



aktiv.

Hageteigen 7, 4480 KVINESDAL

**Hamrebakkene - Meget lekker
enebolig med godkjent utleiedel,
hagestue og dobbel garasje!**



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 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Nathalie Økland Edvardsen
Per Gunnar Økland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 190/268 kvm
Tomtstr.: 800 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 239
Oppdragsnr.: 1408250138

Meget lekker enebolig med godkjent utleiedel, hagestue og dobbel garasje!

Vi har en meget påkostet og moderne enebolig med godkjent utleiedel for salg i Hamrebakkene. Boligen er fra 1974 og ble totalrenovert både utvendig og innvendig i tidsrommet 2013-2017. Inneholder: Utleiedel: Entre/ gang, stue/ kjøkken, bad/ wc og soverom. Hoveddelen inneholder: Entre/ gang, vaskerom, 4 soverom, 2 bad/ wc, stue og kjøkken.

Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel hvor det er en dobbel garasje.

Ellers er det en hage som er avskjermet med hekk. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse med sommerstue, og fra kjøkkenet er det utgang til veranda.

Hageteigen er en rolig blindgate, og eiendommen har flott utsikt og gode solforhold. Kort vei til Åmot og sentrum. Dette er en gjennomført eiendom som er påkostet og har høy standard.

Skattefrie leieinntekter!
Velkommen til en sjelden flott bolig.



Innhold

Velkommen2
Plantegning36
Om eiendommen40
Tilstandsrapport54
Egenerklæring86
Forbrukerinformasjon 110
Budskjema 113



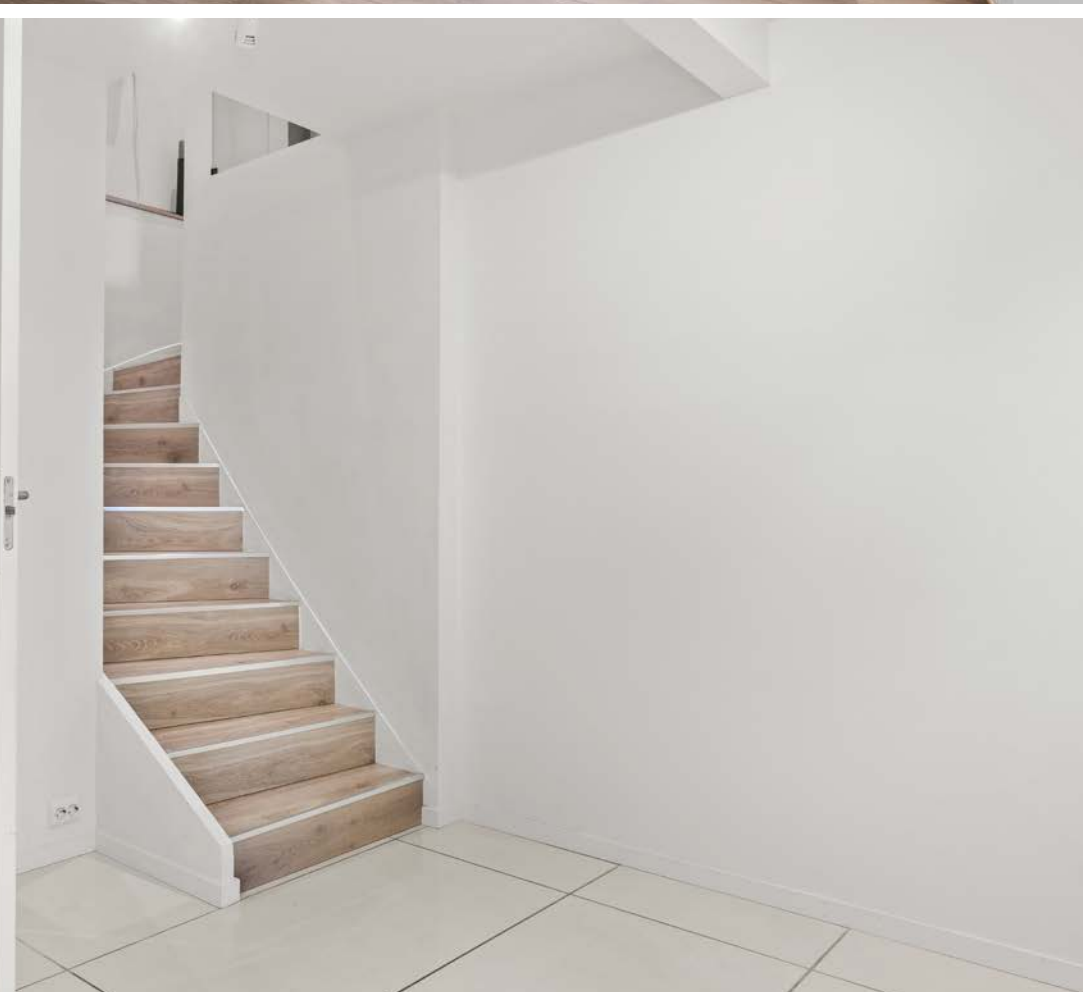




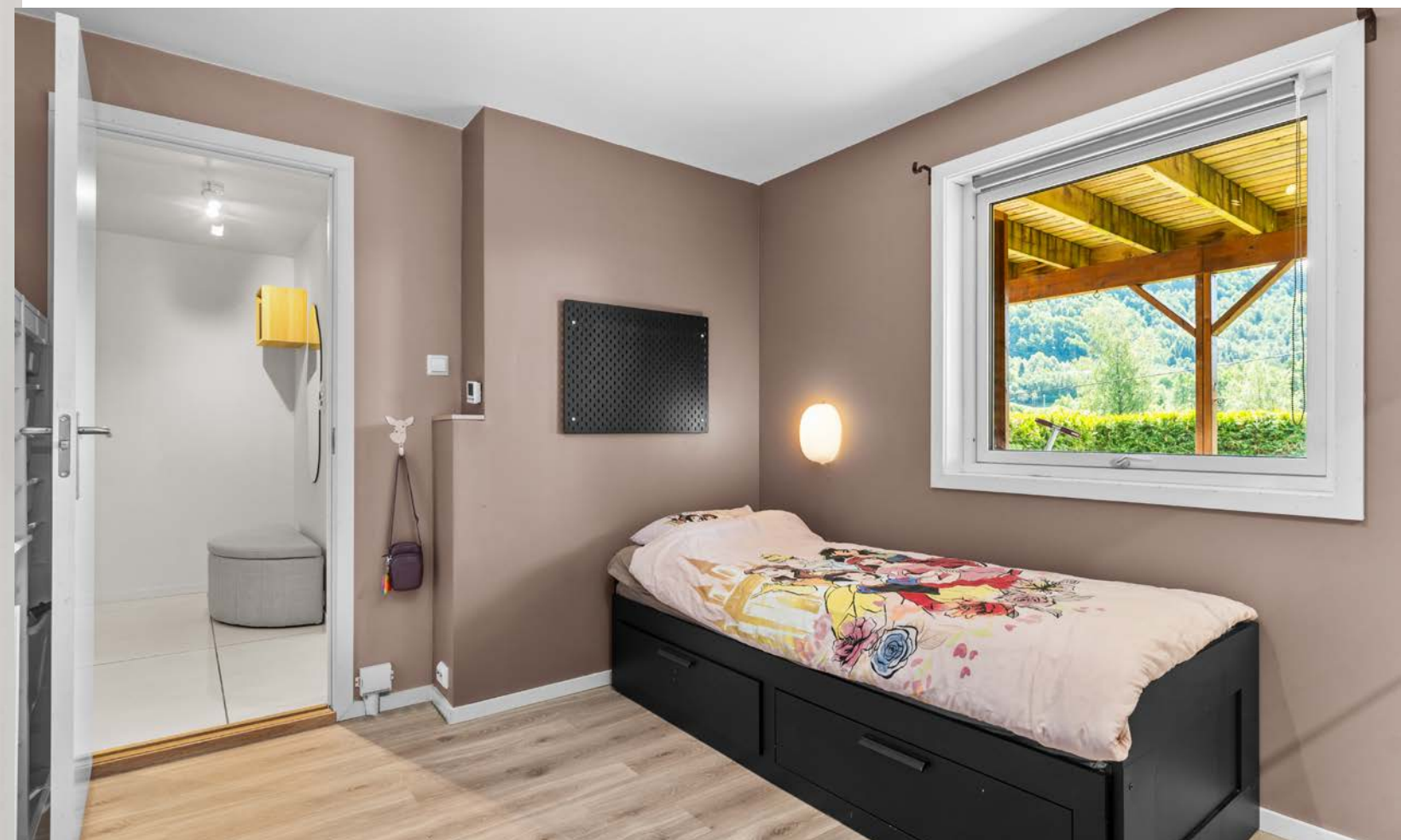






















Terrasse med sommerstue

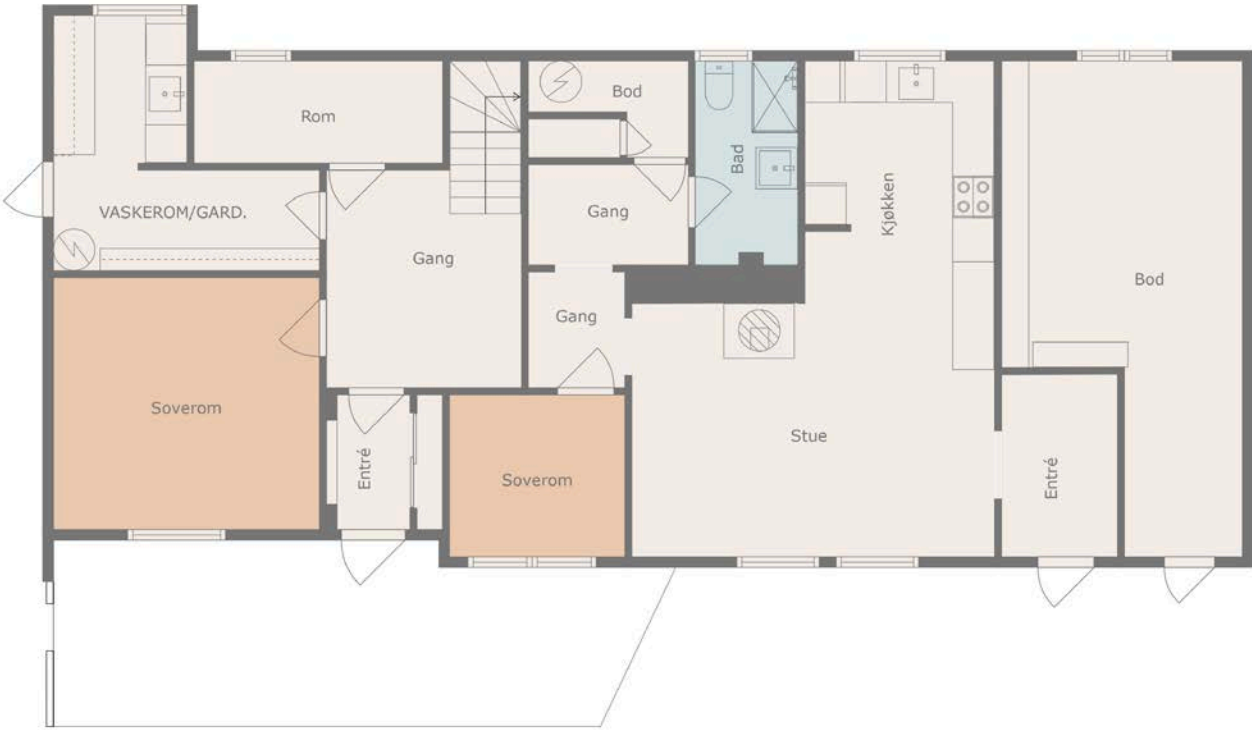


Utsikt og gode solforhold.



Plantegning

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.

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.



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: 190 m²
BRA - e: 53 m²
BRA - b: 25 m²
BRA totalt: 268 m²
TBA: 46 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 40 m² Vindfang, gang, 2 soverom og vaskerom.
BRA-e: 19 m² Bod
1. etasje
BRA-i: 98 m² Stue/ kjøkken, gang, bad, 2 soverom, garderobe og toalettrom.
BRA-b: 25 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
46 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 52 m² Vindfang, stue/ kjøkken, soverom, gang, bad og teknisk rom.
1. etasje

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 34 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca. 800 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er godt utnyttet og pent opparbeidet. Her er asfaltert innkjørsel og usjenert hage med hekk. Flott natursteinsmur i nedre kant av eiendommen. Her er også en dobbel garasje. Til boligen er det en veranda med glassrekkverk og en terrasse som er delvis overbygd med en koselig sommerstue. Like bakenfor er det et lukket terrasseområde.

Eiendommen er en skylddeling fra 18.10.1972 og det er ikke måle/matrikkelbrev på eiendommen, men grensen til naboeiendommen gnr. 162, bnr. 146 er kartlagt og målebrevnr. 1353 vedlegges. I tillegg er grensen i nord mot gnr. 162, bnr. 238 kartlagt i jordskiftesak nr. 17-027181RFA-JFLE, se vedlagte grensekart over Åmot, gnr. 162.

Ikke oppmålt tomt så arealavvik må påregnes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nedre del av Hamrebakkene. Hageteigen er en rolig blindgate uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen ligger på et høydedrag som gir flott utsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det ca 2 km til Liknes sentrum.

Adkomst

Fra Liknes sentrum, ta inn på Austerdalsvegen og følg denne til du får Hageteigen på venstre side. Ta inn her, eiendommen ligger på venstre side. Se skilting fra Aktiv Eiendom.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:
Åmotsmarka barnehage
Knerten barnehage Kvinesdal
Sentrum barnehage

SKOLER:
Liknes skole
Austerdalen skole
Kvinesdal ungdomsskole
Kvinesdal videregående skole

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

TOG:
Storekvina stasjon

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater. Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje. Etasjeskillere i tre.

Innhold

Velkommen til Hageteigen 7
Vi har en påkostet og moderne enebolig med godkjent utleiedel for salg i Hamrebakkene. Boligen er fra 1974 og ble totalrenovert både utvendig og innvendig i tidsrommet 2013-17.
Det er skiftet kledning, drenert, nytt kjøkken, nye bad/wc, nytt røropplegg, nytt elektrisk anlegg, de aller fleste overflater er nye m.m.

Hoveddelen inneholder: Vindfang/ entre med smart garderobe løsning. Gang/ hall med god plass. Vaskerom med masse garderobeplass, her er utgang til uteområde. Stort soverom 1 og et mindre soverom 2. Hovedetasje: Stort kjøkken med innredning fra Kvik og integrerte hvitevarer. Fra kjøkkenet er det utgang til veranda. Spisestue med utsikt. Her er plass til langbord. Stue med vedovn, her er det utgang til terrasse. Gang. Bad/ wc 1 med dusjkabinett. Bad/ wc med stor dusj, her er adkomst til garderoberom og hovedsoverom. Stort hovedsoverom med utgang til veranda. Soverom 4 med god størrelse.

Leiligheten har egen inngang og inneholder: Stue/ kjøkken med god størrelse. Bad/ wc med dusjkabinett. Soverom med god størrelse.

Eiendommen er meget pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og usjenert hage. Her er også en dobbel garasje. Fra stuen er det utgang til en lun og usjenert terrasse som er delvis overbygd. Fra kjøkken og stue er det utgang til veranda.

Dette er en gjennomført eiendom med høy standard. Her er flott utsikt og gode solforhold. Hageteigen er en rolig blindgate og ligger i nedre del av Hamrebakkene. Det er ca 2 km til Liknes sentrum og

kort vei til Åmot industriområdet.

Dette er en eiendom som er innflytningsklar. En perfekt familiebolig med dobbel garasje og godkjent utleiedel som gir fine skattefrie inntekter. Velkommen!

Standard

Boligen holder gjennomgående høy standard og ble totalrenovert i tidsrommet 2013-2017. Boligen går over to plan og har en godkjent utleiedel i underetasjen med egen inngang. Inneholder: Underetasje- LEILIGHET: Entre/ gang. Entreen har god størrelse med plass for yttertøy.

Stue/ kjøkken: Romslig stue med god plass for sittegruppe m.m. Her er vedovn for oppvarming. Kjøkkenet har god benk- og skaplass med oppvaskmaskin.

Bad/ wc: Badet har god størrelse med dusjkabinett, servant og toalett.

Gang med bod.

Soverom: Romslig soverom.

HOVEDDEL: Entre/ gang: Her er garderobeskap for yttertøy og en praktisk skohylle i veggen.

Gang/ hall: Stort rom med trapp til hovedetasje.

Soverom 1: Soverommet har god størrelse.

Vaskerom/ grovinngang: Vaskerommet har praktisk innredning. Langs veggen er det masse garderobeplass. Herfra er det utgang til uteområdet.

Soverom 2: Mindre soverom.

Hovedetasje: Trappegang. Her er det god skaplass, samt varmepumpe. Åpning til kryploft.

Stue: Lys og luftig stue med store vindusflater, samt skyvedør til terrasse. Her er både vedovn og varmepumpe. God plass til sittegruppe m.m.

Kjøkken: Stort, praktisk kjøkken med kjøkkenøy. Her er godt med benk- og skaplass, samt integrerte hvitevarer. Innredning fra Kvik. Fra kjøkkenet er det utgang til veranda. Åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Bad/ wc 1: Lite bad med servant og toalett. Var tidligere dusj her som er fjernet.

Soverom 3: Soverommet har god størrelse.

Soverom 4: Stort hovedsoverom med skyvedør til veranda. Her er også et gjennomgående garderoberom mellom soverommet og badet.

Bad/ wc 2: Stort bad med både dobbel dusj, badekar, dobbel servant og toalett.

ENEBOLIG: Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik: Gulvoverflater: Laminat, flis. Veggoverflater: Malte overflater Takoverflater: Malt slette tak Bad 1 etg: Våtroms plater på vegger, belegg på gulv, malt slett tak Vaskerom: Våtroms plater på vegger, belegg på gulv, malt slett tak

LEILIGHET: Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik: Gulvoverflater: Laminat, flise Veggoverflater: Malte plater Takhimling: Himlingsplater Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt 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 TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK: Utvendige trapper: Vurdering av avvik: • Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: • Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK: Taktekking: Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: • Andre tiltak: Taktekkingen fungerer i dag men på grunn av alder så nærmer tekkingen og undertaket sin levetid, holdes under oppsikt

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.

Takkonstruksjon/Loft: Vurdering av avvik: • Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. • Det er påvist fuktskjolder i undertak/ takkonstruksjon. Konsekvens/tiltak: • Andre tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.

Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-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.

Utvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fukt svelling utvendig bod dør i nedkant.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Lokalt tiltak, utskifting må forventes i nær fremtid.

Innvendige overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert noe knirk i laminat gulvet i 1 etg. Sprekte fliser i vindfangs gulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokalt tiltak bør utføres

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillte krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
-Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting

mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid.

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.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas utbedring av skadede plater.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ikke tilgang til sluk under kabinett.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det må gjøres tilgang til sluk for inspeksjon og regelmessig rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Våtromsplater er ikke montert etter etter monterings anvisningen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres lokalt tiltak.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og :tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er utettheter under dør.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det må gjøres lokalt tiltak under dør.

LEILIGHET:
Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Varmtvannstank må skiftes ut.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. 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 beregnes vedlikehold på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

-Det bør gjøres tiltak underkant vinduer.

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren tar i mot karm.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

-Justering av dør

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv på kjøkken har glid fra hverandre i skjøter.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

-Lokalt tiltak må gjøres

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilering og tilluft av rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må monteres mekanisk ventilasjon og tilluft i henhold til teknisk forskrift.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom > Etasje > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilering og tilluft av rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må monteres mekanisk ventilasjon og tilluft i henhold til teknisk forskrift.

Innbo og løsøre

Dette følger med:

Kjøkkeninnredning i hoveddelen og leilighet

Hylle og knagger ved kjøkken og stue

Vaskeromsinnredning og fastmontert tørkestativ i hoveddel

Hvitevarer med unntak av kjøleskap i leilighet og vaskemaskin

Varmtvannsberedere

Avtrekksvifter

Fastmonterte garderobeskap og oppbevaringsskap/hyller ved soverom

Fastmonterte skap ved entre i hoveddelen

Fastmonterte varmekilder som vamrepumper, peiser og panelovner

Baderomsinnredning/utstyr

Skap for kontakter til TV/Internett i gang

TV-vegg

Speil over sofa

Enkelte bilderammer i stue og kjøkken

Utelamper, spotter og noen lamper i leilighet

Utvendige søppelkasser

Postkasse

Høyseng ved blått soverom

Hyller på rosa soverom oppe

Fastmonterte oppbevaringsløsninger på soverom

Nattbord ved hovedsoverom

Lameller og gardinstenger. Enkelte steder kun gardinfeste.

Kroker i garasje

Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper

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.

Nøkler

Ved i vedskuret

Ekstra deler til garderobeskap, kjøkken og andre ting som tilhører huset

Ekstra gulv, tak og veggplater til utestue

Modem og switch til internett/fiber

Sandkasse

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser

Pergola

Gardiner kan medfølge.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av frittstående kjøleskap i leilighet.

Moderniseringer og påkostninger

2013: Oppgradering av det elektriske anlegget
2014: Ny drenering
2014: Renovert bad i leilighet
2014: Renovering av overflater i leilighet
2014 Nytt kjøkken i leilighet
2015: Renovering av gjeste bad, gang og soverom 1 i hovedelen
2015: Renovering av soverom 3 og 4
2017: Nytt kjøkken og oppussing av stuen i hoveddelen
2017: Nye terrassedører og nye vinduer i hoveddelen
2017: Nye takrenner
2018: Ny ovn i stue i hoveddel
2018: Ny kledning
2019: Renovert terrasser
2019: Renovert hoved bad og vaskerom
2019: Renovert soverom 2
2020: Opparbeidelse av tomt med natursteiner, asfaltering og flere parkeringsplasser
2023: Ny peis i leilighet (ikke brukt/koblet til)
2024: Ny varmepumpe

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

God plass til parkering på egen eiendom og i garasje.

Solforhold

Eiendommen har en solrik beliggenhet.

Forsikringsselskap

Knif Trygghet

Polisenummer

643383.25

Diverse

Skapet som står i gangen i hovedetasjen følger med, men innvendige skuffer medfølger ikke.
Vanntrommel på utsiden av boligen medfølger ikke.
To fastmonterte skap, arbeidsbenk, og opphengstavler i garasje medfølger ikke.
Lampe i stuen og rosa soverom nede medfølger ikke.
Frittstående kjøleskap i leilighet medfølger ikke.
Vaskemaskin medfølger ikke.
TV-er og oppheng for TV-er medfølger ikke.
Vegghylle over sofa medfølger ikke.
Speil i gang oppe medfølger ikke.
Robotklipper medfølger ikke.

Energi

Oppvarming

Vedovn i leilighet og i stue. Varmepumpe i stue og trappegang.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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 3 900 000

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.

Vannmåler er avlest 31.12.2024: 6047 m3

Formuesverdi primær

Kr 667 309

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 669 235

Formuesverdi sekundær år

2023

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 239 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:

4227/162/239:
09.06.1988 - Dokumentnr: 1860 - Forkjøpsrett

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

18.10.1972 - Dokumentnr: 2089 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1037 Gnr:162 Bnr:16

24.11.1999 - Dokumentnr: 2876 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 946207 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:162 Bnr:239

02.05.1973 - Dokumentnr: 1191 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:162 Bnr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg med hybelleilighet i underetg. datert 05.07.1974

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Frittliggende småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

Boligen har godkjent utleiedel.

