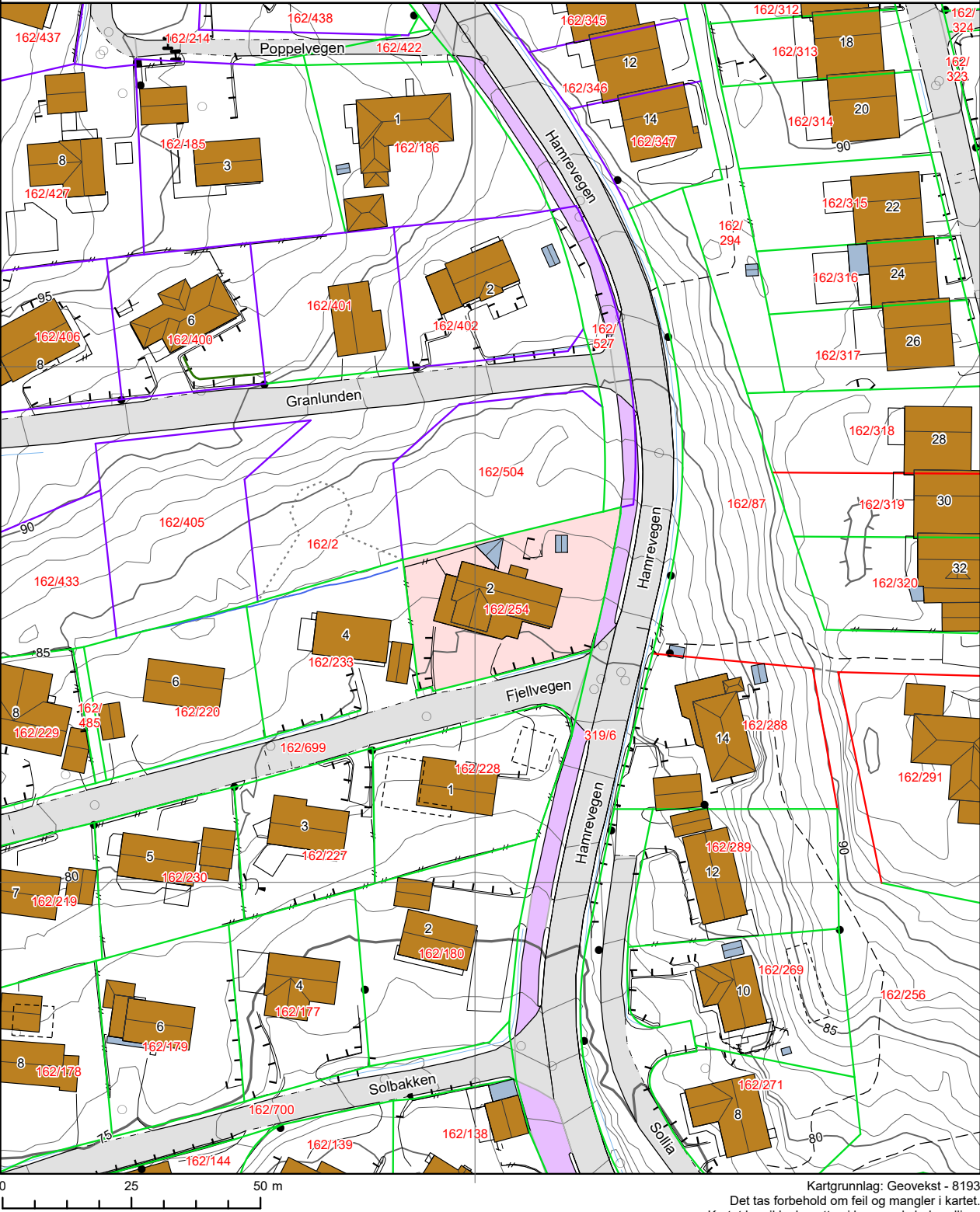
ambita

Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/162/254/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 14.5.2025



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

Tegnforklaring

- 

Adresspunkt
- 

Kulturminne - punkt
- 

Naturvernområde - punkt
- 

Kulturminne - flate
- 

Naturvernområde - flate
- 

Bygningslinjer
- 

Tiltaklinje
- 

Eiendomsgrenser
- 

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- 

Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- 

Lite nøyaktig, 200-499 cm
- 

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- 

Stolpe
- 

Anlegg
- 

Veglinje
- 

Sti
- 

Traktorveg
- 

Bekk/kanal/grøft
- 

Høydekurver
- 

Metersnivå
- 

5-metersnivå
- 

25-metersnivå
- 

Forsenkning terreng
- 

Hjelpekurve
- 

Dybdekurve
- 

Valgt eiendom
- 

Bolig, uthus, landbruk
- 

Fritids-/sesongbosted
- 

Bygning, annen kjent type
- 

Bygning uten matrikkelinformasjon
- 

Parkeringsområde
- 

VegGåendeOgSyklende
- 

Trafikkøy
- 

VegKjørende
- 

Vassflater
- 

Bre
- 

AndreTiltak
- 

BygningTiltak, endring
- 

BygningTiltak, nybygg
- 

BygningTiltak, riving
- 

SamferdselTiltak
- 

Andre tiltakstyper/
spesifiseringer



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



BANKEN
Kvinesdal Sparebank

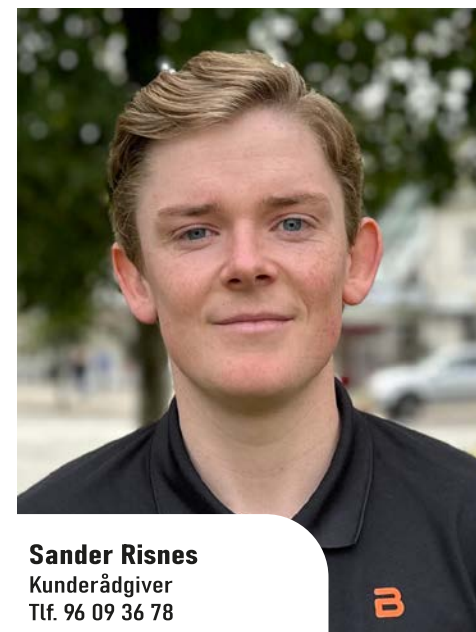
KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60
post@kvinesdalsparebank.no
www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

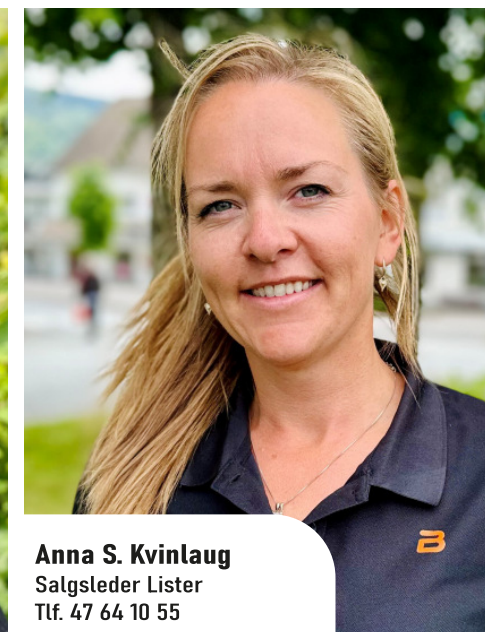
**Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.**



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

**For oss er hver
enkelt kunde viktig.**

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



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fjellvegen 2
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre