

Fløybakken 5, 4485 FEDA

Feda - Lindlandsbakken! Stor og meget påkostet enebolig med trippel garasje m/loft!



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 136 100,-
Total ink omk.: Kr 5 526 100,-
Selger: Lisa Mari Egenes
Ronald Ingvar Lohne

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 219/379 kvm
Tomtstr.: 1564.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 61
Oppdragsnr.: 1408250165

Feda - Lindlandsbakken!
Stor og meget påkostet
enebolig med trippel
garasje m/loft!

Vi har et påkostet Tyrollerhus for salg i veletablert boligfelt i Lindlandsbakken. Boligen er oppført i 2008 og fremstår som godt vedlikeholdt. Dette er en boligtype som er bygd i mur og tre, og har godt takutstikk. Her er vannbåren varme (vann/ vann) flislagte bad, Italiensk kjøkken og mange flotte detaljer ellers rundt i boligen.

Inneholder: Entre/ gang, 2 flislagte bad/ wc, praktisk vaskerom, stor stue, lekkert kjøkken, loftstue og 4 store soverom. Fullisolert, trippel garasje med bod og stort uinnredet loft med muligheter.

Gjennomført eiendom med asfaltert gårdsrom, støpt dekke langs boligen med sommerstue og flere uteplasser.

Eiendommen ligger ligger øverst i Fløybakken med barnevennlig beliggenhet. Ingen gjennomgangstrafikk!
Her er utsikt, gode solforhold og kort avstand til Feda.

Velkommen til en sjelden mulighet!



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen30
Tilstandsrapport41
Egenerklæring65
Forbrukerinformasjon 122
Budskjema 125

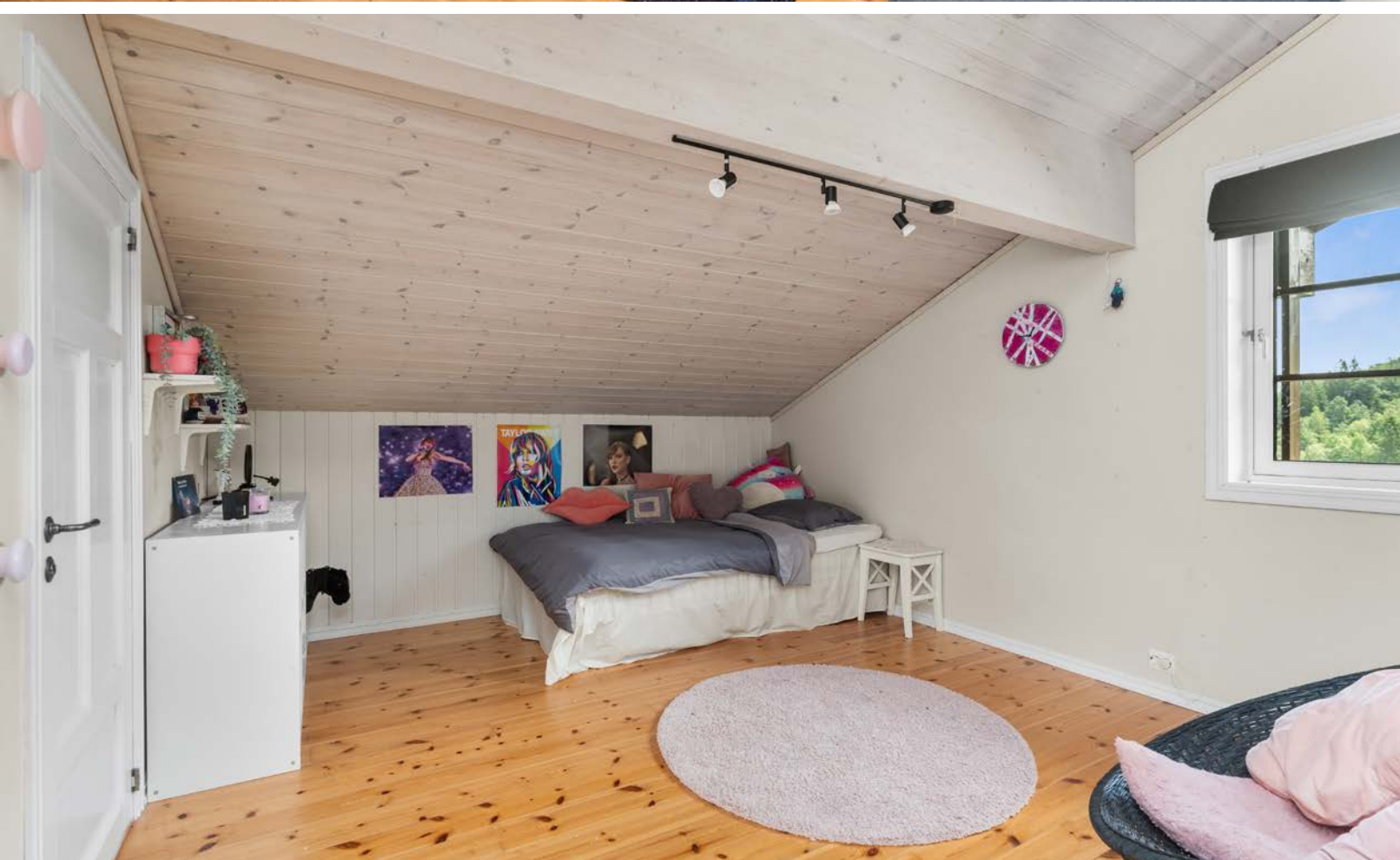


















Barnevennlig beliggenhet i enden av
Fløybakken.



Kort avstand til butikk, skole og barnehage.



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: 219 m²
BRA - e: 160 m²
BRA totalt: 379 m²
TBA: 138 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 137 m² Stue/ kjøkken, gang, vaskerom, gang
2. bad, bod, soverom og garderobe.
2. etasje
BRA-i: 82 m² Loftstue, bad, 3 soverom og 3 kott.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
130 m²

2. etasje
8 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 97 m² 2 garasjer og bod.
2. etasje
BRA-e: 63 m² Uinnredet loft

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1564.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Her er stort asfaltert gårdsrom med svært gode parkeringsmuligheter. Det er støpt dekke langs tre sider av boligen med flotte uteområder. Fra stuen er det utgang til en overbygd og lun sommerstue hvor man er helt skjermet. På baksiden av garasje og bolig er det rengjorte fjellpartier, hvor det er flott utsikt og man har mange muligheter for å utnytte arealet. Noe av eiendommen er også naturtomt. Rundt bolig og garasje har man tatt hensyn for å gjøre det lettstelt og her er terrenget forholdsvis flatt.

Det er målebrev på eiendommen.
Tomten er meget solrik!

Beliggenhet

Eiendommen ligger innerst i Fløybakken, som er et nyere og veletablert boligfelt. Her er barnevennlig beliggenhet uten gjennomgangsrttrafikk. Like ved så er det en flott opparbeidet lekeplass. Tomten ligger på en høyde og har flott utsikt til Feda og gode solforhold. I nærområdet er det en rekke spennede turløyper, flott opparbeidet sandstrand på Sande og kort avstand til Feda med skole, barnehage og butikk.

Adkomst

Fra Feda, kjør opp Lindlandsbakken og ta til høyre inn på Fløybakken. Kjør denne til enden. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:
Feda barnehage

Skole:
Feda skole (1-7 kl.)
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)
Flekkefjord videregående skole
Kvinesdal videregående skole

Skolekrets

Feda

Offentlig kommunikasjon

Buss:
Lindlandsbakken
Tog:
Gyland stasjon

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur og tre. Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte over tak. Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater. Yttervegg i 1 etg av pusset mur. Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning i loft etg.

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje. Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

Innhold

Velkommen til Fløybakken 5 på Feda. Vi har et påkostet Tyrollerhus for salg i veletablert boligfelt. Boligen er oppført i 2008 og fremstår som godt vedlikeholdt. Dette er en boligtype som er bygd i mur og tre, og har godt takutstikk. Her er vannbåren varme (vann/ vann) flislagte bad og flotte detaljer ellers rundt i boligen. Boligen går over to plan og inneholder: Stor entre/ gang med bod og god plass for yttertøy. Soverom 1 med eget garderoberom. Stort flislagt bad med nedfelt boblebadekar og dusjnische. Praktisk vaskerom/grovinngang/teknisk rom med god skaplass og fin benkeplass. Spisestue med utgang til uteområde og plass til langbord. Kjøkken med påkostet innredning fra Italia og steinsatt benkeplate med nedfelt vask. Stue med fin størrelse og utgang til sommerstue. Det er åpent mellom stue, spisestue og kjøkken med en flott oppmurt peis plassert sentralt i rommet. Loft: Loftstue med ballkong. Flislagt bad/ wc med dusjkabinett. 3 soverom med god størrelse. Det medfølger en fullisolert garasje med 3 biloppstillingsplasser og bod. Loftet er stort og uinnredet og har mange muligheter for utnyttelse. Garasjen er støpt med hulldekket og har meget god størrelse.

Hele eiendommen er gjennomført og pent opparbeidet. Det er asfaltert gårdsrom med plass til mange biler. langs boligen er det støpt dekke med flotte uteplasser/ soner, blant annet en skjermet sommerstue. På baksiden av bolig og garasje et det et rengjort fjellparti med mange muligheter. Det har tidligere vært søkt om å lage dette til et

bassengområde.
Eiendommen ligger øverst i Fløybakken med barnevennlig beliggenhet. Her er ingen gjennomgangstrafikk, og like ved så er det opparbeidet en flott lekeplass.
Dette er en flott eiendom med gode solforhold, utsikt og kort avstand ned til Feda med skole, barnehage og butikk.
Velkommen!

Standard
Eiendommen holder høy standard med påkostede løsninger. Boligen har to flislagte bad, det er vannbåren varme (vann/ vann), granitt benkeplate på kjøkken med innredning fra Arrex og fullisolert garasje. Eiendommen er gjennomført og fremstår som godt vedlikeholdt.

Inneholder:
Entre/ gang:
Stort, flott inngangsparti med garderobeskap for yttertøy. Her er også en bod med god lagringsplass.

Soverom :
Stort hovedsoverom med eget garderoberom og flere skap.

Bad/ wc:
Stort, meget pent flislagt bad med nedfelt boblebadekar, dusjnisje, servant og vegghengt toalett.

Vaskerom/Grovinngang/teknisk rom:
Praktisk vaskerom/ grovinngang med arbeidsbenk og overskap. Det er vannbåren varmeanlegg fra CTC. Sikringsskap med automatsikringer.

Spisestue:
Åpen spisestue som ligger i tilknytning til kjøkkenet. Her er en stor tofløyet dør til uteområdet. Her er plass for langbord.

Kjøkken:
Påkostet kjøkken med innredning i heltre og steinsatt benkeplate. Kjøkkeninnredningen er Italiensk og har merke Arrex! Det er integrert komfyr og oppvaskmaskin. Det er åpent mellom kjøkken, spisestue og stue. I midten av alle disse rommene er det plassert en peis som er kledd med skifer.

Stue:
Stor og koselig stue med utgang til overbygd sommerstue. Meget skjermet plass uten innsyn!

Loft:
Loftstue:
Romslig loftstue med utgang til balkong.

Bad/ wc:
Påkostet og flislagt bad med dusjkabinett, servant og toalett.

Soverom 2:
Stort soverom 2 md sovealkove, kott og utgang til baksiden av boligen.

Soverom 3:
Stort soverom.

Soverom 4:
Soverommet har god størrelse.

Garasje:
Her er dobbel garasje og enkel garasje med åpning i mellom. I tillegg så er her en stor bod evt. verksted. Garasjen er fullisolert og har elbil- lader. Loftet er uinnredet med mange muligheter. Loftet har støpt dekke og det er tofløyet dør til uteområde.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulvoverflater: Furugulv, teppe og flis.
Veggoverflater: Panel, tapet.
Takoverflater: Panel, Himlingsplater.
Bad loft: Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.
Bad 1 etg: Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.
Vaskerom: Belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i 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.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
-Utgang fra soverom over inngang mangler rekkverk/sikring
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
-Rekkverk må monteres for å lukke avviket fra utgang fra soverom på loft.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Vannbåren varme:

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Utette fuge langs dørlist.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Lokalt tiltak bør gjøres.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på badet. Innhent dokumentasjon om mulig.

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

Våtrom > Loft > 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.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
-Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på badet.
-Innhent dokumentasjon om mulig
-Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring under badekar.

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

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.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
Det er god plass til parkering på egen eiendom og i garasje. Garasjen har plass til 3 biler. Ellers er det veldig god plass til mange biler i tunet.

Solforhold
Eiendommen ligger sørvendt og har gode solforhold.

Diverse
Det er tidligere søkt om godkjenning av ildsted, utvidet terrasse og basseng 10.01.2011
Arbeidet måtte igangsettes innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Dvs. tillatelsen er nå gått ut.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme (vann/vann) og peis.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 390 000

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 avlest 31.12.2024: 3055 m3

Formuesverdi primær
Kr 944 004
Formuesverdi primær år
2023
Formuesverdi sekundær
Kr 3 776 015
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 13, bruksnummer 61 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:

4227/13/61:
29.04.2008 - Dokumentnr: 344708 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om benyttelse

05.12.2007 - Dokumentnr: 1003036 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:13 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 1171860 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:13 Bnr:61

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.11.2008.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse.

Sikringssone: Andre sikringssoner/bevaring skog (sone H190_01-H Innenfor sikringssonene bevaring skog kan det foretas plukkhogst, men snauhogst på arealer over 100 m² tillates ikke. Dette gjelder en mindre del av tomta mot nordøst. Eiendommen omfattes av 0-konsesjonsgrense for Feda.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
134 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

136 100 (Omkostninger totalt)
152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 526 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 542 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 544 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 136 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

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

05.08.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Fløybakken 5, 4485 FEDA
- KVINESDAL kommune
- gnr. 13, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 Rapportdato: 24.07.2025 Oppdragsnr.: 20755-1310 Referansenummer: XJ2283
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



Fløybakken 5, 4485 FEDA
Gnr 13 - Bnr 61
4227 KVINESDAL

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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.

Oppdragsnr.: 20755-1310

Befaringsdato: 03.07.2025

Side: 3 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2008 med garasje, ligger i et etablert bolig område. Boligen er innholdsrik med:
1 etg:
Stue/kjøkken, 2 gang, vaskerom, bad, bod, soverom, garderobe
Loft:
loftstue, bad, 3 soverom, 3 kott

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje med en enkel beskrivelse, er ikke kontrollert. 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: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater .
Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vindski av tre med kantstein.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag over tak.
Stigetrinn for feier anlagt på tak
Yttervegg i 1 etg av pusset mur
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning i loft etg.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte over tak.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Malte vinduer med 2 lags glass.
To fløyet malt hoved ytterdør med glass og malt ytterdør fra vaskerom med glass
Malt to fløyet balkongdør og skyvedør i fra stue og kjøkken
Malt balkongdør i fra soverom og loftstue
Støpt platting på mark ut i fra stue/kjøkken med sitteplass under halvtak
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord i fra loftstue.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Halvtak med utgang fra soverom på loft over inngang
Utvendig støpt trapp ved garasje

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Furugulv, teppe og flis.
Veggoverflater:
Panel, tapet
Takoverflater:

Panel, Himlingsplater
Bad loft:
Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak
Bad 1 etg:
Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak
Vaskerom:
Belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, vannbåren varme

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med ingen avvik registrert
Det forutsettes at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
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 Høy
Elementpipe med vedovn i stue.
Boligen har lakkert tretrapp med spile rekkverk.
Boligen har malte speildører/ fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad loft:
Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett.
Det er mekanisk ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk under dusjkabinett med ukjent tettesjikt
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent

Vaskerom :
Vaskerommet har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert benkeplate med vaskekum og opplegg for vaskemaskin
Det er ikke montert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Rommet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Det er ikke ventilasjon ut over lufting med dør
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,8 vektprosent

Bad 1 etg:
Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne
Det er mekanisk ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk i dusj med ukjent tettesjikt
Hulltaking utført i garderobe bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,9 vektprosent

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom.
Vannmåler og stoppekran montert under vannskap.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Vannbåren varme og varmtvann fra samme tank montert på vaskerommet
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i bod i 1 etg
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. .
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Isolerte grunn med støpt såle
Betongmur langs gårdsplass og langs trapp bak garasjen
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og støpte platinger, ellers naturtomt
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik på godkjente tegninger i 1 etg

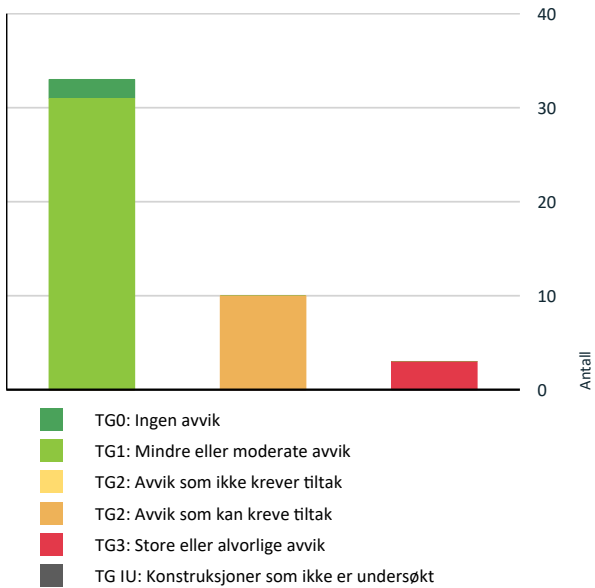
Garasje

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

1 etg stemmer ikke med godkjente tegninger, innredet rom/bod i bakkant

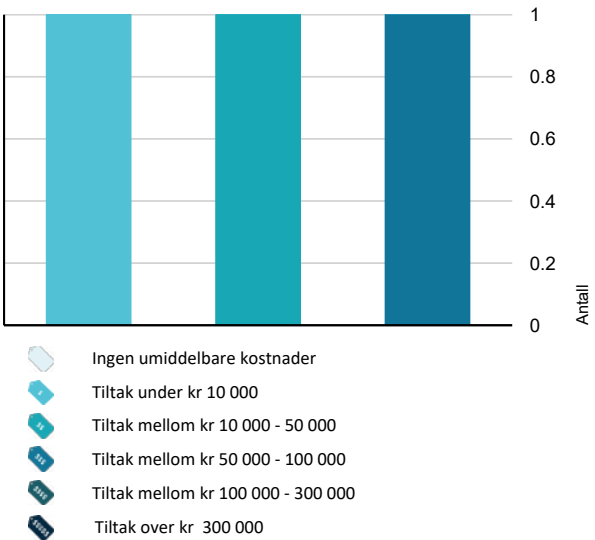
Sammendrag av boligens tilstand

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.
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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

-Utgang fra soverom over inngang mangler rekkverk/sikring

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Fare for at vann kan renne inn i konstruksjonen ved lekkasje ved rør langs vegg

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

Det er avvik:

-Utette fuge langs dørlist

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

Det er avvik:

- Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen,

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

Det er avvik:

-Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
-Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 2008	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.
------------------------	---

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater
Tak er besiktiget fra nedkant tak.
Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere
uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.



TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vindski av tre med kantstein.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag over tak.
Stigetrinn for feier anlagt på tak
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.



TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i 1 etg av pusset mur
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning i loft etg.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.
Normalt oppsyn og vedlikehold

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte over tak.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

TO 1 Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

TO 1 Dører

To fløyet malt hoved ytterdør med glass og malt ytterdør fra vaskerom med glass
Malt to fløyet balkongdør og skyvedør i fra stue og kjøkken
Malt balkongdør i fra soverom og loftstue
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Støpt platting på mark ut i fra stue/kjøkken med sitteplass under halvtak
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord i fra loftstue.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.
Halvtak med utgang fra soverom på loft over inngang

Vurdering av avvik:

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

-Utgang fra soverom over inngang mangler rekkverk/sikring

Konsekvens/tiltak

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

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket fra utgang fra soverom på loft

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk/sikring

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp ved garasje

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og

materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Furugulv, teppe og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

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

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! 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 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med spile rekkverk.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



! TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte speildører/ fyllingsdører som innvendige dører. Normal bruksslitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og vannbåren gulvvarme.



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Utette fuge langs dørlist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres



Utett fuge langs dørlist

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinett med ukjent tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.

Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade

Innhent dokumentasjon om mulig



LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i tak

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.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har belegg på gulv med vannbåren varme, malte vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert benkeplate med vaskekum og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med vannbåren gulvvarme.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert benkeplate med vaskekum og opplegg for vaskemaskin



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ikke ventilasjon ut over lufting med dør

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,8 vektprosent



ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne
Det er mekanisk ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malte himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusj med ukjent tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
- Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade
- Innhent dokumentasjon om mulig
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring under badekar.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon montert i tak

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i garderobe bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,9 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro

Fliser på gulv og tapetserte vegger.

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom.

Vannmåler og stoppekran montert under vannskap.



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 Varmtvannstank

Vannbåren varme og varmtvann fra samme tank montert på vaskerommet

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varmtvannstank montert på vaskerommet
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Fare for at vann kan renne inn i konstruksjonen ved lekkasje ved rør langs vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres for å forhindre fukt i konstruksjonen



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Ved ferdigstilles
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
Elbil lader i garasjen
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i bod i 1 etg
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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 Fuksikring og drenering

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunn med støpt såle

TG 3 Forstøtningsmurer

Betongmur langs gårdsplass og langs trapp bak garasjen

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og støpte plater, ellers naturtomt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt grunnmur i betong.
- Støpt dekke .
- Takstoler med asfaltplater som undertak tekket med betongstein
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Reisverk med liggende kledning
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port med elektrisk portåpner, dør og vinduer er funnet i normal stand.
- Det er etabler oppholdsrom på loftet som er uinnredet
- 1 etg med 2 stk garasjer og lagerrom.
- 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

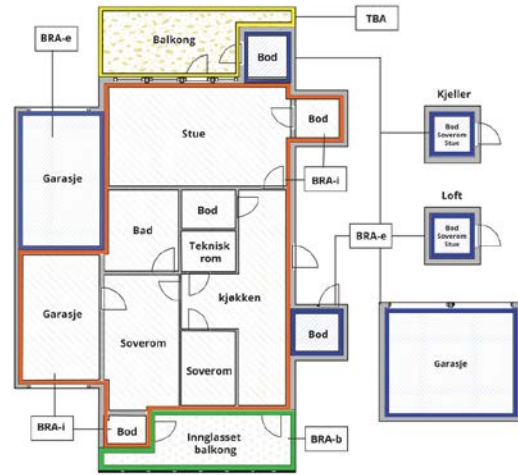
Hva er måleverdig areal?

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

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	82			82	8	34	116
Etasje	137			137	130		137
SUM	219				138	34	253
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Kott 2, Kott 3		
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Vaskerom, Gang 2, Bad, Bod, Soverom, Garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 takhøyde?

☒ Ja☐ Nei

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

Garasje

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		63		63		7	70
Etasje		97		97			97
SUM		160				7	167
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
Etasje		Garasje, Bod, Garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 1 etg stemmer ikke med godkjente tegninger, innredet rom/bod i bakkant

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 takhøyde?

☐ 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	208	11
Garasje	0	160

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	13	61		0	1564.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fløybakken 5

Hjemmelshaver

Egenes Lisa Mari, Lohne Ronald Ingvar

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2025		Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.07.2025	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	22.07.2025	Bolig	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	22.07.2025	Garasje	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

- 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XJ2283>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250165	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ronald Ingvar Lohne	Lisa Mari Egenes
Gateadresse	
Fløybakken 5	
Poststed	Postnr
FEDA	4485
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Kvinesdal Sparebank
Polise/avtalennr.	5176207

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: RIL, LME

1

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

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

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I Garasjen. Montering utført av Nils Kloster AS.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250165

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250165

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250165

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronald Lohne	42bf0551c04e373c79ffca3ed691f24612c4612d	30.06.2025 19:42:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Mari Egenes	6c9a019c5a64b0dc8ef1e4678f722a87285bceab	22.07.2025 08:12:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250165

- 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>

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

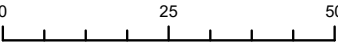
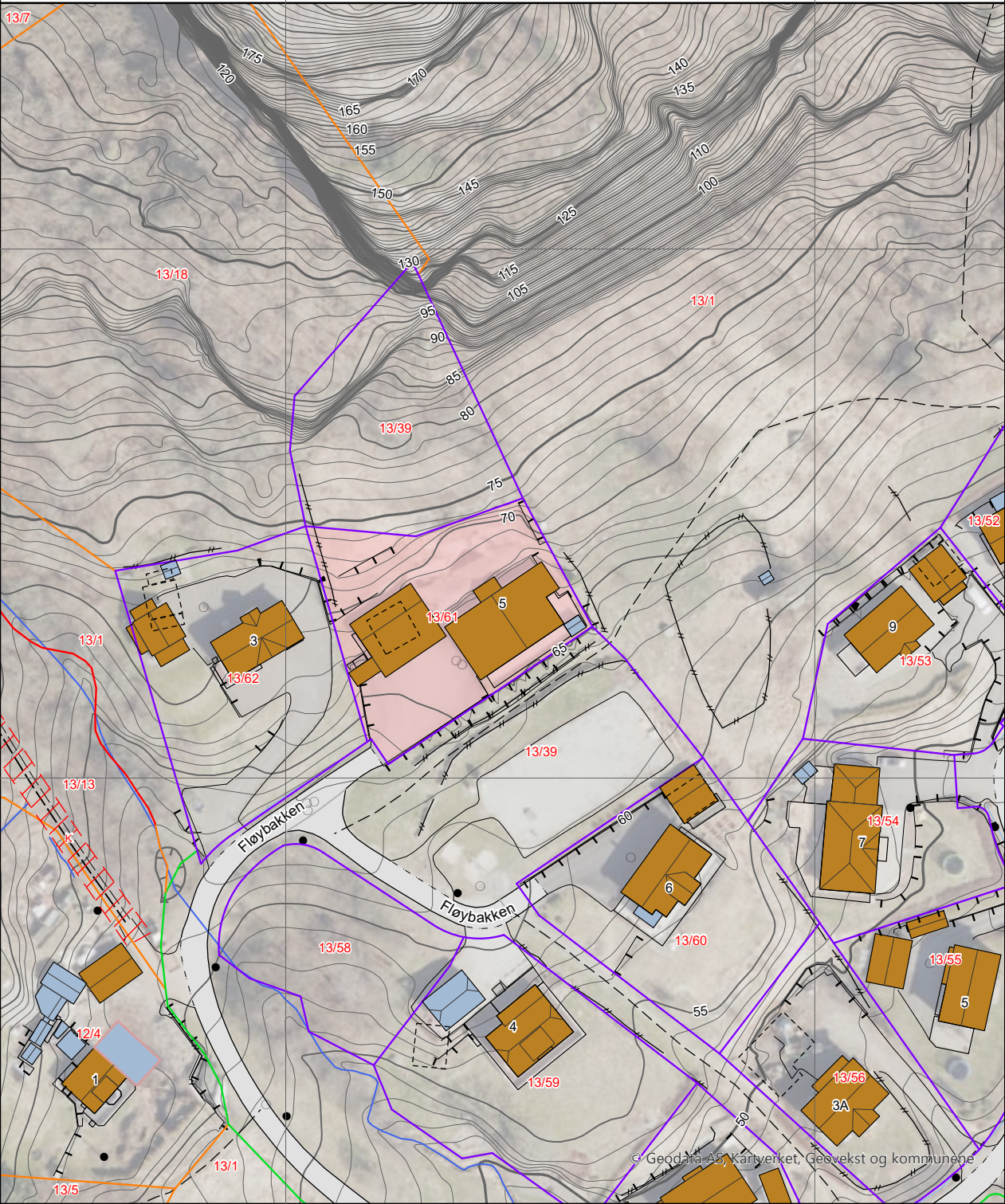
Omtvistet grense
- Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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

Kommune

Kvinesdal

Nesgt. 11

4480 Kvinesdal

K1037, org. 964964076

MÅLEBREV

X

uten grensejustering med grensejustering

J.nr.

84/07

Målebrev nr.

2126

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	13	61	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1565.2 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	21.6.2007			
Rekvirent	Kvinesdal kommune v/ordføreren	Gnr.	Bnr.	Fnr.
		13	39	
Bestyrer	Jens Helge Træland			
Forretning	Kart- og delingsforretning for parsell av gnr. 13 bnr. 39 i Kvinesdal kommune. (Tomt 19 i Lindlandsbakken boligfelt).			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	29/11-07	Tor Arne Eiken	Jens Helge Træland
		Tor Arne Eiken (Enhetsleder)	Jens Helge Træland (Avdelingsingeniør)

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Dagbokført hos Statens kartverk den 05.12.2007 som nr. 1003036

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
13	61	
Representasjonspunkt		
X 30186	Y 44277	
Kartblad	X	Landsnett
AU007-1-48		
Målestokk	Areal	
1: 500	1565.2 m ²	

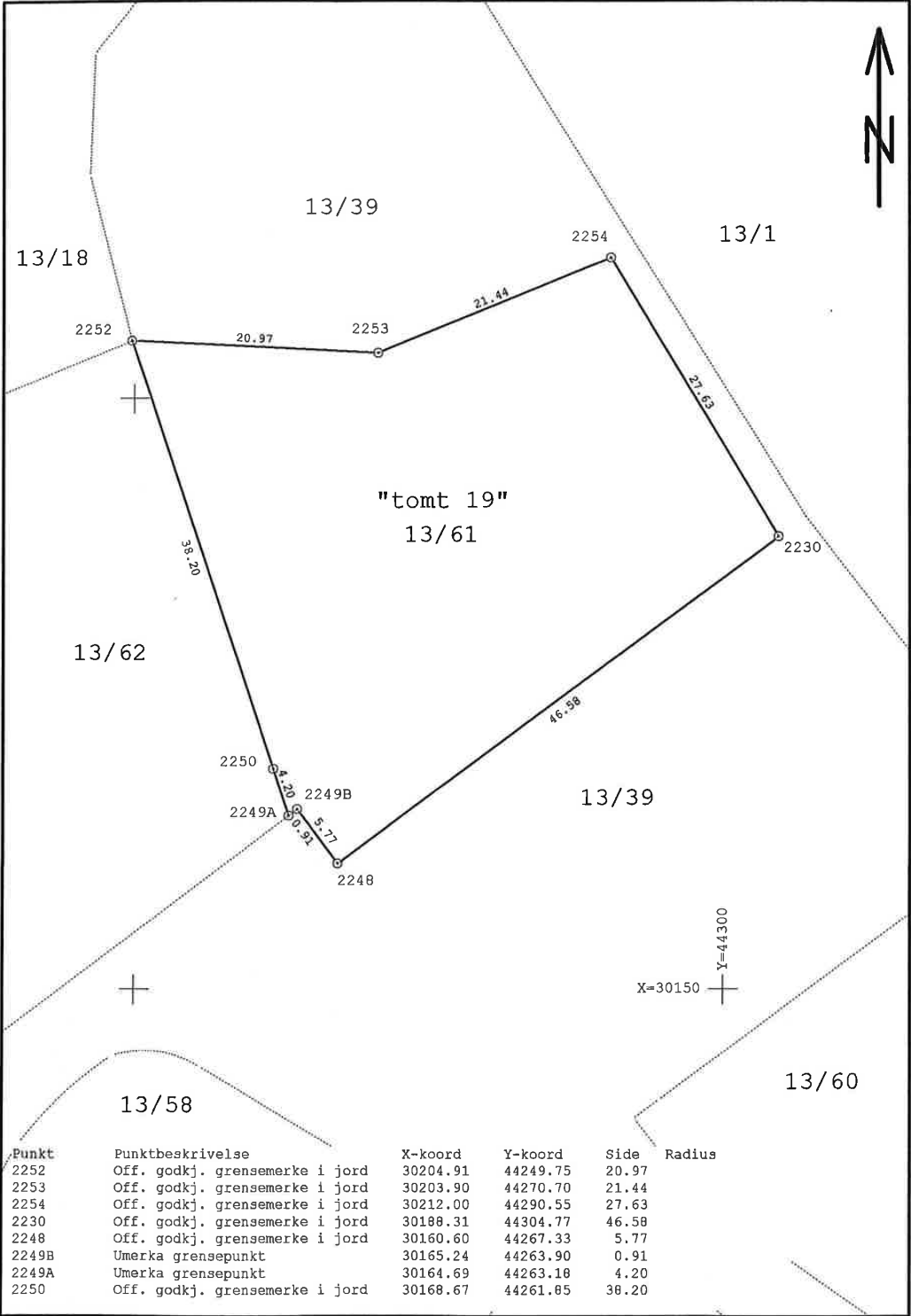
Målebrevkart

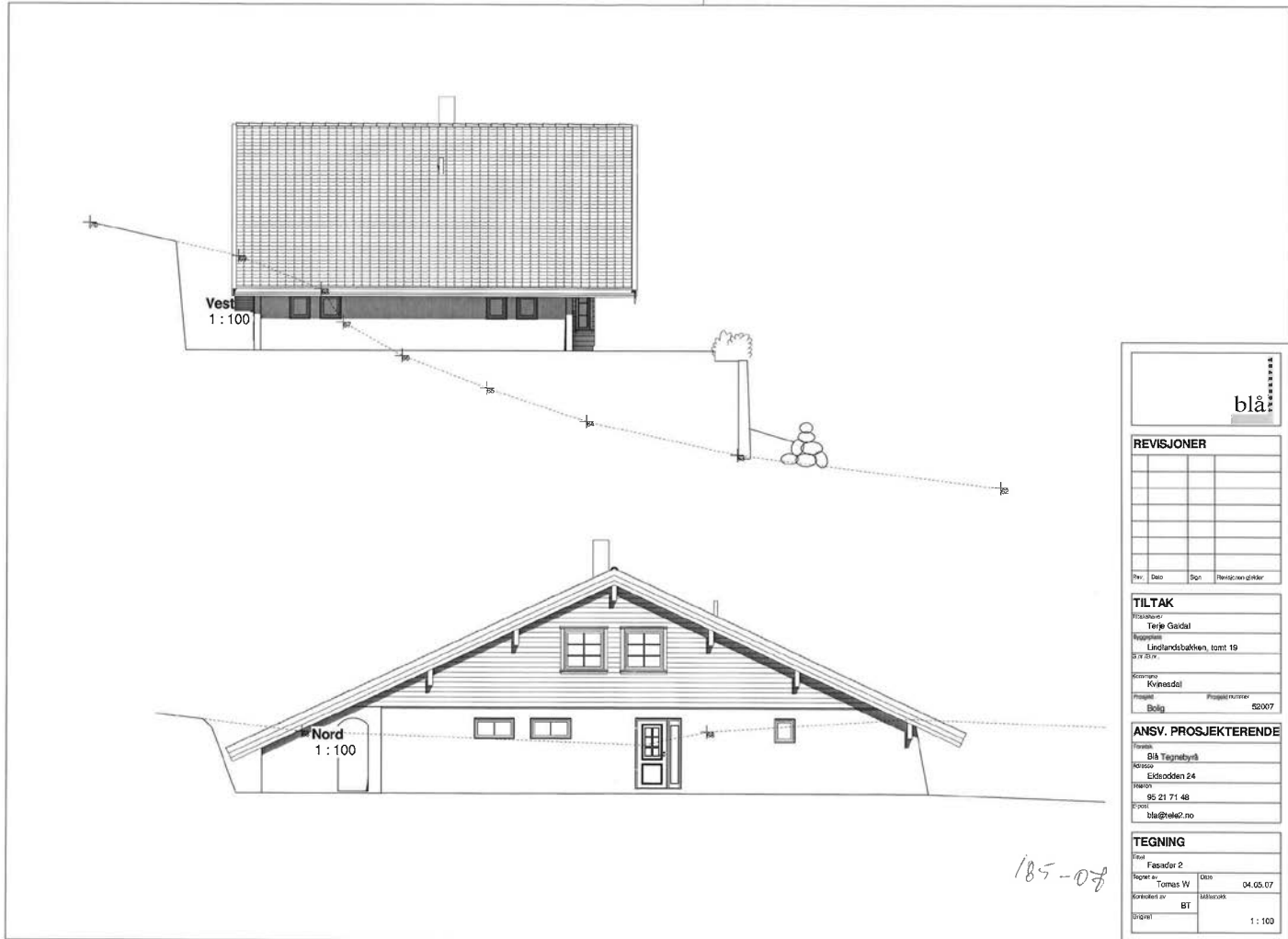
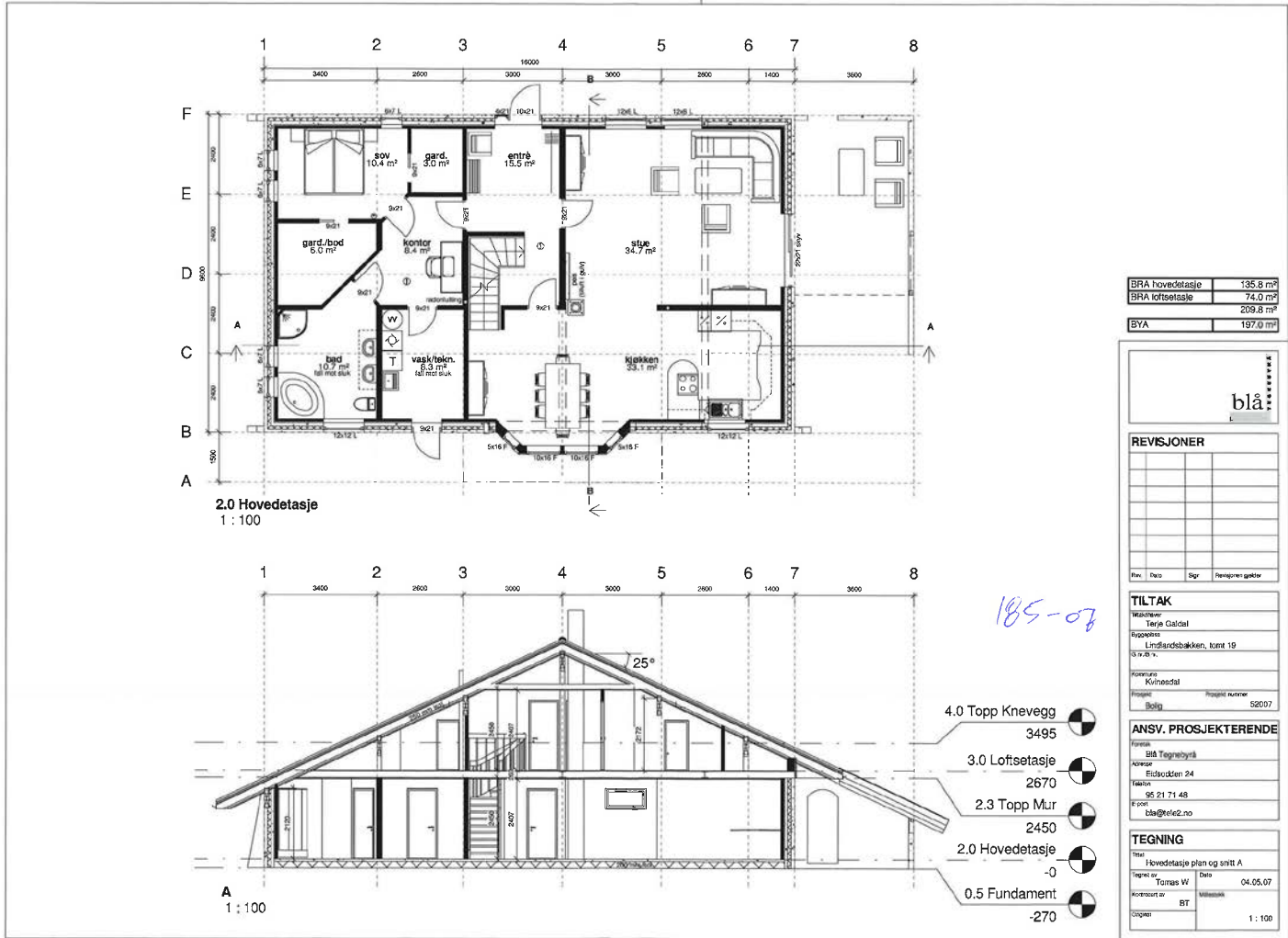
Jnr

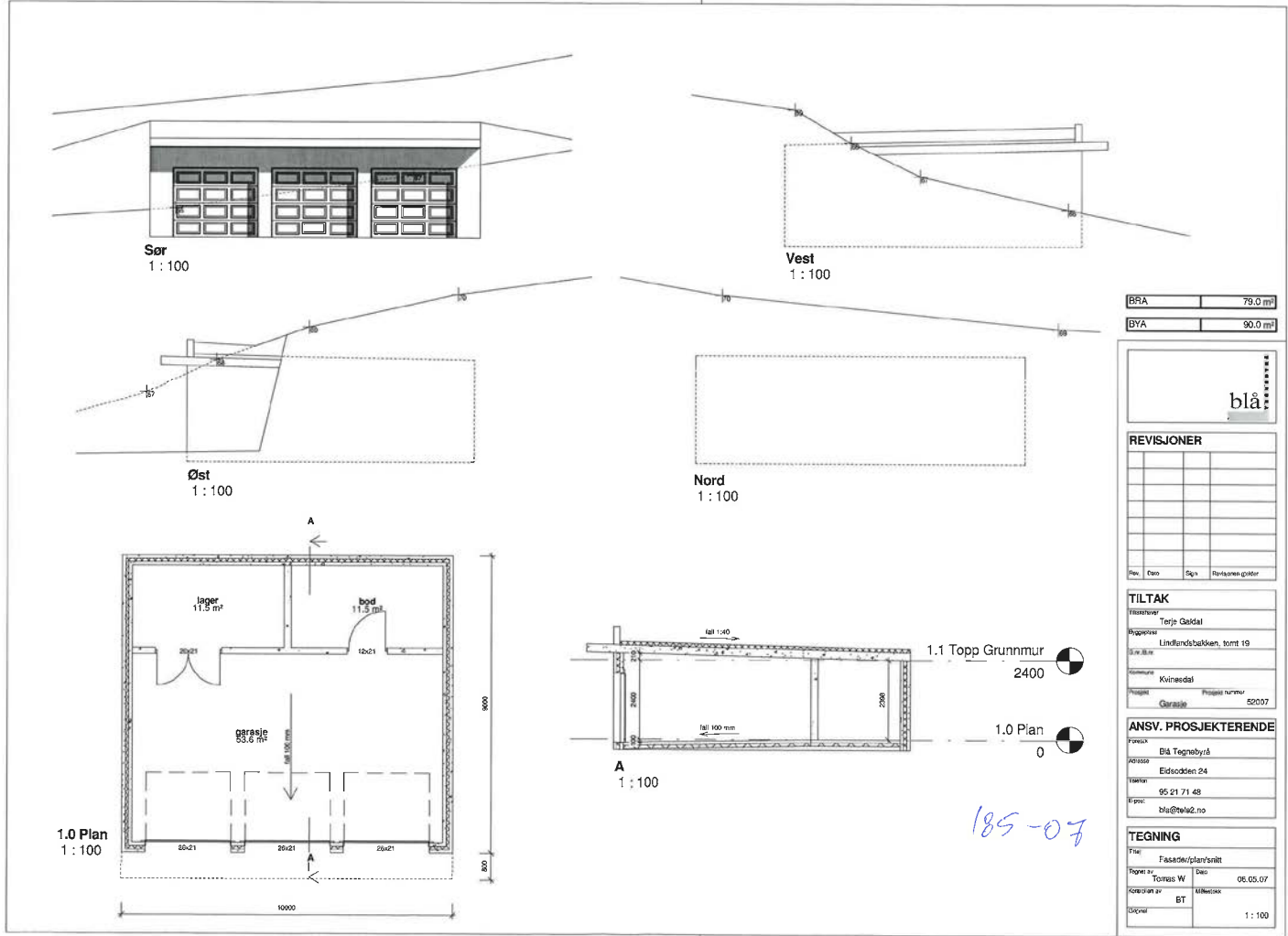
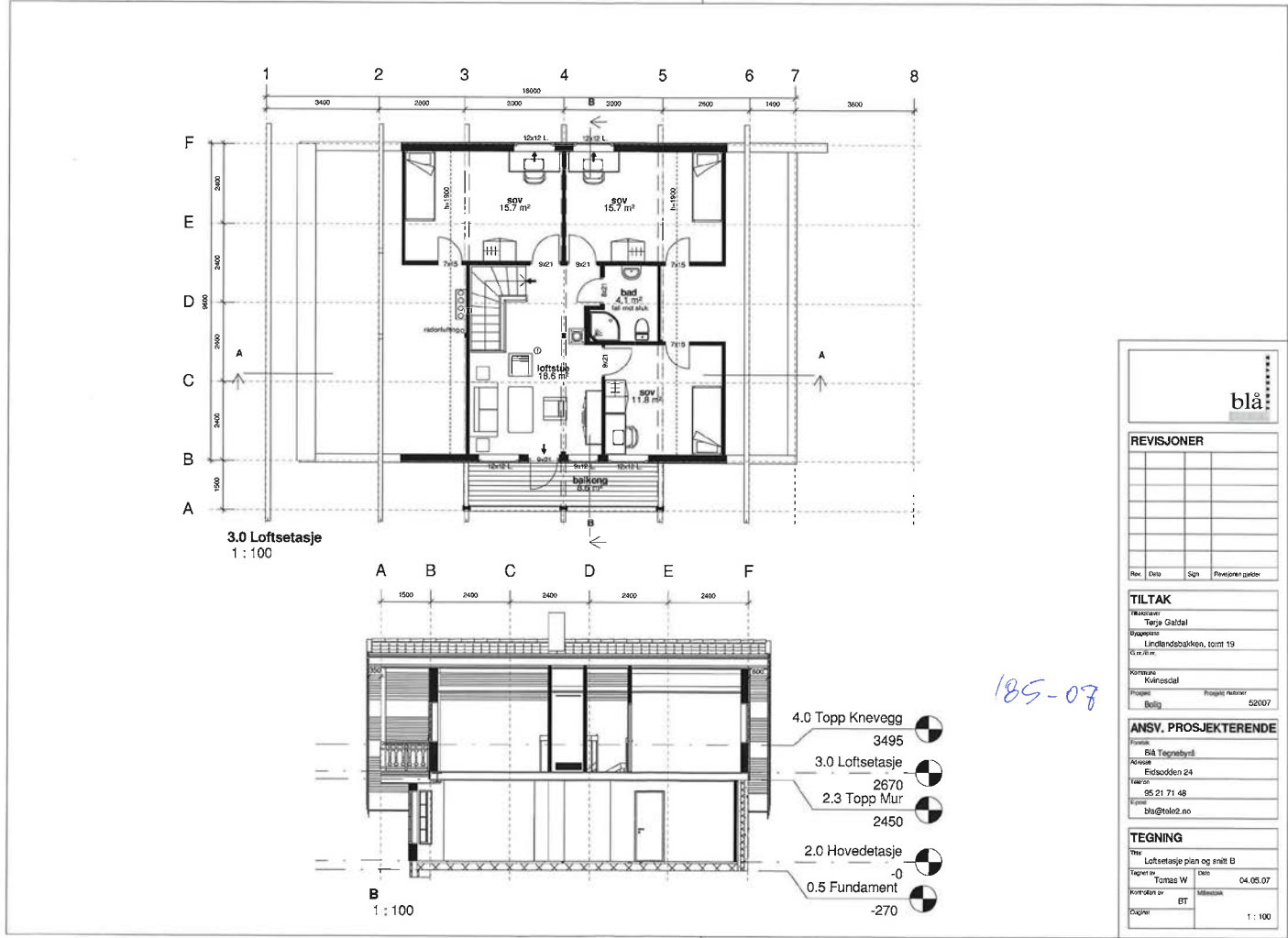
84/07

Målebrev nummer

2126







Blå Tegnebyrå
Eidsodden 24

4400 FLEKKEFJORD

Vår ref: 13576/2008 - 2008/1882 Ordningsverdi: 013/061 Saksbehandler: Kari Modal Bruli Deres ref: Dato: 07.11.2008

Ferdigattest bolig på 013/061 - Lindelandsbakken

Viser til anmodning om ferdigattest mottatt 06.11.08 ang. bolig på 013/061 i Lindelandsbakken på Feda.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05 utstedes ferdigattest for bolig på gnr.013/bnr.061 i Lindelandsbakken på Feda, jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Blå Tegnebyrå på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

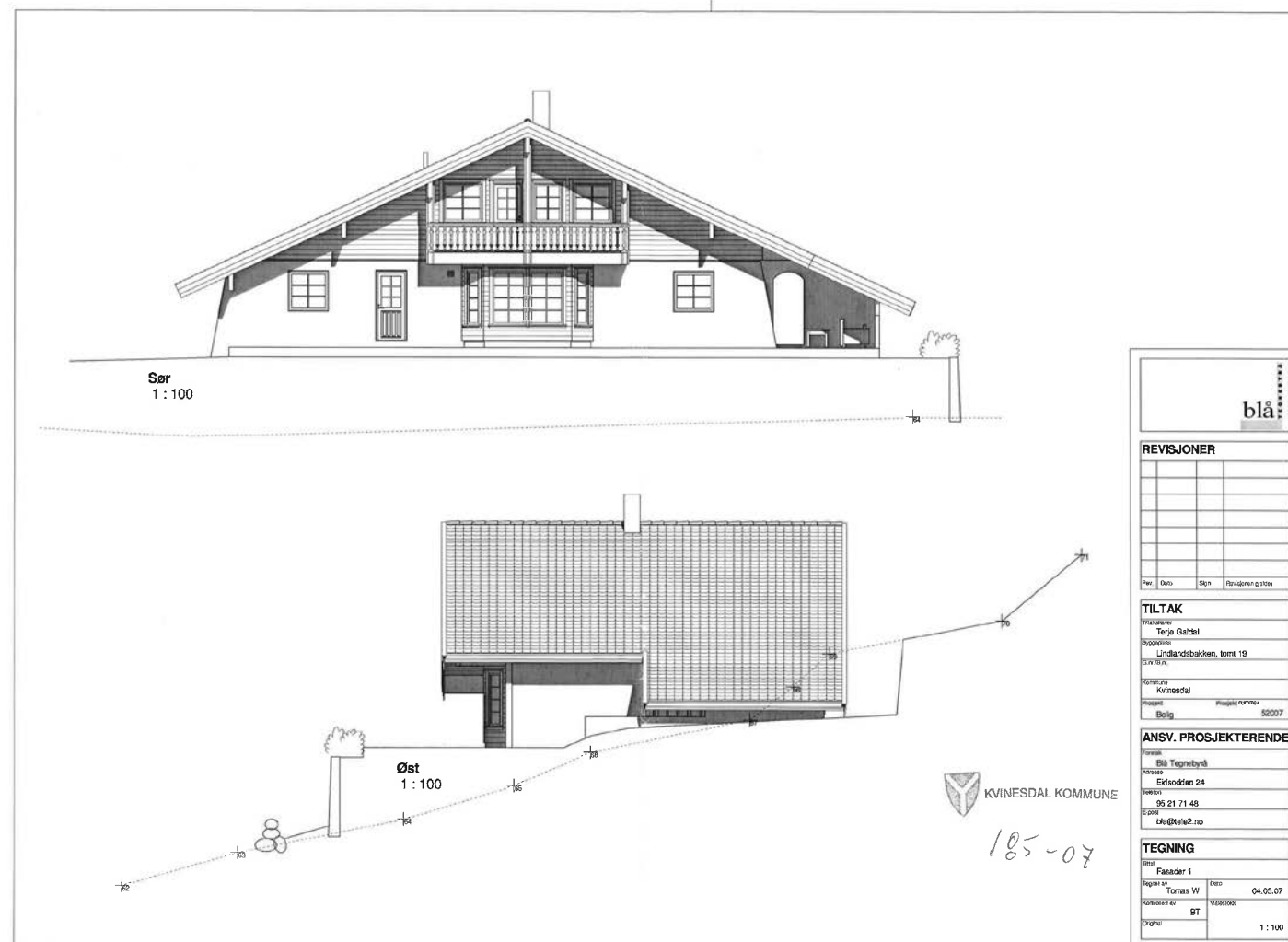
Kontrollerklæringer foreligger fra følgende foretak:

- Terje Galdal A/S – datert 03.11.08
- Jarleiv Egenes – datert 27.05.08
- Hunsbedt Rør A/S – datert 12.10.08

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket bolig, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i sak adm. vedtak 185-07 datert 25.05.07.

Vi forutsetter at ansvarlig søker formidler ferdigattesten til tiltakshaver og ansvarlige foretak.



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

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

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK- konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Marit Jerstad Solhaug
Betty Gerd Knibestøl



MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK
Administrativt vedtak 185-07

Blå Tegnebyrå

Eidsodden 24
4400 FLEKKEFJORD

Vår ref:	Arkivkode:	Saksbeh.:	Deres ref:	Dato,
07/00326 - 3 / 4156/07	012.004			25.05.07

Terje Galdal, Gnr. 012 , Tomt nr. 19 - Tillatelse til oppføring av enebolig, Lindlandsbakken

Revidert søknad fra Blå Tegnebyrå dat. 06.05.07, innkommet 08.05.07 om oppføring av bolig og garasje. Underetasjen på boligen er nå tatt bort slik at byggets høyde blir mindre dominerende.

Garasjen blir stående med en avstand på 2 meter fra nabogrensen. Bygget er i betong og er plassert slik at det blir i stor grad nedgravd slik det ikke blir til ulempe for nabotomta. Det anses dermed som unødvendig gå gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsen på 4 meter i dette tilfellet.

Det er gitt muntlig gravetillatelse.

Stedet er regulert til boligområde.

Det er gitt nabovarsel for rev. søknad og ingen anmerkninger anført.

Ut fra helsemessig vurderinger er det økt fokus på forholdet til radon i bygg. Utgangspunktet er at dersom det ikke er målt/ dokumentert akseptable verdier skal bygget prosjekteres med aktuelle tiltak, radonsperre/ ventilasjon av grunnen.

Ber om at ansvarlig søker følger opp dette i forhold til prosjektering av bygget.

Vi minner om krav til håndtering av avfall fra byggevirksomheten.

Byggesaksgebyret blir kr. 907,- Faktura blir sendt i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 30.08.95, gis med dette tillatelse til tiltakene i samsvar med søknad mottatt 08.05.07., jfr. Plan- og bygningslovens § 95.7

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 93 97 og 98 og forskrift om godkjenning av foretak gis det lokal gis det lokal godkjenning og ansvarsrett i samsvar med søknad.

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

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

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vi minner om følgende:
Ferdigmelding sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.

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

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

Med hilsen


Øystein Opsahl
ingeniør

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Terje Galdal Birkeland 4485 FEDA
Betty Gerd Knibestøl Fellesadministrasjon



Kvinesdal kommune

Servicekontoret

Administrativt vedtak

Nr.: 352/09

Terje Galdal AS
Fløybakken 5

4485 FEDA

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
8465/2009 - 2009/757	013/061	Kari Modal Bruli		24.06.2009

Svar ang søknad om endring av tillatelse på 013/061 - Ny etasje på garasje/sidetak/utvendig trapp

Terje Galdal søker i brev av 28.05.09 mottatt 09.06.09 om endring av vedtak når det gjelder oppføring av garasje på 013/061 i Lindlandsbakken.
Terje Galdal fikk i adm.vedtak 185/07 datert 25.05.07 tillatelse til oppføring av hus og garasje.
Endringen det søkes om er oppføring av en etasje oppå garasjen og nytt sidotak mot vest med utvendig trapp opp til ny etasje.

Tiltaket blir plassert med lenger avstand til nabogrense enn tidligere søknad og bebygd areal overstiger ikke reguleringsplanens vedtak.
Det forutsettes at siden bygget kommer nærmere grensen enn 4 meter at det blir utført med bygningsdelbrannklasse EI 30.
Det er gitt nabovarsel for revidert søknad og ingen anmerkninger er anført.

Når det gjelder godkjenning om ansvarsrett er ansvarsforholdet uendret i forhold til tidligere søknad datert 06.05.07 der Blå Tegnebyrå står som ansvarlig søker.

Vi minner om krav til håndtering av avfall fra byggevirksomheten.

Endringsgebyr blir kr. 617,- og faktura sendes i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05, gis med dette tillatelse til endring av adm.vedtak 185/07 datert 25.05.07 gjeldende garasjen på 013/061 i Lindlandsbakken i samsvar med søknad mottatt 09.06.09, jfr. Plan- og bygningslovens § 93.

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

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

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

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

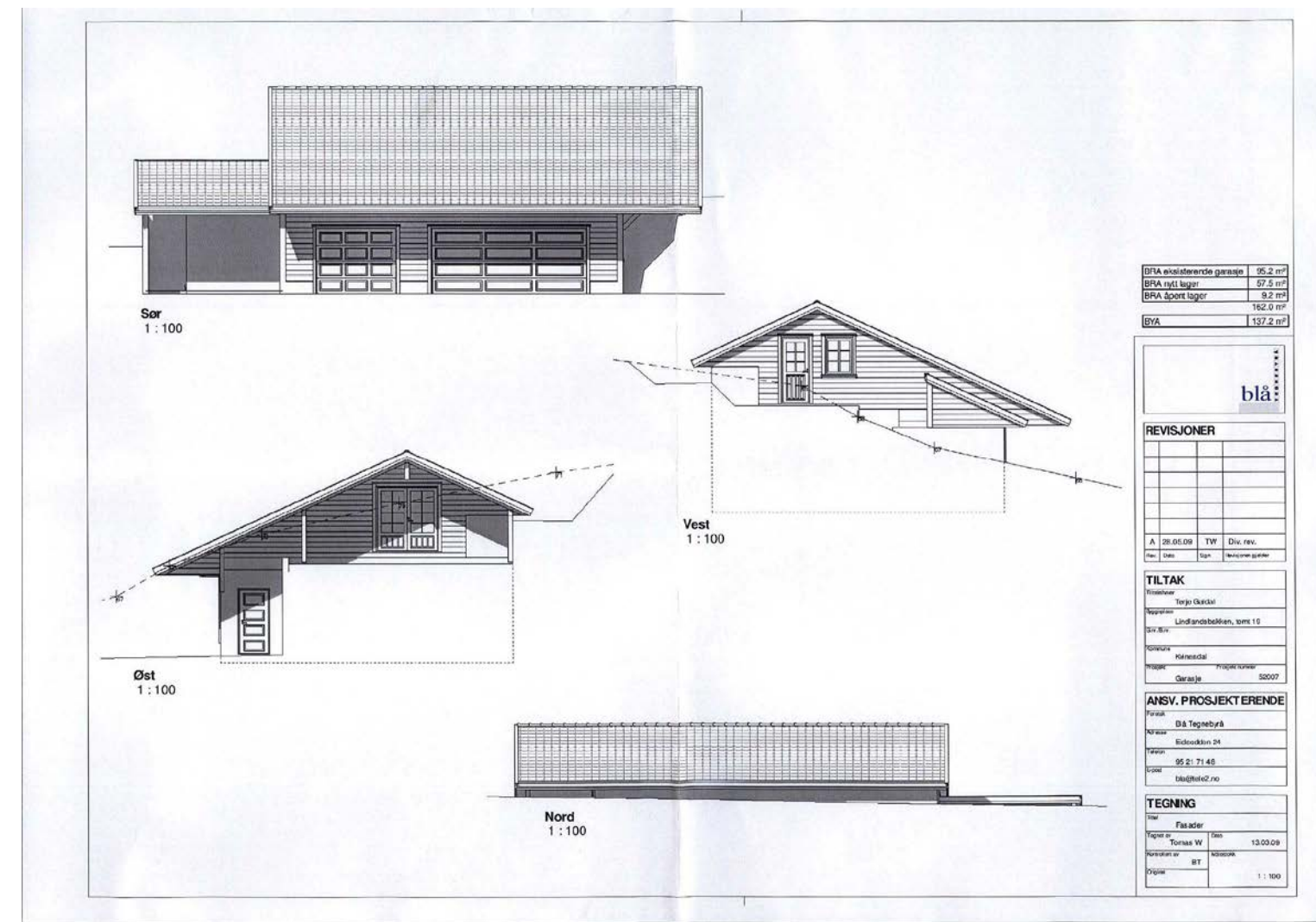
Med hilsen

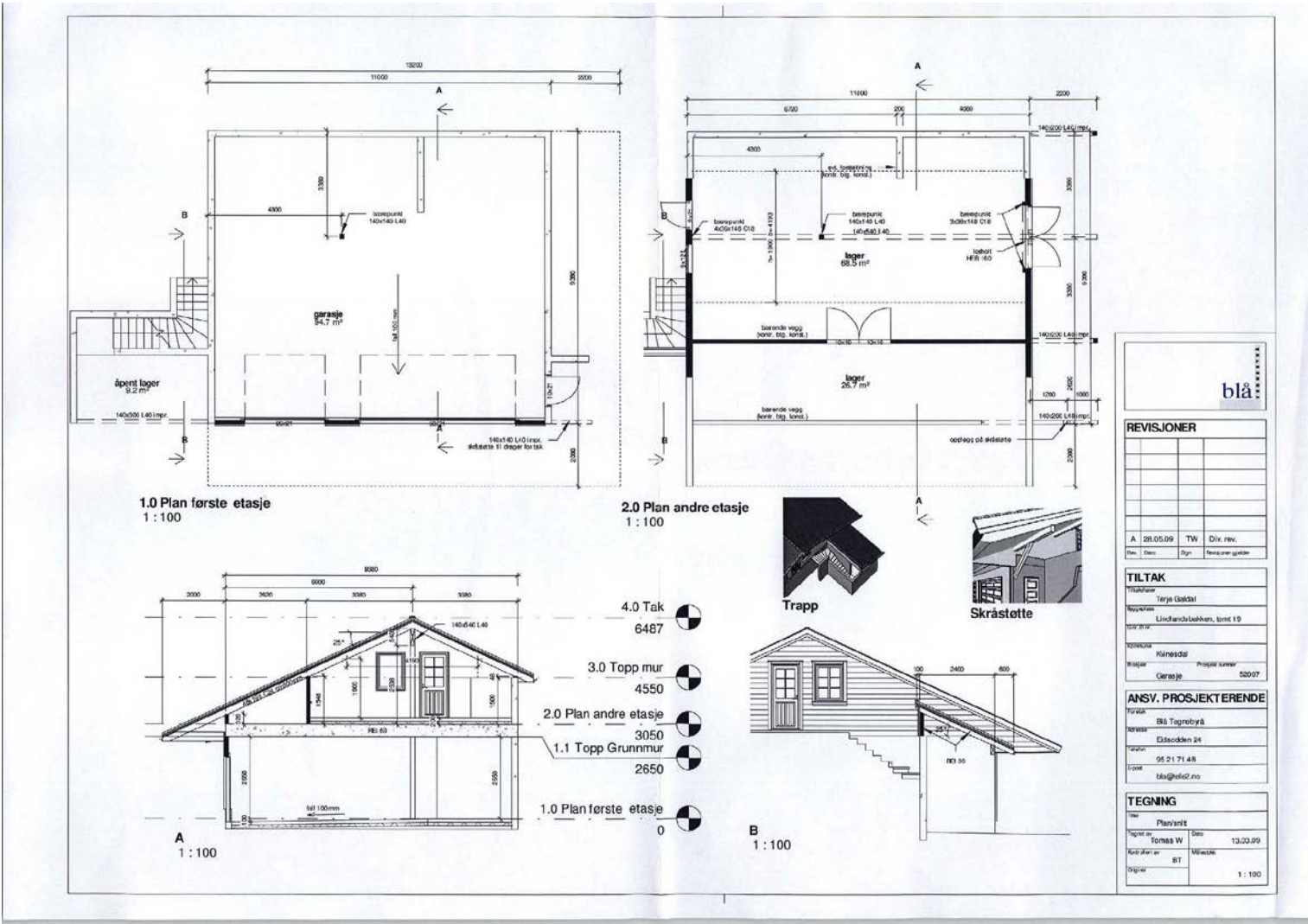
Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug
Blå Tegnebyrå

Eidsodden 24

4400 Flekkefjord





Kvinesdal kommune
Adresse Nesgata 11, 4480
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 21.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	-------------------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 61
Adresse: Fløybakken 5, 4485 FEDA
Referanse: 1408250165

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

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

Vannmåler: ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	3055

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 13 Bruksnr.: 61
Adresse: Fløybakken 5, 4485 FEDA
Referanse: 1408250165

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 13 Bruksnr.: 61
Adresse: Fløybakken 5, 4485 FEDA
Referanse: 1408250165

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

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

Vedlegg
4 vedlegg

Kommentar
Sikringssone: Andre sikringssoner/bevaring skog (sone H190_01-H Innenfor sikringssonene bevaring skog kan det foretas plukkhogst, men snauhogst på arealer over 100 m² tillates ikke. Dette gjelder en mindre del av tomta mot nordøst. Eiendommen omfattes av 0-konsesjonsgrense for Feda.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det foreligge VA-plan for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsipppløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.

2.6 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Overvann tillates ikke ledet til kommunale overvannsnett eller ført til andres eiendommer. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5. For øvrig skal kommunens VA-norm ligge til grunn for dimensjoneringen.

2.7 Flomfare og byggehøyder

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal flomsonekart for 200-årsflom med tilhørende data fra tabell for høyeste beregnede vannstander med klimapåslag i tabell 3-2 i NVE rapport nr. 18-2016 *Delprosjekt Feda Flomsonekart* legges til grunn. Unntak fra angitt byggehøyder kan tillates dersom avbøtende tiltak sikrer tilfredsstillende sikkerhet mot fare og skade ved flom. Avbøtende tiltak må være utarbeidet av fagkyndig personell.

Tverrprofil	200-årsflom med klimapåslag, år 2100 (m)
1	1,56
2	1,56
3	1,56
4	1,56
5	1,56
6	1,56
6.8	1,73
7	2,06
8	3,13
9	3,17

Utsnitt fra tabell 3-2 i NVE rapport nr. 18-2016.

2.8 Byggehøyde over havet

For områdene som ikke omfattes av flomsonekartleggingen i NVE rapport nr. 18-2016, gjelder byggehøydene for sikkerhetsklassene i byggteknisk forskrift som angitt i tabellen under.

Sikkerhetsklasse byggteknisk forskrift	F1	F2	F3
Havnivå-stigning år 2081-2100 RCP8.5 med klima-påslag, cm	79	79	79
Returnivå stormflo 20 år, cm	91		
Returnivå stormflo 200 år, cm		110	
Returnivå stormflo 1000 år, cm			122
NN2000 (verdien trekkes i fra)	10	10	10
Kotehøyde sårbare områder (avrundet oppover), cm	160	180	200
Bølgeoppskyll (hentet fra rapport bølgeanalyse Fedafjorden), cm	20	30	30
Byggehøyde over havet, kotehøyde, cm	180	210	230

I plankartet er sårbare områder i forhold til sikkerhetsklasse F2 i byggteknisk forskrift angitt ved hensynssone annen fare/havnivåstigning, stormflo og bølgeoppskyll (H390).

2.9 Kulturminner/kulturmiljø

Ved tiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetlig vurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye tiltak skal forholde seg til eksisterende utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminner skal vektlegges.

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) skal saken oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

2.10 Bygg som skal bevares

Bygg som skal bevares er i plankartet angitt med juridisk linje (1210) *bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares*.

Bebyggelsen er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall. Bebyggelsen tillates kun bruksendret dersom dette ikke innebærer fasadeendring, herunder inkludert takflater. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Unntak fra riveforbudet kan tillates dersom bygningen gjennom kulturminnefaglig vurdering tilkjennes ingen eller lav bevaringsverdig.

2.11 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere, særlig i områder tiltenkt for allmennhetens bruk. Krav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Fellesareal og adkomster til disse skal være universelt utformet i samsvar med til enhver tid gjeldende forskrift.

2.12 Gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade

For hele planområdet tillates gjenoppbygging av boliger med samme BYA, BRA og antall boenheter som eksisterende bolig som erstatning for tapt bolig eller ved riving av eksisterende bolig som følge av brann eller annen uopprettelige skade. For den bevaringsverdig bebyggelse gjelder føringene i § 5.3.3.

For gjenoppbygging av bevaringsverdige boliger etter brann lokalisert langs fylkesveger gjelder følgende:

Fylkesveg	
Fv. 804 i områder ved kjørebrua over Fedaelva	Boligene skal trekkes 2 meter fra kjørebaneant.
Fv. 804 for øvrig	Boligene skal trekkes 3 meter fra kjørevekant/gang- og sykkelvegkant.
Fv. 843 Sandevegen	Boligene skal gjenoppbygges på opprinnelig sted.

2.13 Grunnundersøkelser

For alle felt avsatt til fremtidig bygging eller konstruksjoner skal det utføres tilstrekkelig grunnundersøkelser og tilpasse arealbruk, byggemetoder og fundamentering til forholdene som avdekkes.

2.14 Eierform

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen: o_ = offentlig formål, f_ = fellesareal for flere eiendommer.

På små formålsflater for samferdselsanlegg er tekst utelatt på plankartet av praktiske grunner. Eierform for vegers sidearealer som fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn skal følge vegens eierform også det av praktiske årsaker er utelatt teksting.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

I feltene BFS49, BUN11, BUN26 og BUN27 kan det ikke oppføres bygninger og anlegg før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan. De enkelte feltene skal reguleres under ett.

Detaljreguleringen skal fastsette:

- Utnyttelsesgrad.
- Byggegrenser og byggehøyder.
- Krav til utforming av bebyggelsene.
- Plassering og utforming av felles uteoppholdsarealer, adkomstveier og parkeringsløsninger.
- Kjøreatkomster.
- Overvannshåndtering.

For sjøbuene/naustene i BUN11, BUN26 og BUN27 gjelder at hver sjøbu/naust i det enkelte felt ikke skal være like med hensyn til byggehøyde, størrelse og takvinkel.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS01-BFS69)

Feltene regulert til frittliggende småhusbebyggelse omfatter frittliggende småhus som eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger.

4.1.1.1 BFS01-BFS07

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.3 og 5.4.

4.1.1.2 BFS08-BFS11

I hvert at feltene tillates det oppført 1 ny bolig vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltene gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 36-42°

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge. Boligen i BFS10 skal bygges uten kjeller.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.3 og 5.4.

4.1.1.3 BFS12

Feltet er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.4 BFS13-BFS14

For bebyggelsen i feltene gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 36-42°

Bebyggelsens hovedform, takvinkler, materialbruk og farge skal følge den eldre bebyggelsen på Feda. Boligene skal bygges uten kjeller.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.5 BFS15

I feltet tillattes det oppført 1 ny bolig vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltet gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 36-42 °

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge. Boligen skal bygges uten kjeller.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligen tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For eksisterende bolig i feltet, med 3 boenheter, skal ha opparbeidet 4 biloppstillingsplasser på tomten. Eksisterende boligs bruksareal kan økes med inntil 50 m².

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.6 BFS16-BFS17

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

4.1.1.7 BFS18

Feltet er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd og som ikke tidligere har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For bebyggelse som omfattes av gnr. 10/86, 10/123, 10/136 og 10/208 gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 % inkludert garasje	5,5	8,5	Saltak Mellom 35-45 °

Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge. Boligene skal bygges uten kjeller.

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

4.1.1.8 BFS19

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For bolig vist som planlagt bebyggelse i plankartet på gnr. 10/29 og 10/32 gjelder følgende:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 23-45 °

Garasje og bod skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje og bod kan plasseres med en vegg i nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene.

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2).

4.1.1.9 BFS20

For bebyggelsen i feltet gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 20 %	5,5	8	Saltak Mellom 23-45 °

Garasje og bod skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje og bod kan plasseres med en vegg i nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene.

Før boligen tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

Eksisterende steingjerder på gnr. 10/227 skal bevares.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.10 BFS21

Feltet er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2).

4.1.1.11 BFS22-BFS23

I feltene tillates det samlet oppført 3 nye boliger vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltet gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 36-42°

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge. Boligene skal bygges uten kjeller.

Det tillates avvik +/- 0,5 meter for regulert planlagt bebyggelse innenfor byggegrensen.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bebygd areal, BYA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1, 5.3 og 5.4.

4.1.1.12 BFS24-BFS28

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For bebyggelsen på gnr. 10/4, 10/193 og 10/230 gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	6,5	10,5	Saltak Mellom 22,5-45°

For bebyggelsen på gnr. 10/96, 10/207, 10/215 og 10/216 gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	6,7	10,5	Saltak Mellom 22,5-45°

Bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge. Boligene skal bygges uten kjeller.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimalt tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

For eiendom 10/216, Smia 9, gjelder:

Det tillates oppført en annen frittliggende bygning på eiendommen med maks mønehøyde 4,8 meter og maks gesimshøyde 2,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningen skal ha saltak og tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillat BRA 20m².

4.1.1.13 BFS29

I feltet tillates det oppført 3 nye boliger vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltet gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde (m) (over gjennomsnittlig planert terreng)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 35-42°

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge. Boligene skal bygges uten kjeller.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

4.1.1.14 BFS30-BFS32

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1, 5.3 og 5.4.

4.1.1.15 BFS33

I feltet tillates det oppført 1 ny bolig vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltet gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 35-42°

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.4.

4.1.1.16 BFS34-BFS42

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1, 5.3 og 5.4.

4.1.1.17 BFS43-BFS48

For bebyggelsen i feltene gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 20 %	5,5	9	Saltak Mellom 23-45 °

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Garasje og bod skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje og bod kan plasseres med en vegg i nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene. Garasje som står parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1 meter fra vei.

Før boligen tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

Eksisterende steingjerder i BFS46 og BFS48 skal bevares.
For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.18 BFS49

For feltet er det krav om utarbeiding av detaljregulering før utbygging kan finne sted, jf. § 3.1.

4.1.1.19 BFS50-BFS59

For bebyggelsen i feltene gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	9	Saltak Mellom 23-45 °

Møneretning skal følge byggets lengderetning. Boligbebyggelsen i BFS56 som omfatter gnr. 14/166, 14/167 og 14/168 og bebyggelsene i BFS58 og BFS59 skal være hvit, mens garasjer og uthus skal ha fargene rød eller oker.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Garasje og bod skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje og bod kan plasseres med en vegg i nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene. Garasje som står parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1 meter fra vei.

Før boligen tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.4.

4.1.1.20 BFS60

I feltet tillates det oppført 1 ny bolig vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltet gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 35-42°

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.21 BFS61-BFS64

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

4.1.1.22 BFS65-BFS66

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall boliger.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Bebyggelse som skal bevares er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall, jf. § 2.10.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1, 5.3 og 5.4.

4.1.1.23 BFS67

I feltet tillates oppført 1 ny bolig vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltene gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde Over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 40 %	5,5	8	Saltak Mellom 23-45°

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.1.24 BFS68-BFS69

I feltene tillates det samlet oppført 5 nye boliger vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For ny bebyggelse i feltet gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 35 %	5,5	8	Saltak Mellom 23-45°

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

Garasjer skal oppføres med maks mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

For bebyggelse som er ferdig utbygd etter tidligere reguleringsplan eller som ikke har vært regulert, skal det ved søknad om endringer vedlegges plan og snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen. Denne bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1)

Feltet regulert til konsentrert småhusbebyggelse omfatter småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker.

4.1.2.1 BKS1

I feltet tillates inntil 8 boenheter.

For den nye bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks, m²-BYA, 800 m²	8,5	10,5	Saltak Mellom 23-45°

Gesims- og mønehøyden på garasje/bod skal ikke overstige henholdsvis 3 og 6 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det tillates bygd felles garasje/bod med maksimalt tillatt bruksareal, BRA, 50 m² per enhet. Før boligene tas i bruk skal det være etablert minimum 1,5 parkeringsplasser for personbil per enhet. Hver parkeringsplass skal være minimum 18 m².

Utnyttelse av tomta skal være tilpasset terrenget. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 5 meter. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 1 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånende. Fyllinger skal jordkles. Større fjellskjæring enn 6 meter fra ferdig planert terreng tillates ikke.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2).

4.1.3 Fritidsbebyggelse, frittliggende (felt BFF01-BFF10)

Feltene skal benyttes til frittliggende fritidsbebyggelse.

4.1.3.1 BFF01

Feltet er ferdig utbygd med hensyn til antall fritidsenheter.

Fritidsbebyggelsen i feltet er regulert som den er bebygd. For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og § 5.1.

4.1.3.2 BFF02

Feltet er ferdig utbygd med hensyn til antall fritidsenheter.

For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks m²-BRA, 120 m²	5,5	8	Saltak Mellom 23-45°

På hver tomt kan det oppføres 1 garasje med maksimalt tillatt bruksareal, BRA, 50 m².

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

4.1.3.3 BFF03-BFF04 og BFF06

For bebyggelsen i felt BFF03 gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Gesimshøyde	Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 12,5 %	Kote +19	Pulttak eller saltak Mellom 25-35°

Topp grunnmur for bebyggelsen i BFF03 skal ikke ligge høyere enn kote +14,5.

For bebyggelsen i feltene BFF04 og BFF06 gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Gesimshøyde (m)	Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 25 %	Kote +27	Pulttak eller saltak Mellom 20-30°

I feltene BFF04 og BFF06 skal topp grunnmur for bebyggelsen ikke ligge høyere enn kote +23,5. Det er kun tillatt med 1 fritidsenhet i hvert av feltene.

I felt BFF04 og BFF06 skal minst 2 parkeringsplasser være tilgjengelige innenfor områdene.

Bebyggelsene i alle feltene skal har en ensartet utforming og være tilpasset terrenget. Bebyggelsen skal gis en naturtilpasset farge.

I felt BFF04 må det gjøres branntekniske tiltak dersom bygningen kommer nærmere enn 8 meter fra eksisterende bebyggelse i felt BFF06.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2).

4.1.3.4 BFF05, BFF07-BFF08 og BFF10

Feltene er ferdig utbygd med hensyn til antall fritidsenheter. For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.4.

4.1.3.5 BFF09

I feltet tillates oppført 1 ny fritidsenhet vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad per tomt	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)	
Maks m ² -BYA, 70 m ²	4	6

Planeringshøyde for fritidsboligen skal ligge på kote +11-12.

Bebyggelsen skal gis en mørkere farge tilpasset de stedlige forhold. Fritidsboligen skal ha en enkel form med nøktern fasade utforming og materialvalg.

Utnyttelsen av tomta skal tilpasses terrenget. Hageplanering skal begrenses til et minimum. Forstøtningsmur for å heve terrenget i forkant av fritidsboligen skal ikke ha en høyde over 1,5 m. Store skjemmende fyllinger er ikke tillat. Fyllinger skal jordkles. Det er ikke tillatt å gjerde inne tomta.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2).

4.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP1)

Feltet skal benyttes til ulike areal og bygninger for offentlig tjenesteyting som skole, barnehage, idrettsanlegg, omsorgsboliger med tilhørende utearealer og parkeringsplasser. For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad	Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)	Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 70 %	8,5	Saltak Mellom 36-42°

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.5 Kirke/annen religionsutøvelse (felt o_BR1)

Feltet skal benyttes til kirke med tilhørende bårhus og gravlund.

Før kommunen godkjenner tiltak knyttet til bruk av gravlunden skal tiltakene vært forelagt regional kulturminnevernmyndighet til uttalelse.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.3 og 5.4.1.

4.1.6 Forsamlingslokale (felt o_BFL1)

Feltet skal benyttet til allmennyttig forsamlingslokale.

For bebyggelsen gjelder:

Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
3,5	9	Saltak Mellom 38-45°

Møneretningen skal følge byggets lengderetning. Takflaten skal være slett uten kvister eller takoppbygg. Oppbygg for ventilasjon og heis kan tillates.

Materiale

Vegger skal utvendig kles med trepanel som males.

Tak skal ha brun enkelkrum tegl.

Vinduer skal males hvite. Eventuelle sprosser skal være gjennomgående.

Farge

Fargeforslag kan utarbeides i samarbeid med regional kulturminnevernmyndighet.

Inngangsparti skal ha universell utforming og ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan kravet blir oppfylt. Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.3.

4.1.7 Næringsbebyggelse (felt BN1)

Feltet skal benyttes til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad	Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)	Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 70 %	5	Saltak Mellom 38-45°

Det skal etableres minst 1 parkeringsplass for bil per 50 m² gulvareal til forretning. Hver parkeringsplass skal minimum være 18 m².

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2).

4.1.8 Annen næring (felt BAN1)

Feltet skal benyttes til fiskerinæring.

I feltet tillates oppført 1 båthus.

For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad	Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)	Takform og takvinkel grader (°)
Maks m²-BRA, 120 m²	2,5	Saltak Mellom 35-45°

I feltet tillates oppført 1 lagerbygg. Bygget skal benyttes til lager, kjølerom, garasje eller lignende.

For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad	Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)	Takform og takvinkel grader (°)
Maks m²- BYA, 120 m²	3,5	Saltak Mellom 35-45°

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.9 Idrettsanlegg (felt o_BIA1-o_BIA2)

Feltene skal benyttes til idrettsanlegg med tilhørende areal, bygninger, nødvendige anlegg og parkeringsplasser.

For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks %-BYA = 70%	5,5	8	Saltak Mellom 38-45°

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.10 Energianlegg (felt o_BE1)

I feltet tillates etablert nettstasjon til energiforsyning. Nettstasjonen båndlegger et område med diameter 5 meter som fareområde.

4.1.11 Småbåthavnanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt f_BBS1 og BBS2-BBS4)

Innenfor feltene kan det anlegges båtplasser. Bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknad skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

I felt f_BBS1 kan det anlegges privat småbåtanlegg. Innenfor området kan det mudres i en dybde inntil 1,5 meter.

I felt BBS2 kan det anlegges brygge i en bredde på inntil 2,5 x 1,5 meter.

I feltet BBS3 kan det tillates nødvendige tiltak for festeanordning for flytebrygge. Treterrasse på inntil 25 m² med enkel trerampe/slipp til sjøen kan etableres i feltet. Denne kan benyttes til oppbevaring av småbåter på land når værforholdene tilsier det.