Legalpant

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
97 500 (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))

98 850 (Omkostninger totalt)
114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 017 550 (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 98 850

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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.06.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Hageteigen 7, 4480 KVINESDAL
KVINESDAL kommune
gnr. 162, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 Rapportdato: 16.06.2025 Oppdragsnr.: 20755-1293 Referansenummer: OZ3981
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 fuktspøk.

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

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 leilighet og garasje fra 1973 beliggende i et etablert boligområde
Boligen inneholder:
Kjeller:
Vindfang, gang, 2 soverom, vaskerom, utv bod
1 etg:
Stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom, garderobe, toalettrom
Leilighet: stue/kjøkken, teknisk rom, bad, vindfang, soverom
gang
Garasje: Garasje

Det er kun boligen med leilighet som inngår i rapporten.
Garasje med en enkel beskrivelse
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 og undertak av sutaksplater.
Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre.
Pipe helbeslått over tak med stigetrinn for feier
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående
kledning.
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt
loft.
Malte vinduer med 2lags glass.
De fleste vinduer ble byttet i 2016/17 i hoveddelen
Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Pvc balkongdør fra soverom, pvc skyvedør i stue
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glassrekkverk.
Utvendig tre trapp

INNENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat, flis.
Veggoverflater:
Malte overflater
Takoverflater:
Malt slette tak
Bad 1 etg:
Våtroms plater på vegger, belegg på gulv, malt slett tak
Vaskerom:
Våtroms plater på vegger, belegg på gulv, malt slett 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 utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik
registrert som anses som normalt alder tatt i betraktning
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført
med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller
andre
forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et
område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Elementpipe med vedovn i stue.
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er
utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom med ingen avvik
registrert, 6,7 vektprosent .
Malt tett tretrapp med laminat i trinnene
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad:
Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, toalett,
dusjhjørne og badekar.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som
tettesjikt.
Hulltaking utført i garderobe bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2
vektprosent

Vaskerom :
Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.
Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for
vaskemaskin
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk
mansjetten som tettesjikt.
Hulltaking utført i soverom bak vask/vaskemaskin.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6
vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro
Laminat på gulv og malte vegger.
Det er registrert fuktmerker i skap under vask, dette anses som så
litte og er etter lekkasje fra kran som er ordnet opp i av
forsikringsselskapet.
Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt
slett tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.
Mekanisk ventilasjon montert i vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Vannskap med rør i rør montert i tak på vaskerom.
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av
vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og
belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i
vindfang
Brannslukningsapparat er montert i gang på
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. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er isolert og har synlig grunnmursplast.
Grunnmursplast og isolasjon ble for øvrig anlagt i 2014
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige
sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Forstøtningsmur i naturstein.
Terrengtet forhold rundt boligen er skrånede i flere nivåer med
asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået ellers naturtomt
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malte vinduer med 2lags glass.
Malt ytterdør med glass.

INNENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat, flise
Veggoverflater: Malte plater
Takhimling: Himlingsplater
Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt tak
De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Det er foretatt målinger i to rom med mindre avvik registret
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom
etasjene/Leilighetene.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført
med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller
andre
forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et
område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Elementpipe med vedovn i stue.
Hulltaking er foretatt på soverom i hoveddelen, uten å påvise
unormale forhold
Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad :
Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjkabinett.
Det er mekanisk ventilasjon og panelovn til oppvarming.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som
tettesjikt.
Hulltaking utført i kjøkken bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7
vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM [Gå til side](#)
Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.
Rommet har belegg på gulv med oppkant langs vegger, malte vegger
og malt slett tak.
Det er etablert sluk i gulv med belegg under klemring

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør i rør og kobberør med plastkappe montert på vegg i teknisk
rom
Vannmåler og stoppekran montert i hoveddel.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av
vinduer. Normal for byggeperioden.
200 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser
på vegger og gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang, skapet er
sammen med hoveddelen
Brannslukningsapparat er montert i gang
Røkvarslere er plassert i himling

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er avvik på enkelte rom i kjelleren og 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Leilighet

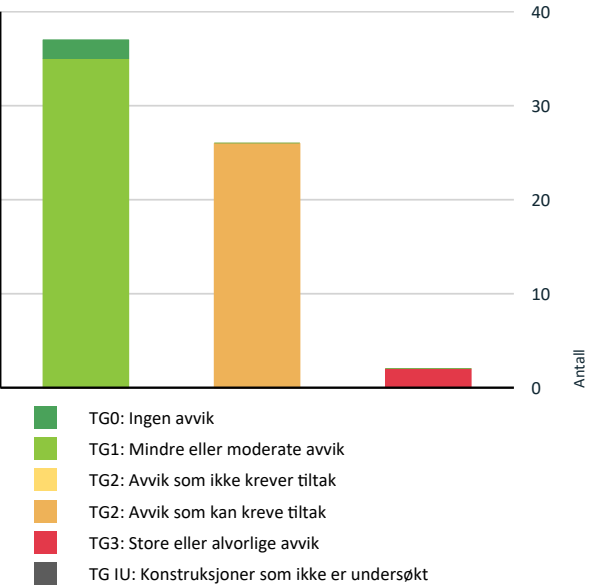
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er enkelte rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

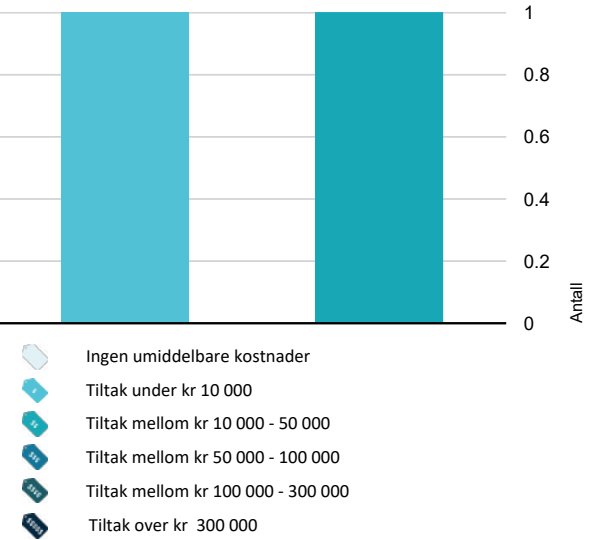
Sammendrag av boligens tilstand

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 leilighet. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

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

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

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

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

Det er avvik:
-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

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Fukt svelling utvendig bod dør i nedkant.

!

Innvendig > Overflater

Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i laminat gulvet i 1 etg
Sprekte fliser i vindfangs gulv

!

Innvendig > Radon

Gå til side

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

!

Innvendig > Innvendige trapper

Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

!

Innvendig > Innvendige dører

Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

!

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side

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

!

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Gå til side

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

!

Tomteforhold > Terrengforhold

Gå til side

Det er avvik:

-Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.
Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene
da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

!

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Gå til side

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

!

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

!

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Gå til side

Det er avvik:

Ikke tilgang til sluk under kabinett

!

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert etter etter monterings anvisningen

!

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Det er avvik:

Det er utettheter under dør

Leilighet

!

TO 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

!

TO 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
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

Sammendrag av boligens tilstand

!

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er avvik:

Ytterdøren tar i mot karm

!

Innvendig > Overflater

Gå til side

Det er avvik:

Laminatgulv på kjøkken har glid fra hverandre i skjøter

!

Innvendig > Radon

Gå til side

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

!

Innvendig > Pipe og ildsted

Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

!

Innvendig > Innvendige dører

Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

!

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber med plastkappe

!

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Gå til side

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

!

Spesialrom > Etasje > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon

Gå til side

Det er avvik:

Det mangler ventilering og tilluft av rommet

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering		
2014	Modernisering	Renovert gjeste bad
2018	Modernisering	Ny ovn i stue
2024	Modernisering	Ny varmepumpe
2013	Modernisering	Oppgradering av det elektriske anlegget
2019	Modernisering	Renovert terrasser
2018	Modernisering	Ny kledning
2017	Modernisering	Ny terrassert og de fleste vinduer
2019	Modernisering	Renovert hoved bad og vaskerom
2014	Modernisering	Ny drenering
2017	Modernisering	Nye takrenner
2017	Modernisering	De fleste vinduer/dører byttet i hoveddelen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen fungerer i dag men på grunn av alder så nærmer tekkingen og undertaket sin levetid, holdes under oppsikt

Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre.
Pipe helbeslått over tak med stigetrinn for feier
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.

- 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.

Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luft W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt loft.

- Vurdering av avvik:**
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
 - Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Mangelfull luftespalte i nedkant tak

Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.
De fleste vinduer ble byttet i 2016/17 i hoveddelen

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- 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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.



Dører

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Pvc balkongdør fra soverom, pvc skyvedør i stue
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Fukt svelling utvendig bod dør i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak, utskifting må forventes i nær fremtid



Fukt svelling i nedkant boddør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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



Utvendige trapper

Utvendig tre trapp

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

knirk i gulv gang knekt flis i gang

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat, flis.
Veggoverflater:
Malte overflater
Takoverflater:
Malt slette tak
Bad 1 etg:
Våtroms plater på vegger, belegg på gulv, malt slett tak
Vaskerom:
Våtroms plater på vegger, belegg på gulv, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe knirk i laminat gulvet i 1 etg
Sprekte fliser i vindfangs gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør utføres

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 som anses som normalt alder tatt i betraktning

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.
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 1 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. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom med ingen avvik registrert, 6,7 vektprosent .



TG 2 Innvendige trapper

Malt tett tretrapp med laminat i trinnene

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, toalett, dusjhjørne og badekar.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv.
Malt slett takhimling

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.



Fukt skader i nedkant plater

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, toalett, dusjhjørne og badekar



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i garderobe bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent



KJELLER > VASKEROM

Generell

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.
Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv.
Malt slett tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert etter monterings anvisningen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokalt tiltak



Mangler silikon i underkant

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

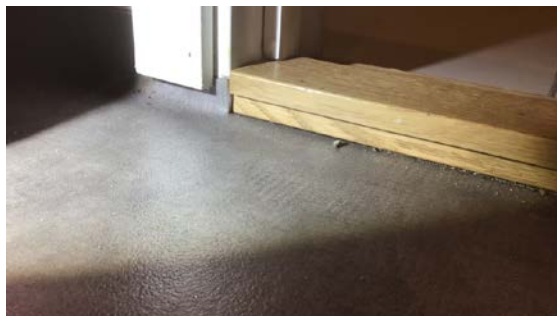
- Det er avvik:

Det er utettheter under dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokalt tiltak under dør



Utettheter under dør

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert på vegg.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til
luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i soverom bak vask/vaskemaskin.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

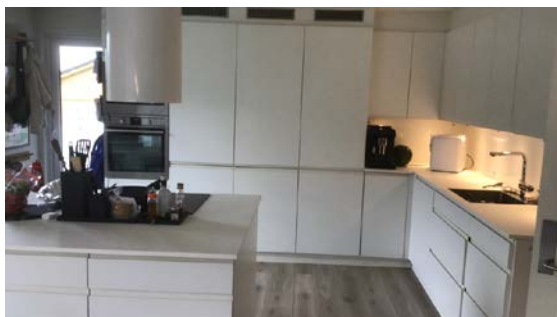


KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro
Laminat på gulv og malte vegger.
Det er registrert fuktmerker i skap under vask, dette anses som så lite
og er etter lekkasje fra kran som er ordnet opp i av forsikringsselskapet.
Det ble ikke registrert lekkasjearslar på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales
montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble registrert komfyrvakt under ventilatoren.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett
tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.
Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilgang til sluk under kabinett

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tilgang til sluk for inspeksjon og regelmessig rengjøring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannskap med rør i rør montert i tak på vaskerom.
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

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 stue.
Funksjon ok på befarrings dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang

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.
2013 Oppgradering av det elektriske anlegget
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
Oppgradering av det elektriske anlegget
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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



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 forenklete 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 på
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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

TG 1 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. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er isolert og har synlig grunnmursplast. Grunnmursplast og isolasjon ble for øvrig anlagt i 2014



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

Forstøtningsmur i naturstein.



TG 2 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede i flere nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået ellers naturtomt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid



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

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Renovering av leiligheten
------	---------------	---------------------------

2018	Modernisering	Ny vedovn
------	---------------	-----------

2014	Modernisering	Renovering bad/vaskerom
------	---------------	-------------------------

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

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 beregnes vedlikehold på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.
- Det bør gjøres tiltak underkant vinduer.

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glass.

Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren tar i mot karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Justering av dør

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat, flise
Veggoverflater: Malte plater
Takhimling: Himlingsplater
Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt tak
De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv på kjøkken har glid fra hverandre i skjøter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak må gjøres



Gulv har glidd fra hverandre

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det er foretatt målinger i to rom med mindre avvik registrert

Det er ikke foretatt noen for lyd målinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med vedovn i stue.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt på soverom i hoveddelen, uten å påvise unormale forhold

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og panelovn til oppvarming.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med malt slett takhimling

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i kjøkken bak dusj.

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin

Laminat på gulv og malte slette vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

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

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



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

ETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Rommet har belegg på gulv med oppkant langs vegger, malte vegger og malt slett tak.

Det er etablert sluk i gulv med belegg under klemring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilering og tilluft av rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres mekanisk ventilasjon og tilluft i henhold til teknisk forskrift



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør og kobberrør med plastkappe montert på vegg i teknisk rom
Vannmåler og stoppekran montert i hoveddel.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber med plastkappe

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre rør av kobber med plastkappe.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besikttet på bad, kjøkken og vaskerom.

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 3 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på vegger og gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang, skapet er sammen med hoveddelen

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.
2013 Oppgradering av det elektriske anlegget
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
Oppgradering av det elektriske anlegget
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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

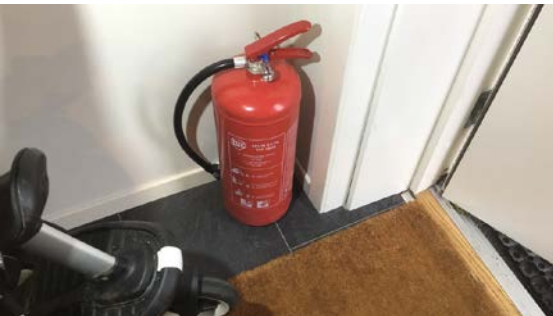
TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklete 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
Røykvarslere er plassert i himling

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse	
Byggeår 1998	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.	

- Beskrivelse
- Fundamentert ved hjelp av en støpt grunnmur med blokker.
 - Støpt dekke .
 - Takstoler med sutaksplater som undertak tekket med betongstein.
 - Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
 - Liggende kledning i gavler og rundt porter
 - Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
 - Led porter med elektrisk portåpner
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

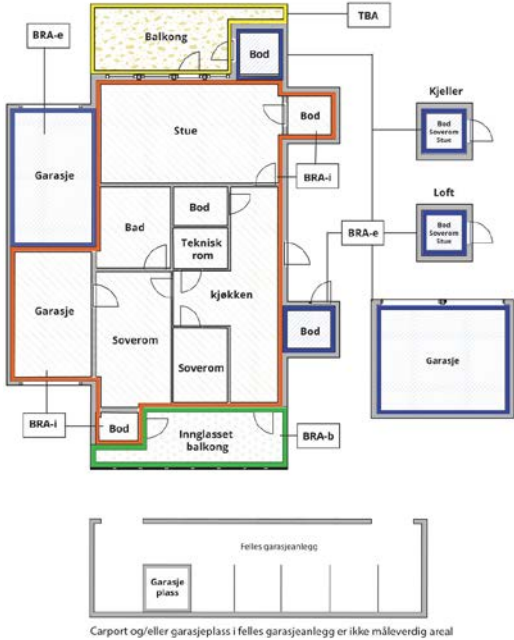
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	98		25	123	46
Kjeller	40	19		59	
SUM	138	19	25		46
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Toalettrom		
Kjeller	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik på enkelte rom i kjelleren og 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

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 tak høyde?☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Det er lite dagslysflate på soveromer i kjelleren i forhold til forskrifter.