Det kan oppføres 1 båthus vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For bebyggelsen gjelder:

Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)	Takform og takvinkel grader (°)
2,5	Saltak Mellom 35-45°

Bygningen skal gis tradisjonell utforming. Utvendige overflater skal være i trekledning.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.12 Sjøboder/naust (felt BUN01-BUN39)

I feltene tillates det oppført nye sjøbuer/naust vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For nye sjøbuer/naust gjelder (BUN02-BUN10, BUN13-BUN25, BUN28-BUN39):

Felt BUN	Maks mønehøyde (m)	Maks gesimshøyde (m)	Takvinkel grader (°)	Maks bebygd areal (m²-BYA)
BUN02	8,0	5,3	38	77,0
BUN03	8,0	5,3	38	88,0
BUN04	7,5	5,3	36	75,0
BUN05	7,5	4,8	38	88,0
BUN06	8,0	5,3	38	88,0
BUN07	8,0	5,3	40	70,0
BUN08	7,25	4,5	38	70,0
BUN09	7,5	5,3	40	60,0
BUN10	7,5	5,3	37	69,0
BUN13	8,0	5,5	40	72,0
BUN14	7,0	4,3	38	80,0
BUN15	7,0	4,65	38	60,0
BUN16	6,5	4,0	36	67,0
BUN17	6,35	4,5	35	63,0
BUN18	6,75	4,0	38	70,0
BUN19	7,3	4,5	39	70,0
BUN20	6,2	3,9	35	72,0
BUN21	7,1	4,4	38	66,0
BUN22	7,2	4,9	37	66,0
BUN23	6,7	4,4	33	67,0
BUN24	6,25	4,1	33	72,0
BUN25	7,25	4,5	38	70,0
BUN28	6,5	4,2	35	65,0
BUN29	7,5	5,0	40	69,0
BUN30	7,0	4,5	38	65,0
BUN32	7,0	4,35	37	70,0
BUN33	6,2	3,9	33	70,0
BUN34	7,5	4,7	39	67,0
BUN35	6,2	3,9	33	70,0
BUN36	6,2	4,0	33	70,0
BUN37-1	6,8	4,5	33	63,0
BUN37-2	6,4	3,9	39	60,0
BUN37-3	6,1	3,9	33	62,0
BUN37-4	6,1	4,3	33	47,0
BUN38	6,2	3,8	36	55,0
BUN39	6,5	4,0	36	54,0

Sjøbuer/naust skal ha fargene rød, hvit eller oker.

Det er tillatt med fritidsenhet i andre etasje i nye sjøbuer/naust forutsatt at sjøbuene/naustene i utgangspunktet har en størrelse som muliggjør etablering av fritidsbolig i samsvar med kravene til denne typen bygg/enhet i byggteknisk forskrift.

Utforming av sjøbuene/naustene er underlagt restriksjonene angitt i bestemmelsene til hensynssone bevaring kulturmiljø § 5.3.
Det skal dokumenteres at nye sjøbuer/naust er sikret 1 biloppstillingsplass innenfor planområdet.

I feltene (BUN01-BUN39) inngår også eksisterende sjøbuer/naust. Disse er i plankartet regulert med bebygd møne- og gesimshøyde, takvinkel og bebygd areal.

Andre etasje i eksisterende sjøbuer/naust kan bruksendres til fritidsenhet forutsatt at sjøbuene/naustene har en størrelse som åpner for etablering av en fritidsbolig i samsvar med dagens krav til denne typen bygg/enhet, jf. byggteknisk forskrift. Sjøbuene/naustene skal fremstå som sjøbu/naust, dvs. at eksteriøret ikke skal endres gjennom store glassflater, balkonger, utvendige trapper og lignende. Videre er det et krav om at sjøbuene/naustene skal tilknyttes godkjent vann og avløp.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.1.

4.1.13 Lekeplasser (felt f_BLK1-f_BLK9)

Områder avsatt til lekeplass skal utformes slik at de gir mulighet for utfoldelse og kreativitet i forhold til aldersgruppen av barn de er ment å betjene.

Lekeplass	Aldersgruppe – Opparbeidelse - Felles for
f_BLK1	Småbarnlekeplass, tilrettelagt for barn i aldersgruppen 0-5 år, opparbeidet med sandkasse, huske, bord og benker. Lekeplassen er felles for boligene på eiendommen gnr. 10/46.
f_BLK2	Småbarnlekeplass, tilrettelagt for barn i aldersgruppen 0-5 år, opparbeidet med sandkasse, huske, bord og benker. Lekeplassen er felles for boligene på eiendommene gnr. 10/80, 10/195, 10/196, 10/197, 10/198, 10/199 og 10/218.
f_BLK3	Småbarnlekeplass på 50 m² tilrettelagt for barn i aldersgruppen 0-5 år, opparbeidet med sandkasse, huske, bord og benker. Lekeplassen er felles for bolig og fritidsbolig på gnr. 10/86.
f_BLK4	Småbarnlekeplass tilrettelagt for barn i aldersgruppen 0-5 år. Lekeplassen skal være utstyrt med sandkasse, huske, bord og benker. Lekeplassen er felles for boligene i felt BFS43-BFS48.
f_BLK5	Nærlekeplass tilrettelagt for barn i aldersgruppen 6-13 år. Lekeplassen skal være utstyrt med apparater som gir mulighet for fysisk aktivitet (hinderløyper o.l.) og asfaltert del med ballspill, sykling og rullestol. Deler av plassen skal belyses. Lekeplassen er felles for boligene i felt BFS43-BFS48.
f_BLK6	Småbarnlekeplass, tilrettelagt for barn i aldersgruppen 0-5 år, opparbeidet med sandkasse, huske, bord og benker. Lekeplassen er felles for boligene i felt BFS50-BFS52.
f_BLK7	Småbarnlekeplass, tilrettelagt for barn i aldersgruppen 0-5 år, opparbeidet med sandkasse, huske, bord og benker. Lekeplassen er felles for boligene i felt BFS53.
f_BLK8	Småbarnlekeplass, tilrettelagt for barn i aldersgruppen 0-5 år, opparbeidet med sandkasse, huske, bord og benker. Lekeplassen er felles for boligene i felt BFS55 og BFS57-BFS59.

f_BLK9	Småbarnslekeplass, tilrettelagt for barn i aldersgruppen 0-5 år, opparbeidet med sandkasse, huske, bord og benker. Lekeplassen er felles for boligene i felt BFS54 og BFS56 og BKS1.
--------	--

4.1.14 Kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse (felt BKB1)

Feltet BKB1 skal benyttet til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse med tilhørende garasjer, uthus og lignende. Feltet er fullt utbygd med hensyn til antall bolig- og fritidsenheter. For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks tillatt bruksareal m ² -BRA, 800 m ²	7	10	Saltak Mellom 36-42°

Før bebyggelsen tas i bruk skal det på felles parkeringsområder være etablert minimum 1,5 parkeringsplasser for bil per enhet.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

4.1.15 Kombinert formål bolig/naustbebyggelse (felt BKB2)

Feltet BKB2 skal benyttes til kombinert bolig- og naustbebyggelse. Denne er vist som planlagt bebyggelse i plankartet.

For bebyggelsen gjelder:

Utnyttelsesgrad	Maks gesims/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng (m)		Takform og takvinkel grader (°)
Maks bebygd areal, m ² -BYA, 81 m ²	5,5	8	Saltak 37°

Bygningens kledning skal ha fargene rød, hvit eller oker.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i §§ 5.1 og 5.3.

4.1.16 Kombinert formål bolig/bevertning (felt BAA1)

Felt BAA1 skal benyttes til kombinert bolig- og bevertning. Feltet er fullt utbygd og er i plankartet regulert med bebygd møne- og gesimshøyde, takvinkel og bebygd areal.

For områder som skal benyttes til uteservering tillates det møblering og overbygg som er i tråd med formålet, og som ikke er til ulempe eller hinder for allmennheten, eller virker som visuelle stengsler for siktlinjer i området. Maks høyde for overbygg er 3 meter. Prinsippet om tilgjengelighet for alle gjelder.

For øvrig vises det til planens fellesbestemmelser (kapittel 2) og bestemmelser i § 5.3.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg skal anlegges som regulert i plankartet og i samsvar med gjeldende kommunale normaler eller Statens vegvesens vegnormaler. Teknisk infrastruktur skal anlegges som regulert i plankartet og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

4.2.1 Kjøreveger (felt SKV01-SKV53)

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet i samsvar med gjeldende vegnormaler.

Felles kjøreveger:

Kjøreveg	Felles for
f_SKV03	Tilgrensede boliger i BFS01-BFS02 og tilgrensede naust i BUN01-BUN03.
f_SKV07	Tilgrensede boliger i BFS08 og tilgrensede naust i BUN06.
f_SKV08	Tilgrensede boliger i BFS09.
f_SKV09	Tilgrensede boliger i BFS08 og BFS10.
f_SKV11	Tilgrensede bolig i BFS09, BFS11 og boliger i BFS12.
f_SKV12	Boliger i BFS12, tilgrensede boliger i BFS13-BFS15, kombinert bolig/fritidsboliger i BKB1 og naust i BUN07.
f_SKV14	Tilgrensede boliger i BFS17-BFS18, kombinert bolig/naust i BKB2 og naust i BUN08-BUN09.
f_SKV16	Tilgrensede bolig i BFS19, boliger i BFS20 og idrettsanlegg i o_BIA1.
f_SKV19	Tilgrensede boliger i BFS18 og naust i BUN10.
f_SKV20	Boliger i BFS23 og naust i BUN12.
f_SKV25	Boliger i BFS29-BFS32 og tilgrensede boliger i BFS35.
f_SKV28	Tilgrensede boliger i BFS28.
f_SKV30	Boliger i BFS34.
f_SKV34	Tilgrensede boliger i BFS35 og boliger i BFS36-BFS41.
f_SKV39	Eiendommen gnr. 14/16 og 14/109.
f_SKV40	Boliger i BFS53.
f_SKV41	Tilgrensede boliger i BFS55.
f_SKV42	Boliger i BKS1.
f_SKV43	Tilgrensede boliger i BFS55.
f_SKV44	Boliger i BKS1.
f_SKV45	Tilgrensede bolig i BFS55 og bolig i BFS57 og BFS59.
f_SKV46	Boliger i BFS61 og fritidsbebyggelse i BFF01.
f_SKV47	Boliger i BFS65.
f_SKV48	Bolig i BFS66 og bebyggelse i L25.
f_SKV50	Tilgrensede boliger i BFS67 og tilgrensede fritidsbolig i BFF02.

4.2.2 Fortau (felt o_SF1-o_SF9)

Fortau o_SF1 – o_SF9 skal opparbeides som vist på plankartet i samsvar med gjeldende vegnormaler. Fortau skal ha fast dekke som gir god fremkommelighet for alle brukergrupper.

4.2.3 Gang-/sykkelveg (felt o_SGS1-0_SGS4)

I feltet o_SGS1 skal det etableres gang-/sykkelbro.

Gang-/sykkelveger o_SGS2- o_SGS4 skal opparbeides som vist på plankartet i samsvar med gjeldende vegnormaler.

Gangs-/sykkelveger skal ha fast dekke som gir god fremkommelighet for alle brukergrupper.

4.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_SVT)

Feltene angir arealer som skal benyttes til grøfter, skjæringer, tekniske installasjoner, tekniske bygninger, murer, stabiliserende tiltak med videre.

4.2.5 Tekniske bygg/konstruksjoner (felt o_STB1)

Feltet o_STB1 skal benyttes trafo.

Trafoen skal ha saltak med brun enkelkrum tegl eller skifer. Vegger skal utvendig kles med trepanel som males i farge godkjent av kommunen.

4.2.6 Kollektivholdeplass (felt o_SKH1-o_SKH7)

Kollektivholdeplass o_SKH1 – o_SKH7 skal opparbeides som vist på plankartet og i samsvar med gjeldende vegnormaler.

4.2.7 Parkering (felt SPA01-SPA15)

For offentlige parkeringsplasser (felt o_SPA01-o_SPA02, o_SPA06, o_SPA08, o_SPA12 og o_SPA15) gjelder at alle arealer skal ha permeable flater. Utelagring og hensetning av containere og lignende på areal regulert til offentlige parkeringsplasser i planområdet er ikke tillatt. Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne på offentlige parkeringsplasser skal plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

Felles parkering:

Parkering	Felles for
f_SPA03 - f_SPA05	Felt BKK1.
f_SPA09	Felt BFS25.
f_SPA10 - f_SPA11	Feltene BUN27-BUN36.
f_SPA14	Felt BFF4.

Feltet SPA07 og SPA13 er privat parkering for henholdsvis gnr. 10/86 og 14/141.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Grønnstruktur (felt G01-G25)

Feltene angir områder som skal benyttes til grøntareal. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for allmenn ferdsel og opphold. For øvrig vises det til bestemmelser i § 5.4.

4.3.2 Naturområde (felt GN1-GN9)

Feltene GN1-GN9 er naturområder hvor det ikke er tillatt å iverksette tiltak som endrer de naturgitte forholdene.

4.3.3 Turveier (felt GT1-GT7)

Turveier skal opparbeides som vist på plankartet med minimums bredde på 2,5 meter. Turveier skal minimum ha grusdekke som sikrer god fremkommelighet for alle brukergupper.

Turvei f_GT6 er felles for fritidsboligene i felt BFF03-BFF04 og BFF06 for tilkomst mellom fritidsboligene og til havna.

4.3.4 Friområde (felt o_GF1-o_GF9)

I feltene o_GF1-o_GF9 tillates det oppført bygninger som fremmer allmennhetens bruk av områdene. For øvrig vises det til bestemmelser i § 5.4.

4.3.5 Badeplass/-område (felt o_GB1)

Innenfor feltet o_GB1 kan det etableres konstruksjoner og bygg som støtter opp under formålet. Bygg og anlegg må tåle å stå under vann.

4.3.6 Park (felt o_GP1-o_GP4)

Feltene o_GP1-o_GP4 skal opparbeides og benyttes som park for allmenn benyttelse.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (felt L01-L27)

Feltene L01-L27 omfatter areal avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål.

I områder regulert til natur- og friluftsmål skal karakteristiske trekk som topografi, trerekker, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende ivaretas.

Ny landbruksbebyggelse skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk når det gjelder materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde.

For øvrig vises det til bestemmelser i § 5.4.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

4.5.1 Småbåthavn (felt VS1-VS3)

I feltene VS1-VS3 tillates det drift av småbåthavn med flytebrygger og båtutsettingsplass.

4.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt o_VFV1-o_VFV3)

I områder regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag tillates ingen bruk eller tiltak som kan komme i konflikt med vannets funksjon som friluftsområde.

4.5.3 Badeområde (felt o_VB1)

Feltet o_VB1 kan opparbeides med badebrygger og andre tiltak som naturlig tilhører formålet.

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikrings- og faresoner (sone H140, H190, H310, H320, H370, H390)

Sikringssone: Frisiktsoner ved vei (sone H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/kryss/avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Sikringssone: Andre sikringssoner/bevaring skog (sone H190 01-H190 18)

Innenfor sikringssonene bevaring skog kan det foretas plukkhogst, men snauhogst på arealer over 100 m² tillates ikke.

Faresone: Ras- og skredfare (sone H310 01-H310 32)

Innenfor områder angitt med faresonene ras- og skredfare er det ikke tillatt å igangsette tiltak etter pbl § 1-6 uten at det foreligger fagkyndig utredning med dokumentasjon på nødvendige sikringstiltak.

Faresone: Flomfare (sone H320_01-H320_05)

Hensynssonene flomfare er basert på data fra NVE rapport nr. 18-2016 *Delprosjekt Feda*, flomsonekart for 200-årsflom med klimapåslag. For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom skal høyeste beregnede vannstander med klimapåslag i tabell 3-2 i NVE rapport nr. 18-2016 legges til grunn, jf. § 2.6. Unntak fra angitt byggehøyder kan tillates forutsatt at avbøtende tiltak sikrer tilfredsstillende sikkerhet mot fare og skade ved flom. Avbøtende tiltak må være utarbeidet av fagkyndig personell.

Faresone: Høyspontanlegg (inkl. høyspenningskabler) (H370_01-H370_04)

Tiltak innenfor områder angitt med faresone høyspontanlegg skal godkjennes av linjeeier. Formål med varig opphold tillates ikke innenfor områder som omfattes av faresonene.

Faresone: Annen fare/havnivåstigning, stormflo og bølgeoppskyl (H390)

Hensynssone annen fare omfatter havnivåstigning, stormflo og bølgeoppskyl og er inntegnet opptil kote 3 m i plankartet. Hensynsonen baserer seg på data fra rapporten bølgeanalyse for Fedafjorden utarbeidet av Uni Research Polytec, jf. § 2.7.

5.2 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal naturmiljøet som består av store gamle eiker innenfor naturtypen «gammel fattig edelløvskog» tas særlig hensyn til og vektlegges ved tiltak.

5.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø (sone H570)

Hensynssonen er ment å bevare og ivareta det særegne og godt bevarte bygnings- og kulturmiljøet på Feda.

5.3.1 Rivning

Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Unntak fra riveforbudet kan tillates dersom bygningen gjennom kulturminnefaglig vurdering tilkjennes ingen eller lav bevaringsverdig.

5.3.2 Bevaring

Særpreget og egenarten til den eksisterende bevaringsverdig bebyggelsen skal bevares. Kopier kan tillates og bygningsdeler kan produseres med moderne teknikker. Huseiere skal ha tilstrekkelig handlingsrom til funksjonelle løsninger innenfor et normalt prisnivå.

5.3.3 Gjenoppføring etter brann eller annen totalskade

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bygget gjenoppføres med likt visuelt uttrykk (kopi) slik at det tapte kulturminne eksteriørmessig gjenoppføres.

5.3.4 Utskiftning

Nødvendige utskiftning av bevaringsverdige bygningsdeler som ikke lar seg utbedre eller reparere, skal erstattes med kopier.

5.3.5 Innsetting av nye elementer

Mindre endringer av eksteriør og bærekonstruksjoner i den bevaringsverdige bebyggelsen kan tillates ved innsetting av nye elementer og ikke som en erstatning av eksisterende. Bygningsdeler kan produseres med moderne teknikker, men skal se likt ut med det som erstattes.

5.3.6 Tilbakeføring

Tilbakeføring av bygning eller anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere perioder, skal skje på historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring skal kun skje etter tilrådning fra regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

5.3.7 Vinduer

Opprinnelige vinduer i bevaringsverdig bebyggelse skal bevares. Ved nødvendig erstatning av vinduer skal disse fortrinnsvis tilbakeføres til opprinnelig eller eldre situasjon. Vinduer som erstattes kan produseres med moderne teknikker, men skal se likt ut med det som erstattes og det skal benyttes materialer tilsvarende det som erstattes.

5.3.8 Utvendige dører

Verdifulle dører skal bevares der det er praktisk mulig. Ved nødvendig erstatning kan dører produseres med moderne teknikker, men skal se likt ut med det som erstattes.

5.3.9 Ombygging – tilbygg eller påbygg

Oppføring av tilbygg/påbygg kan tillates dersom det foreligger saklige grunner til det og at tiltaket tar hensyn til eksisterende bygning og ikke forstyrrer oppfatningen av denne, dvs. underordner seg den opprinnelige bygningen i volum og høyde. Videre må nye elementer innordne seg eksisterende bygninger og tilpasse seg bygningens karakteristiske særpreg, slik at bygningens bevaringsverdige eksteriør og stilart opprettholdes, at tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse og at arker/takoppløft/kvist/takvinduer tillates kun der dette er i samsvar med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk.

5.3.10 Større nybygg og nye bygninger for varig opphold

Større nybygg og nye bygninger for varig opphold skal tilpasses det omkringliggende bygningsmiljø og kulturmiljø og utformes slik at de tilpasses områdets arkitektoniske, estetiske og bevaringsverdige kvaliteter, slik at disse ikke reduseres.

Følgende stedsegnete kvaliteter og utformingsfaktorer skal hentes fra/tilpasses eksisterende bygningsmiljø: størrelse (volum), proposisjoner, grunnflate, møneretning, takform, takekking, materialbruk og fargesetting.

5.3.11 Taktekking

Ved skifte av taktekking skal det benyttes uglasert rød eller sort teglstein om ikke annet har vært brukt opprinnelig. Annen taktekking kan benyttes der dette har vært brukt opprinnelig og er arkitekthistorisk riktig.

5.3.12 Utendørs fargesetting

Bevaringsverdig bebyggelse skal beholde historisk/opprinnelig fargesetting. For ny bebyggelse skal fargesetting være tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet.

5.3.13 Bruksendring

Bevaringsverdig bebyggelse kan kun bruksendres dersom dette ikke innebærer fasadeendring.

5.3.14 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner som parabolantennar, antenner, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelse og/eller miljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdsel. Kommunen kan kreve fellesløsninger i tett boområder med små eiendommer og i bygninger med flere boenheter.

5.3.15 Utomhusanlegg

Nye utomhusanlegg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelsene. Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås så langt det er praktisk mulig.

5.3.16 Bevaring av kulturmiljø Ravnevollen (Birkeland) og Sande

Tiltak og aktiviteter skal utføres slik at kulturminnene/kulturmiljøet ivaretas. Skjøtsel innenfor hensynssonene skal skje i samråd med de regional kulturminnemyndighetene. Det er ikke tillatt med virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet, for eksempel varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.

5.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H730)

Båndleggingssonene omfatter områder med automatisk fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg. Det er ikke tillatt å gjennomføre noen form for varige eller midlertidige inngrep som kan skade, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller fremkalle fare for at det kan skje. Hogst og skjøtsel innenfor båndleggingssonen skal skje i samråd med de regional kulturminnevernmyndighetene.

5.4.1 Båndlegging ved Feda kirke (sone H730)

Det middelalderske kirkestedet (id:84119) er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravsteder som ikke er i bruk per i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann, kloakk og overvann. Planene skal være godkjent av Kvinesdal kommune VA-avdeling.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak skal det foreligge godkjent overvannsplan som skal redegjøre for håndtering av flomveier, fordroyning og bortledning av overvann, samt håndtering av overvann under anleggsperioden.

Før det gis tillatelse til igangsetting av f_SPA10 og f_SPA11 (felles parkeringsplasser) skal byggeplanen knyttet til den enkelte parkeringsplass være godkjent av Statens vegvesen.

Før det gis tillatelse til igangsetting av o_SGS1 (gang-/sykkelbro) skal byggeplanen være godkjent av Statens vegvesen.

Før det gis tillatelse til igangsetting av ny bolig innenfor BFS23 skal f_SKV20 være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor områder som omfattes av hensynssone flomfare (H320) skal det foreligge fagkyndig utredning som dokumenterer at tiltaket tilfredsstiller kravene til sikkerhet fastsatt i byggeteknisk forskrift. Beregningen skal inkludere 20 % klimapåslag.

Før det gis tillatelse til igangsetting av nye tiltak innenfor områder som omfattes av hensynssone ras- og skredfare (H310) skal det foreligge fagkyndig utredning (geoteknisk rapport) som angir nødvendige sikringstiltak. Videre må sikringstiltakene være gjennomført før igangsettingstillatelse gis.

Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak på bygninger som i henhold til planen skal bevares, skal søknaden være forelagt regional kulturminnevernmyndighet til uttalelse.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Parkering

Før boligene i feltene BFS08, BFS09, BFS10, BFS11, BFS13, BFS14, BFS15, BFS19, BFS20, BFS22, BFS23, BFS29, BFS33, BFS44, BFS47, BFS50, BFS51, BFS52, BFS53, BFS543, BFS55, BFS56, BFS58, BFS59, BFS60, BFS67, BFS68 og BFS69 skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser for bil på den enkelte tomt.

Før boenheten i BKS1 tas i bruk skal det være etablert minimum 1,5 parkeringsplasser for hver personbil per enhet.

Før nye sjøbuer/naust i BUN02-BUN10, BUN13-BUN25 og BUN28-BUN39 tas i bruk skal det dokumenteres at den enkelte sjøbu/naust er sikret 1 biloppstillingsplass innenfor planområdet.

Lekeplasser

Følgende lekeplasser skal være opparbeidet før bebyggelsen i de respektive feltene kan tas i bruk:

Lekeplass	Felt
f_BLK1	BFS10 (gnr. 10/46)
f_BLK2	BFS14-BFS15
f_BLK6	BFS50-BFS52
f_BLK7	BFS53
f_BLK8	BFS55 og BFS57-BFS59
f_BLK9	BFS54 og BFS56 og BKS1

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Utarbeidet av	Tittel
Agder naturmuseum og botanisk hage IKS	Biologisk mangfold BFS22 på Sandsåsen Feda Kvinesdal kommune.
ENO Arkitekter AS	Fastsetting av byggehøyde og størrelse på sjøbuer.
Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Stedsanalyse for Feda (2010).
NGI	Rapport: 20120827-01-TN.
NGI	Rapport: 20150114-01-R.
NGI	Tilleggsutredning knyttet til gjennomført skredvurdering datert 21.06.16.
NGI	Rapport: 20160751-01-TN.
NGI	Tilleggsnotat: 2017-03-15, vegetasjonsvirkning på skredfaresoneutbredelsen i Feda.
NVE	Rapport nr. 18-2016 Delprosjekt Feda. Flomsonekart.
Vest-Agder fylkeskommune	Arkeologiske registreringer områderegulering for Feda, rapport fase 1, fase 1.2 og fase 2.2.
Vest-Agder fylkeskommune	Arkeologiske registreringer. Feda – Forundersøkelse steinalder lokaliteter Id 41022 og 51169, gnr. 10 bnr. 6, 31, 34, 66 og 153.
Nationalmuseet Danmark	NNU rapport 19-2018.
Uni Research Polytec	Bølgeanalyse Fedafjorden, Kvinesdal kommune, datert 22.11.17, rev.no 5, prosjektnummer M-17004.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

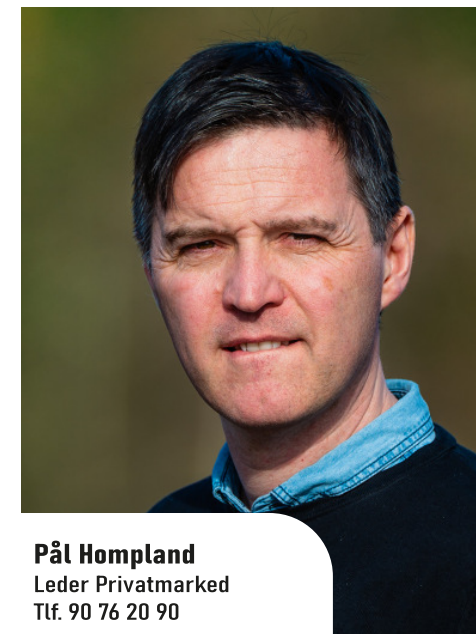
BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

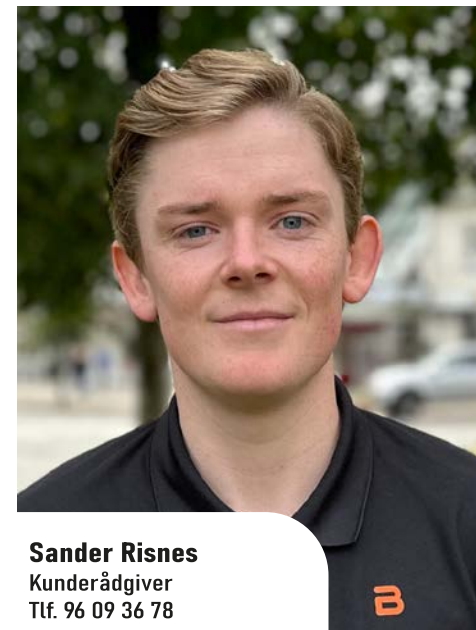
post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

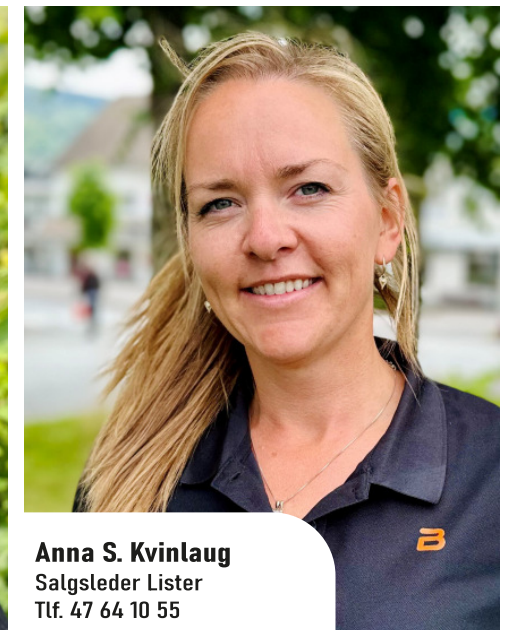
**Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.**



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.
Tar deg videre