-Det er rom i kjelleren som krever rømningsvei. I en vanlig kjeller som brukes som oppholdsrom (for eksempel kjellerstue) eller soverom må det være mulig å evakuere gjennom et vindu og ut i det fri. Vinduene tilfredsstill er ikke krav til rømning.

Krav:
Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52			52	
SUM	52				
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

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 tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

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 tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

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	132	25
Leilighet	52	0
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	239		0	620.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hageteigen 7							
Hjemmelshaver Edvardsen Nathalie Økland, Økland Per Gunnar							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	12.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

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 funksjonssprøving 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

• 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 godkjennelse 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/QZ3981>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250138

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Per Gunnar Økland

Nathalie Økland Edvardsen

Gateadresse

Hageteigen 7

Poststed

Postnr

KVINESDAL

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

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Knif Trygghet

Polise/avtalendr.

643383.25

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

Initialer selger: PGØ, NØE

Document reference: 1408250138

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble utført oppgraderinger og renovering av alle våtrom under vårt eierskap: 2014 - Bad og vaskerom i utleiedel ble renover. Rørlegger: Nils Kloster AS. Montering av fiboplater: Snekker Hans Kristian Høyland. Gulvbelegg: Fargerike Kvinesdal. Murerarbeid ved pipe: Christian H. Juul. Tak, lister og maling: Egeninnsats. 2015 - Gjestebad i hoveddelen ble renover. Montering av fiboplater: Dugnad utført av snekker Joakim Lindekleiv. Rørlegger: Hunsbedt Rør. Gulvbelegg: Fargerike Kvinesdal. Elektriker: Odd Stokkand. Maling: Egeninnsats. 2019 - Hovedbad og vaskerom ble oppgradert. Tømrerarbeid: Silver Alttoa / Alttoa Bygg. Rørlegger: Hunsbedt Rør. Speil: Rafoss Glasservice. Gulvbelegg: Fargerike Kvinesdal. Elektriker: Odd Stokkand. Maling og sparkling av tak: Egeninnsats.

Arbeid utført av

Har vært flere leverandører

Filer

Nils Kloster - 21.pdf

Installatør Odd Stokkeland - 21.pdf

20211121130035_001.pdf

Christian Høg Juul - Faktura3602.pdf

Hunsbedt Rør.pdf

20211121130709_001.pdf

Diverse-Baderom-21.pdf

Ordrebekreftelse-rørgrosisten.pdf

Ordrebekreftelse.pdf

Fargerike - 21.pdf

3012320_Faktura_2020-12-09_21.00.42.pdf

1070_001.pdf

3108261_Faktura_2019-04-09_12.35.43.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Renovering ble utført av fagarbeidere. Gulv på vaskerommene, gjestebad og hovedbad ble støpt på nytt med varmekabler og nye sluker. Det ble ikke støpt på nytt eller byttet sluk på bad i utleidel, men ble lagt nytt gulvbelegg.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I januar/februar 2024 oppstod det tilbakeslag ved vaskerom og baderom i utleiedelen. Det samme skjedde igjen i mai 2025. Etter den andre hendelsen gjennomførte forsikringsselskapet en kameraundersøkelse, og det ble avdekket en feil på et utvendig rør. Feilen ble rettet opp juni 2025.

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avløpsteknikk AS rettet feilen på utvendig rør som førte til tilbakeslag. Feilen ble rettet opp juni 2025. Et kommunalt vannrør sprakk på tomten bak huset januar 2024. Kommunen brukte Kvina Maskin AS til å fikse feilen. I desember 2023 ble det vannlekasje på kjøkkenet i andre etasje etter at vannlåsen på kranen hoppet av. Forsikringene dekket kostnadene og utførte arbeidet ved bruk av Frøyland Bygg.

Arbeid utført av

Avløpsteknikk AS

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eiere hadde gjort utbedringer på dreneringen der noe vann hadde trengt inn på hjørnet av huset. I 2014 ble det gravd opp og lagt ny rør og drenering med styrofoam, grunnmurspapp, nye rør og pukk rundt hele huset. Arbeidet ble utført av Belland Graving. Takrenner ble byttet i 2017.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det hadde vært noe vann som hadde trengt inn ved pipen før vi kjøpte hus. Det har ikke vært problemer med dette mens vi har eid huset. Nye eiere bør vurdere å sette på noe som beskytter pipen mot vanninntrenging. Vi fant noen dråper på loftet da temperaturen var nede i -20 grader. Årsaken er for lite lufthing på den ene siden på loftet der isolasjonen ligger for tett på. Dette har ikke blitt utbedret, og må utbedres av nye eiere.

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

Peisen i stuen ble byttet i 2018, og peisen i utleiedelen ble kjøpt ny i 2023, men har ikke vært i bruk. Vi mistenker dårlig trekk i pipen. I en periode med daglig fyring opplevde vi mye sot i stue, kjøkken og gang. Det er mulig at var utslag av heksesot. Tiltak som er gjort: * Installasjon av ny varmepumpe høsten 2024. * Innsetting av flere ventiler i stue og gang for å motvirke eventuelt undertrykk i rommet. * Rengjøring og maling av berørte overflater i stuen. Peisen ble ikke benyttet vinteren 2024. Vi anbefaler at nye eiere monterer pipevifte før peisen tas i bruk, og at man er forsiktig med fyring i starten. Sørg for at ventiler er åpne. Det er installert kamera i pipen som overvåkes av brannsentralen. Det har vært gjennomført kontroll av brannvesenet.

Initialer selger: PGØ, NØE

2

Document reference: 1408250138

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet kan være ujevnt enkelte steder, men det har ikke vært noe vi har tenkt mye over. Det er en knust flis som skjules av dørmaten i inngangspartiet til hoveddelen. Gulvet ved kjøkkenet i utleiedelen har sklidd ifra hverandre. Dette gulvet har ikke blitt lagt eller byttet av oss. Det er noen skjeve vegger i utleiedelen som har vært der før vi flyttet inn.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus ved to anledninger mens vi har bodd her. Vi er usikre på hvor de kommer inn. Vi har hatt musefeller liggende under vasken ved hovedkjøkken og under komfyren til en hver tid da det er her vi har oppdaget dem.

10

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi har sett noe som ligner på skjeggkre. Vi tror det er sølvkre. Cirka 3-4 stk i året i øverste etasje.

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

El-anlegget ble oppgradert fra to-fase til tre-fase i 2013 av Sønnico. Alle stikkontakter, lysbrytere, spotter og varmekabler er installert av Odd Stokkeland. I tillegg har Tratec hatt et oppdrag hvor de oppgraderte enkelte lysbrytere til smarte løsninger. Det er planlagt for spotter og kontakter i utestue, men dette har ikke blitt gjort ferdig. Oljetanken ble gravd opp og fjernet.

Arbeid utført av

Odd Stokkeland / Sønnico / Tratec

Filer

Sønnico - 21.pdf

Installatør Odd Stokkeland - 21.pdf

Samsvarserklæring.pdf

1Rapport_fra_risikovurdering_og_sluttkontroll_R2_(SERVICE).pdf

1Samsvarserklæring.pdf

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

Husker ikke helt, men tror det var en kontroll av el-anlegget for noen år siden. Brannvesenet har også hatt en kontroll.

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

Beskrivelse

Vi har utført tømrerarbeid, maling og sparkling selv mange steder i boligen. Noe murerarbeid er gjort selv. Våtrom, el-arbeid og graving er overlatt til fagarbeidere. Mye tømrerarbeid er utført av snekkere, som f.eks bytte av kledning.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Filer

20211121131312_001.pdf

Document reference: 1408250138

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alle terrasser har blitt renover. Terrasser i andre etasjer ble bygd av Alex Bygg AS i 2017. Terrasse i først etasje er gjort gjennom egen innsats. Rekkverk bak utestue ble gjort gjennom egen innsats. Glassrekkverk er levert og montert av Lyngdal Glassrekkverk A/S. Kledning og asfaltplater ble byttet av Alex Bygg AS i 2017. Det ble ikke lektet ut for ekstra isolasjon. Utestue ble revet og bygd opp på ny av Alex Bygg AS i 2017. Terrassedører og de fleste vinduer i hoveddelen er byttet av Alex Bygg AS i 2016/17. Vinduer i utleiedel er ikke byttet. Huset ble malt av Alex Bygg AS i 2017. Garasje ble malt gjennom egen innsats noen år senere. Murearbeid på pipe inne, bak peiser, reparasjoner av grunnmur og fliser er utført av Christian Høg Juul. På et soverom, som var tidligere en bod, ble det skjært ut til vindu. Dette ble utført av Brødrene Rønnestad. Vindu ble satt inn av Silver Alttoa / Alttoa Bygg. En gammel garasje ble gjort om til inngangsparti for utleiedel og en bod. Det ble skjært åpning i grunnmuren av et selskap vi ikke husker navnet på. Tilbygg ved vaskerom ble gjort gjennom egen innsats. Vi har fått påpekt at det er utført noe feil med hvordan taket her er lagt, som kan resultere i at enkelte bor må skiftes i fremtiden hvis ikke dette rettes opp. Vedskur er bygd gjennom egen innsats. Det kan være feil på vedskur, uten at vi kjenner til feilene. Det mangler et beslag på taket. Blomsterkasse ble bygd gjennom egen innsats. Her bør det settes på et annet toppbord så vannet renner av. Kvina Maskin AS har lagt muren og forbedret tomten med flere parkeringsplasser og Belland Graving har utført dreneringen. Gips, sparkel og maling er utført stort sett gjennom egen innsats. I stuen ble tak, og noen vegger gipset av Alex Bygg. Blått soverom ble gipset av Silver Alttoa / Alttoa Bygg. Zorro Maling har pusset litt av stuen. Laminatgulv og lister ble lagt gjennom egen innsats. Noe av gulvet og listene ble lagt på nytt av Frøyland Bygg, etter en vannlekasje under vasken på kjøkken. Gulv i stue/kjøkken i utleiedel har ikke blitt byttet av oss. Det er ikke søkt om endringer av bruksarealer eller fasadeendringer.

Arbeid utført av

Flere

Filer

20211121131401_001.pdf

20211121130709_001.pdf

20211121131538_001.pdf

Brødrene Røynestad - Faktura-1449.pdf

Kvina Maskin-Faktura-4987.pdf

Kvina Maskin-Faktura-2286.pdf

20211121130035_001.pdf

Christian Høg Juul - Faktura3602.pdf

20211121130709_001.pdf

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Selges med godkjent utleiedel.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Dette var godkjent før vi kjøpte boligen.

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjort flere endringer på boligen etter vi overtok. Gamle boder har blitt til vaskerom og soverom. Soverom har blitt til bad og walkin-closet. Gammel garasje har blitt til bod og inngangsparti til utleiedel. Det har blitt satt inn en åpning i grunnmur mellom påbygd inngangsparti og utleiedel, samt det er skjært ut vindu til nytt soverom. Det er laget soverom i stuen på utleiedelen. Flere vinduer og dører er byttet og gjort større. Noen vinduer er også fjernet.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Fasadeendringer og endringer av bruksarealer er ikke søkt om.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250138

Initialer selger: PGØ, NØE

3

88

Initialer selger: PGØ, NØE

4

89

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Forsikringsselskapet har påpekt at det må gjøres utbedringer på loft. Isolasjonen må flyttes på for å gi rom for mer lufting på den ene siden.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250138

Tilleggskommentar

2013 - Renovering av overflater i utleiedel ble påstartet. Nytt soverom og nytt inngangsparti til uteleidel. Kjøkken i utleiedel ble renover. Rørlegger: Nils Kloster AS Elektriker: Odd Stokkand 2014 - Drenering, renovering av bad og vaskerom i utleiedel og fullføring av overflater i utleiedel. Støttemur bak hus. Graveselskap: Belland Graving. 2015 og 2016 - Renovering av soverom ved inngang nede i hovedel, inngangsparti og gang i hoveddel, trapp, gang oppe, hovedsoverom og soverom oppe. Gjestebad renover. Bytte av vinduer og dører i renoverte rom. 2017 - Ny kledning og nye vinduer og terrassedøren i hoveddel, nye terrasser i øvre etasje, renovering av stue og kjøkken. 2018 - Terrasse ved inngangsparti ble bygd gjennom egen innsats. 2019 - Renovering av hovedbad, vaskerom og soverom nede. 2020 - Bygde vedskur, tilbygg og rekkverket bak utestuen gjennom egen innsats. Asfaltering, støttemur rundt hus og flere parkeringsplasser. 2021 - Blomsterkasse og plating av utestue. 2023 - Vannlekasje ved kjøkken i hovedetasjen. Reperasjon utført av Frøyland Bygg. Ny peis i utleiedel. Finpuss av mur bak peis og på baderom i utleiedel. 2024 - Ny varmepumpe og maling av beige stuevegg. 2025 - Reperasjon av kloakkrør. Vask av tak i stuen og maling. Satt inn ekstra ventiler. Diverse ting: Oppvaskmaskinen har fått lik feilkode ved to anledninger med over ett år i mellomrom. Feilen kommer av at vann har kommet inn under maskinen som gjør at aquastopp-funksjonen slår inn. Vi har løst dette selv med åpne opp maskinen slik at vi får tilgang til maskinen under, og tørket opp vannet som får maskinen til å stoppe. Mulig det er et brudd på tetningslisten på maskinen som gjør at det overtid samler seg litt vann under maskinen. Det finnes filmer på YouTube som viser hvordan dette gjøres. En hengsel er også knekt, men går fint an å bruke den. Det ene kjøleskapet kan til tider samle opp mye is. Snekker laget for stor åpning i forhold til dusjen på hovedbadet. Det ble laget en alternativ løsning med å legge på litt ekstra vegg for å få dusjen til å passe. Platen på badekaret ble skjært til for å passe veggen. Varmtvannsbereder i utleiedel er koblet ut og bør byttes dersom utleiedelen skal leies ut. På et av soverommene i kjeller ble det sparklet uten tape direkte på takplater. Dette sprakk opp. Det ble lagt på fiberduk av Zorro Maling og malt på nytt. Det hjalp, men viser fortsatt litt sprekker. Gjengene for å åpne og lukke pergola er litt. Vi åpner den på høsten for å slippe inn snøen og har den lukket om sommer. Det er en del hvite prikker som kommer på den, og vi har ikke funnet et middel som holder flekkene borte. Den er kjøpt på Fagmøbler. Spilene i utleiedelen over vasken er nylig montert, og det bør settes på pleksiglass eller annet over vasken som beskytter spilene.

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 næringsseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 næringsseiendom, 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.

Document reference: 1408250138

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Gunnar Økland	6889222bb2f0122e71059f e0e81fccb5ceaf4862	11.06.2025 12:56:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nathalie Edvardsen	3a78b2d32ccf1578387d6 93ba5017afed0faca5f	11.06.2025 12:37:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250138

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/162/239/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2025



0 25 50 m
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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 162 Bruksnr.: 239
Adresse: Hageteigen 7, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250138

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for Hageteigen
Reguleringsformål	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
Vedlegg	
2 vedlegg	
Kommentar	
I reguleringsplanen er en stripe i den nordre delen av eiendommen avsatt til høyspenningsanlegg.	

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 eiendomsforesørsler.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HAGETEIGEN
I KVINESDAL KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene disponeres slik som vist på planen.

§ 2

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområder:	Bl. § 25.1	Boliger, åpen bebyggelse	kalt Fla
		Boliger, konsentr. beb.	" Flb
		Forretninger	" Flc
Trafikkområde:	Bl. § 25.3	Kjøreveg	" F3a
		Gang- og sykkelveg	" F3b
Friområde:	Bl. § 25.4	Lekeareal	" F4a
		Park, turveg	" F4b
Spesialområde:	Bl. § 25.6	Antikvarisk område	" F6a
Fellesarealer:	Bl. § 26.1, f.Adkomstveg		" Flfa

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

Innenfor det regulerte området skal bebyggelsen plasseres innenfor de områder som kan bebygges i følge planen, og slik som vist på denne.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utforming. Farger på bygninger og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Det må sammen med byggemelding innsendes målsatt situasjonskart, som viser planlagt hus, garasje, biloppstillingsplass, oppholdsplass, søppelkasseplassering, samt adkomstforhold og planering. For forretningsbebyggelse skal det også vises hvorledes tiltakets behov for lagerplass, adkomst, parkering m.v. skal løses.

§ 6

Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det er til hinder for trafikken. Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av murer mot offentlig veg eller plass, og kan forlange at mur, gjerde eller trær/busker som er til hinder for frisikten i vegkryss, blir beskåret eller fjernet.

§ 7

Hvor tomtene innhegnes, skal hekk eller busker fortrinnsvis brukes. Hvor gjerder kommer til anvendelse, skal dette være maksimalt 80 cm høyt. Gjerders høyde og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, ÅPEN BEBYGGELSE

§ 8

Bebyggelsen skal være åpen. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,15. I beregning av brutto golvareal, regnes ikke arealer til utebod, frittstående garasjer, og ubebodde deler av kjeller og loft.

§ 9

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med underetasje. 1/3 på loft kan innredes til beboelse i tråd med byggeforskriftene. På reguleringskartet er angitt max. høyde på 1. etg. golv.

§ 10

Bygninger bør ha sadeltak, og dets møne skal ligge i byggets lengderetning. Takvinkelen skal ikke overskride 45°. Taktekkingen skal utføres av materialer som har matt eller mørk virkning.

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, KONSENTRERT BEBYGGELSE

§ 11

Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,3. I beregningen av brutto gulvareal, regnes ikke arealer til boder, garasjer, og ubebodde deler av kjeller og loft.

§ 12

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med underetasje. 1/3 på loft kan innredes til beboelse i tråd med byggeforskriftene. På reguleringskartet er angitt max. høyde på 1 etg. golv.

§ 13

Bygninger bør ha sadeltak, og dets møne skal ligge i byggets lengderetning. Takvinkelen skal ikke overskride 45°. Taktekkingen skal utføres av materialer som har matt eller mørk virkning.

§ 14

For behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelstativ m.v.

BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER

§ 15

Bebyggelsen skal oppfylle byggeforskriftenes krav til brannsikring, og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,3. Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. 50 m², brutto golvareal. I tillegg kommer nødvendig areal for transport, lager, adkomst m.v.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 16

Bygningsrådet kan vedta mindre vesentlige endringer i vegens horisontal- og vertikalplan.

FRIOMRÅDER

§ 17

Innenfor friområdet er det kun tillatt å oppføre bygninger eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for området bruk eller drift som friområde.

§ 18

Innenfor det antikvariske spesialområdet er det en gravhaug merket R på reguleringskartet. I medhold av Lov om Kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4 og 6, er gravhagen fredet.

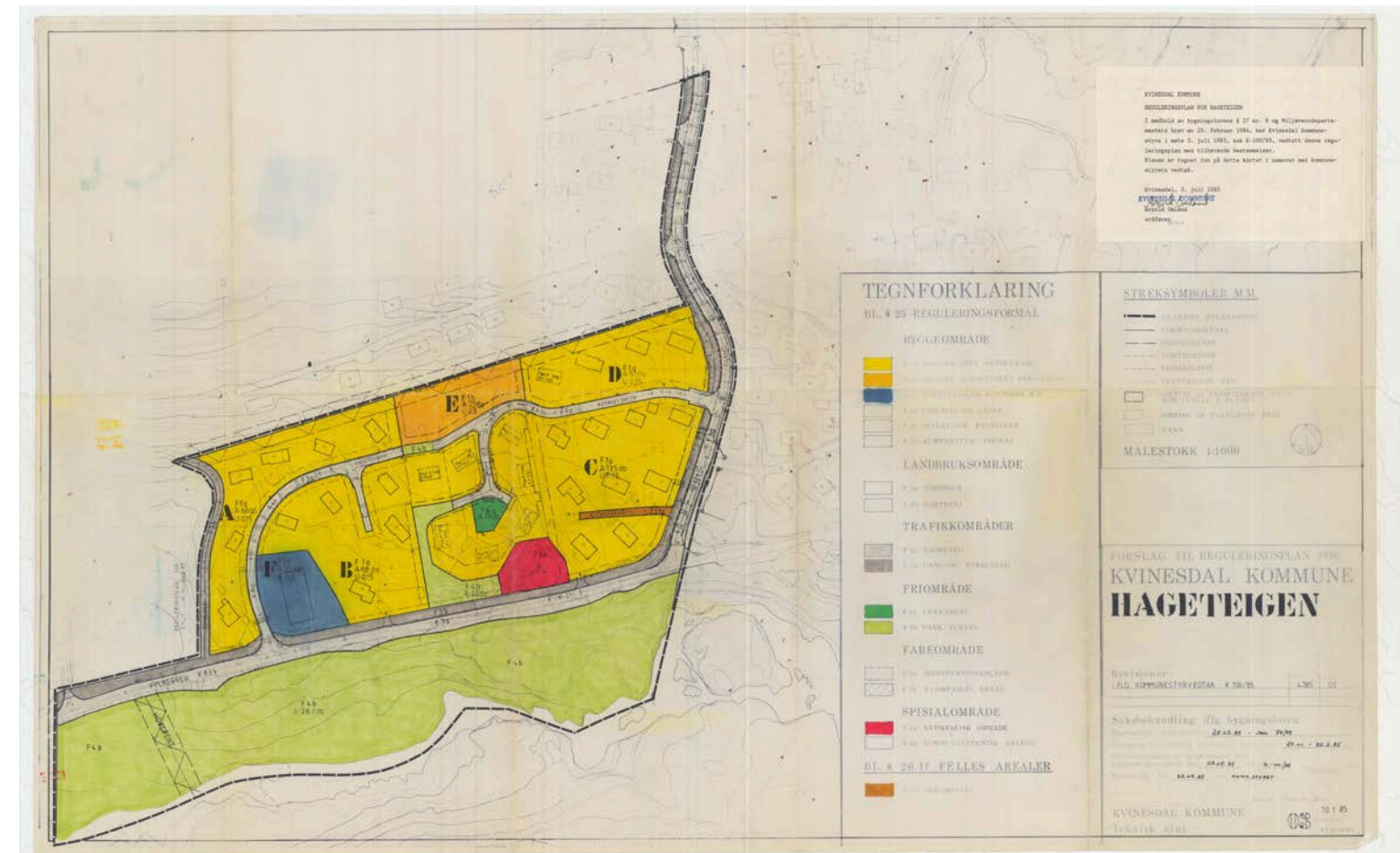
§ 19

Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen, og kommunens vedtekter til samme. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre avvik fra reguleringsbestemmelsene.

§ 20

Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene i denne reguleringsplan.

Arnold Omland
ordfører **Ordfører**



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	--	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 239
Adresse: Hageteigen 7, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250138

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vedlegg
1 vedlegg

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 eiendomsforesørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 239
Adresse: Hageteigen 7, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250138

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 eiendomsforesørsler.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 05.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 162 Bruksnr.: 239

Adresse: Hageteigen 7, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250138

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, feiling	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	6047

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 05.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 162 Bruksnr.: 239

Adresse: Hageteigen 7, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250138

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	779,32	01.04.2025
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.



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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»

aktiv.

Adresse: Hageteigen 7
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre