

**aktiv.**

Åsevegen 2, 4480 KVINESDAL

**Prestegården/Sentrum - Stor flott enebolig med utleiedel og dobbel garasje. Tomten har strandlinje med anneks!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Bjørn Skjæveland

**Mobil** 957 97 331

**E-post** bjorn.skjæveland@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 603 600,-  
**Selger:** Siv Helen Rafoss Tveit  
Harald Tveit

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1945  
**BRA-i/BRA Total** 348/348 kvm  
**Tomtstr.:** 1472.6 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 135  
**Oppdragsnr.:** 1408250112

# Stor flott enebolig med utleiedel og dobbel garasje. Tomten har strandlinje med anneks!

Vi har en stor enebolig med sentral beliggenhet for salg. Boligen er opprinnelig fra 1945 og ble totalrenovert og ombyggt i 1989.

Opprinnelig var det to boliger som er slått sammen til en, noe som gir ett stort boareal. I deler av husets underetasje finnes en leilighet som ble renovert i begynnelsen av 2000. Siden den gang er bad/ wc i hovedetasjen renovert i 2018, og det er lagt nye terrassebord på veranda.

Inneholder: Leilighet: Stue/ kjøkken, bad/ vaskerom og soverom. Hoveddel: Entre/ gang, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, 2 bad/ wc, 6 soverom, loftstue og dobbel garasje.

Eiendommen er pent opparbeidet og strekker seg fra Åsevegen og ned til elva hvor man har strandlinje. Her er god plass til parkering, stor hage med natursteinsmur og veranda med gode solforhold. Medfølger anneks!

Velkommen til en spennende eiendom!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	82
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 348 kvm

BRA totalt: 348 kvm

TBA: 60 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 100 kvm Hall m/ trapp, 3 boder og garasje.

1. etasje

BRA-i: 151 kvm 2 soverom, kjølerom, vaskerom, kjøkken, stue, bad, gang og vindfang.

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Gang, 2 kott, 3 soverom, loftstue og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 kvm

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 kvm Stue/ kjøkken, bad/ vaskerom og soverom. **Tomtetype**

Eiet

### Tomtestørrelse

1472.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Her er stort gårdsrom som er belagt med belegningsstein. Her er god plass for parkering. Ellers er det en stor hage med flotte natursteinsmurer og er beplantet. Hagen er på 3 ulike nivåer og er betydelig opparbeidet. Eiendommen går fra Åsevegen og ned til elva hvor man har 27 meter vannlinje til Kvina. Nede ved elva er det en eldre murbygning som har en rekke

muligheter.

Eiendommen deler en robotgressklipper sammen med 2 andre naboer.

Det er målebrev på eiendommen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger svært sentralt med gangavstand til det meste i sentrumsområdet.

Her finnes skoler, barnehager og idrettsanlegg like i nærheten.

Nede ved elva har man vannlinje hvor det er bademuligheter og ellers alt av vannaktiviteter.

### **Adkomst**

Fra Liknes sentrum, følg Lunden 465 til du får Åsevegen til venstre. Ta inn her, eiendommen er den første på høyre side.

Se etter skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Knerten barnehage

Sentrum barnehage

Skoler:

Liknes barneskole

Kvinesdl ungdomsskole

Flekkefjord videregående skole avd. Kvinesdal

### **Skolekrets**

Liknes

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss:

Busstopp like ved.

Tog:

Storekvina

### **Bygningssakkyndig**

Karl Henry Englund

### **Type rapport**

Boligsalgsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i tre.

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Taktekking med betongstein med kantstein og undertak av takbord.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje. Etasjeskillere i tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1994.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Kim Rune Netland, Modalsli Rør, Installatør Odd Stokkeland, 2018

Beskrivelse: Flislegging av bad, rørleggerarbeid, elektrisk arbeid

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Snekker Inge Haugland, 2002

Beskrivelse: Tak bytte

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

Ja

Beskrivelse: V-lux vindu i tak er punktert

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

Ja

Beskrivelse: Referanse til tilstandsrapport, som viser til mindre stedvis riss og sprekker i grunnmur

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

Ja

Firmanavn: Maskinfører Guttorm Lindefjell, 2003

Beskrivelse: Hadde fuktingtrengning i kjeller leilighet

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

kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Refererer til tilstandsrapport

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

Ja

Firmanavn: Maskinfører Guttorm Lindefjell, 2003

Beskrivelse: Gravearbeid for å utbedre drenering

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

Ja

Beskrivelse: Refererer til tilstandsrapport

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

Ja

Firmanavn: Maskinfører Runar Knutsen, 2015

Beskrivelse: Bytte av septiktank og ny spredegrøft

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kjøkkenvifte må/bør skiftes

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

Ja

Beskrivelse: Det er 2 piper i huset. Den ene er ikke i bruk og har fyringsforbud, det er ikke tilknyttet ovn til denne. Den andre har vært i daglig bruk men må renoveres før 1 oktober 2026 for videre bruk.

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

Ja

Beskrivelse: Endring innkjørsel til eiendom er foreslått av Statens Vegvesen, ikke vedtatt

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

Ja

Firmanavn: Tiltaket er søkt og godkjent av Kvinesdal Kommune

Beskrivelse: Hage er opparbeidet og innkjørsel er belagt med beleggningsstein

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

Ja

Beskrivelse: Mulighet for leilighet

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra KE Takst AS, Karl Henry Englund datert 4 juni 2025

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

Ja

Beskrivelse: Bolig ligger i umiddelbar nærhet til fylkesvei

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Uthus, må renoveres

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

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

Ja

Beskrivelse: Tinglyst avtale om adkomst vei via sykkel og gangvei

## **Innhold**

Vi har en stor enebolig med sentral beliggenhet for salg. Boligen er opprinnelig fra 1945 og ble totalrenovert og ombygd i 1989. Opprinnelig var det to boliger som er slått sammen til en, noe som gir ett stort boareal. I dag er det en stor bolig med en utleiedel som har separat inngang.

I deler av husets underetasje finnes en leilighet som ble renoverert i begynnelsen av 2000, med blant annet innlagte varmekabler i gulv og flislagt bad. ( til info ble også rørene fra septiktank og inn til skillet mellom leilighet og entre hovedhus lagt nye. Alt utført av godkjente entreprenører)

Siden den gang er det lagt nytt tak tidlig på 2000 tallet. To nye ytterdører ble satt inn og terrassegulvet er lagt nytt i 2022. Bad i hovedetasjen er renoverert i 2018 og fremstår som nytt.

Boligen inneholder:

Underetasje: Leilighet med egen inngang: Stue/ kjøkken med god størrelse. Stort flislagt bad/ vaskerom og soverom. Hoveddel: Stor entre/ gang med skyvedørgarderobe. Mellomgang med utgang til dobbel garasje. To store boder med god lagringsplass.

Hovedetasje: Stor stue med plass til flere sittegrupper. Spisestue med utgang til veranda. Stort kjøkken med plass til stort spisebord. Her er fin utsikt. Flislagt bad/ med dusjkabinett. Vaskerom med innredning. 2 soverom. Entre/ gang med adkomst fra Åsevegen.

Loft. Stor loftstue med utsikt. Fint bad/ wc med dusjkabinett som ble oppusset i 2024. Gang med lagerrom. 3 soverom.

Eiendommen er pent opparbeidet og strekker seg fra Åsevegen og ned til elva hvor man har vannlinje. Her er god plass til parkering samt i dobbel garasje, og det er en flott hage med beplantning og fine natursteinsmurer. Nede ved elva er det en murbygning som har mange muligheter. Fra verandaen har man flott utsikt og gode solforhold.

Her er meget sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehager og Liknes sentrum.

Nede ved elven har boligen et anneks med muligheter for kjøper. Så hvis en ønsker å bade fra egen eiendom, kose seg langs elvebredden, fiske, ha sol fra tidlig morgen til sen kveld, er dette eiendommen for deg.

Velkommen til visning.

### **Standard**

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Bad/ wc i hovedetasjen ble totalrenovert i 2018. Tak er skiftet på 2000 tallet, og to av tre ytterdører er satt inn i 2022/23 og fremstår som nye.

Boligen går over tre plan og har en leilighet i underetasjen.

Underetasje:

LEILIGHET:

Stue/ kjøkken:

Stor stue med kjøkkenkrok. Her er god plass til sittegruppe m.m.

Soverom:

Soverommet har god størrelse.

Bad/ vaskerom:

Flislagt bad med varmekabler, toalett, dusj, servant og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder.

HOVEDDEL:

Entre/ gang:

Stort inngangsparti med skapplass. Her er mellomgang og utgang til dobbel garasje samt flere boder.

Hovedetasje:

Vindfang:

Entre med inngang fra Åsevegen.

Stue:

Stor stue med plass til flere sittegrupper. Her er vedovn og varmepumpe.

Spisestue:

Spisestuen ligger mellom stue og kjøkken. Her er utgang til veranda. Delvis åpen løsning mot kjøkken.

Kjøkken:

Stort kjøkken med plass til spisebord for en stor familie.

Gang:

Her i gangen er det kjølerom som ligger i nærheten av kjøkkenet.

Vaskerom:

Vaskerommet har arbeidsbenk/ innredning og utslagsvask.

Soverom 1:  
Stort soverom.

Soverom 2:  
Soverommet har god størrelse vendt mot elva.

Bad/ wc:  
Stort , flott bad/ wc som er flislagt. Her er dusjkabinett, vegghengt toalett, dobbel servant og skaplass. Badet ble renoverert i 2018.

Loft:  
Lekerom:  
Lite rom med flere muligheter.

Trappegang

Soverom 3:  
Stort hovedsoverom med kott.

Loftstue:  
Loftstuen har god størrelse med plass for sittegruppe m.m.

Soverom 4:  
Soverommet har god størrelse med takvindu.

Soverom 5:  
Soverommet har god størrelse med takvindu.

Bad/ wc:  
Badet inneholder toalett, vask og dusjkabinett. Flere kott.

Innvendige overflater ENEBOLIG:  
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater: Laminat, furugulv, flis.  
Veggoverflater: Panel, tapet, betong.  
Takoverflater: Malt tak, panel, Himlingsplater.  
Bad loft: Malte vegger, belegg på gulv, himlingsplater i tak.  
Bad 1 etg: Fliser på gulv og vegger, himlingsplater i tak  
Vaskerom: Våtromstapet på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak.

Innvendige overflater LEILIGHET:

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

Gulvoverflater: Laminat

Veggoverflater: Panelplater malte.

Takoverflater: Himlingsplater

Bad/vaskerom: Fliser på gulv og vegger, 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:

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger fyrings forbud på pipe fra brann/feier tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig i henhold til pålegg

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1 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:

ENEBOLIG:

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Det er ikke etablert museband i nedkant vegg som vil øke faren for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

-Det bør etableres museband i bakkant kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten på enkelte plasser.

-Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk enkelte plasser på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

-Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang.

-Lofts luke er liten og har ikke stige.

-Undertaket er misfarget på grunn av begrenset gjennomlufting

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen.

-Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet.

Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av takvindu på loft
- Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
- På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak på takvindu på loft.
- Det bør gjøres tiltak på kjellervinduer i mur
- Ellers normalt vedlikehold på grunn av alder/slitasje

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene i dører har noe værslitasje utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold utvendig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Garasje/ Bod:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fukt/saltutslag i murvegg i bod/garasje.
- Det mangler isolasjon og plater i tak i bod

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres videre undersøkelser, tiltak kan ikke utelukkes
- Tiltaket bør ses i sammenheng med drenering utvendig

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte områder i tak i kjellerboder som er uferdige/demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjellerleiligheten med 43,5 vektprosent symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren. Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Trapp til loft har for laft rekkverk på toppen i henhold til dagens forskriftskrav.

-Trapp mellom 1 etg og kjeller har åpninger i rekkverk og mellom trinnene større enn dagens forskriftskrav, trappen mangler håndløper langs veggen i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Håndløper bør monteres på trapp til kjelleren men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Kobber rør med plastkappe som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid. Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Konsekvens/tiltak:

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

• Tiltak:

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

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det ble registrert fukt i konstruksjon på innside av grunnmur, på soverom i under etg., noe som må antas å skyldes sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre stedvis riss og sprekker i grunnmur

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Lokalt tiltak bør gjøres

Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Anlegget var avslått på befaringsstidspunkte og tilstander er usikker

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Anlegget bør undersøkes og tiltak kan ikke utelukkes

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er våtsoner som ikke har fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

LEILIGHET:

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

-Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkkenet i hoveddelen medfølger unntatt kjøleskap

### **Moderniseringer og påkostninger**

1989: Fasade forandring

2018: Renovert bad 1 etg

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

### **Parkering**

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

### **Solforhold**

Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen.

### **Diverse**

Innkjørsel til eiendommen går via gang/ sykkelsti. Her foreligger det endringer/ forslag til adkomst, men ingenting er vedtatt.

Leiligheten er utleid ut året 2025.

I forhold til skyvedørsgarderoben , så står den fritt i gangen foran døren som går inn til leiligheten. Det betyr at ny eier evt kan bruke den døren for tilkomst til leilighet uten å måtte gå ut.

Pipen må utbedres før 01 oktober 2026.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe og vedovn i stue.

Det gjøres oppmerksom på at pipen trenger rehabilitering og har fått fyringsforbud. Se nærmere kommentar i tilstandsrapport.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

### Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

113 600 (Omkostninger totalt)

130 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

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

Slamtømming: Ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø IKS - [post@erikstemmen.no](mailto:post@erikstemmen.no)

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: 5330 m3

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 050 708 for år 2023

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 202 831 for år 2023

**Tilbud om 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 104, bruksnummer 135 i Kvinesdal kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligområde- nåværende.

**Adgang til utleie**

I kjelleren er det en leilighet med egen inngang. Det er uvisst om denne er registrert som godkjent utleiedel.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Legalpant**

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

# Kontraksgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

30.03.2026









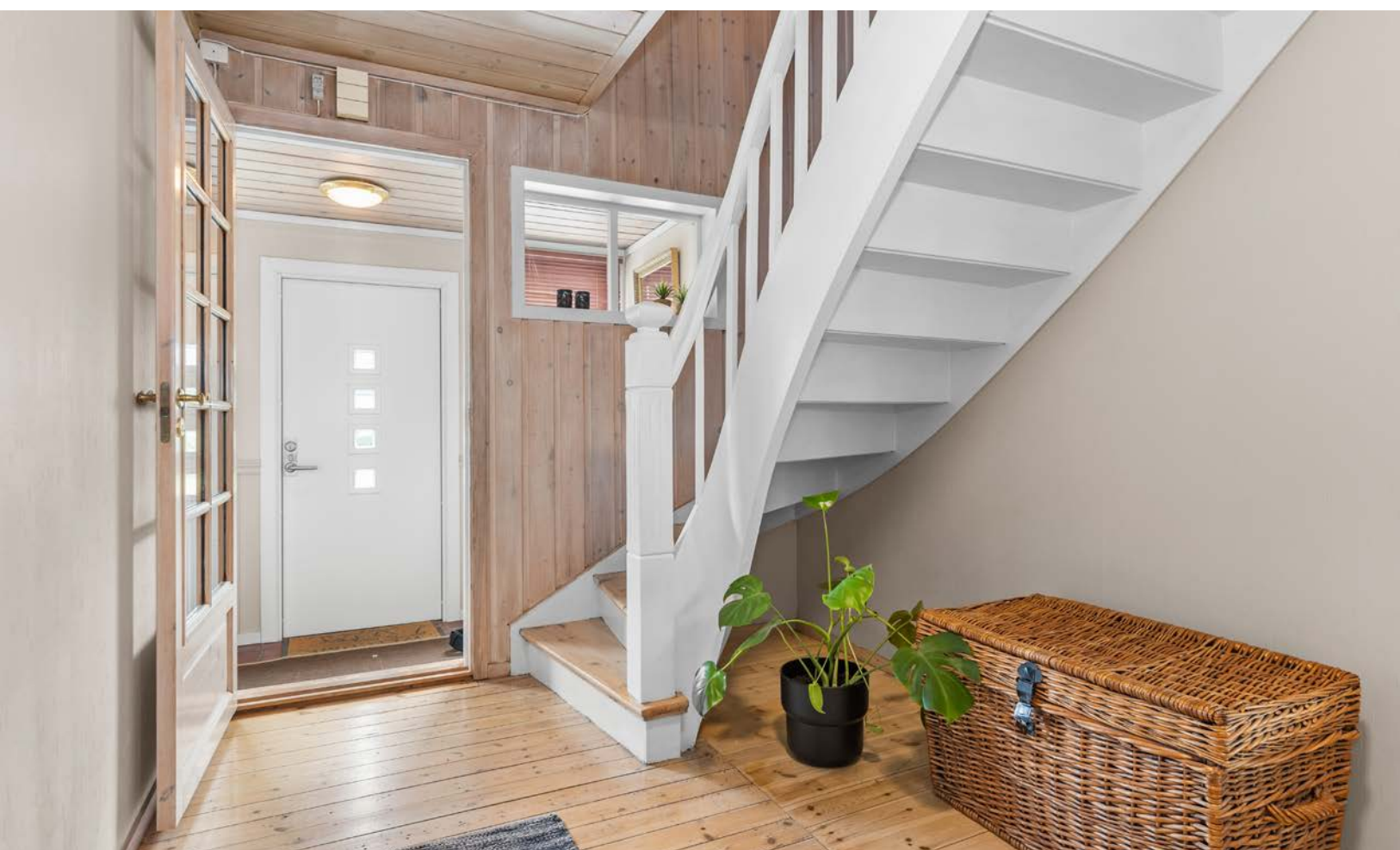












































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Åsevegen 2, 4480 KVINESDAL  
 KVINESDAL kommune  
 # gnr. 104, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m<sup>2</sup> BRA-i: 348 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20755-1280

Referansenummer: YW1483

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 takstoppdrag i Agder og omegn.

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet fra 1945 beliggende sentrumsnært.

Boligen inneholder:

Kjeller:

Hall m/trapp, Garasje, 3 boder

1 etg:

Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom, kjølerom, vaskerom, vindfang

Loft:

3 Kott, 3 soverom, loftstue, bad, gang

Leilighet:

Soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje/bod med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

## Leilighet - Byggeår: 2000

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malt ytterdør med glass

Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Belegg

Veggoverflater: Panel

Takoverflater: Himlingsplater

Bad/vaskerom: Fliser på gulv og vegger, Himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

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

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er uforedede vegger av tre med panel. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom med avvik registrert. Leiligheten har malte fyllingsdører med normal slitasje ut i fra alder

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad har fliser på vegger og gulv, Himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk med godkjent membran løsnings på badet

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg av mur og mot brann/lydvegg. På badet er det gulvet og vegger som er ansett som våtsone.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Belegg på gulv og panelte vegger.

Ventilator med utlufting ut

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Vannmåler og stoppekran montert i hoveddelen.

Avløpsrør av plast.

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

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

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert på soverom

Røkvarslere er plassert i himling

## Enebolig - Byggeår: 1945

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein med kantstein og undertak av takbord.

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Malte vinduer med 2lags glass.

Malt ytterdør med glass i 1 etg og teak inngangsdør i kjelleren med sidefelt

Malt skyvedør i tre fra stue i 1 etg

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tre rekkverk

Utvendig tretrapp fra terrasse, steintrapp i hagen og langs huset

Garasje med led porter med elektrisk portåpner med boder under eldre del.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Gulvoverflater:

Laminat, furugulv, flis

## Veggoverflater:

Panel, tapet, betong

## Takoverflater:

Malt tak, panel, Himlingsplater

## Bad loft:

Malte vegger, belegg på gulv, himlingsplater i tak

## Bad 1 etg

Fliser på gulv og vegger, himlingsplater i tak

## Vaskerom:

Våtromstapet på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning

Oppvarming: Varmepumpe, ovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

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

2 stk tegsteinspiper men ovn med fyrings forbud

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utført vegg på soverom i leiligheten.

Boligen har hvitmalt tretrapp med tette trinn med spile rekkverk til loft.

Trapp mellom kjeller og 1 etg er ei lakkert trapp med åpne trinn Boligen har malte fyllingsdører og heltre dører som innvendige dører

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom:

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Innredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin

Ingen ventilasjon etablert på vaskerommet

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

Hulltaking utført i kjøkken bak vask.

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

### Bad 1 etg:

Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett med membran under klemring som tettesjikt

Hulltaking utført i stue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

### Bad loft:

Bad har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.

Det er baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon

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

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,8 vektprosent

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, steketopp, komfyr og kjøleskap med frys..

Ventilator med utlufting ut

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med panelete vegger og tak med plass bygde hyller

Vegg montert kjøle aggregat, avslått på befaringsstidspunget

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med rør i rør montert i bod ved varmtvannstank.

Vannmåler og stoppekran montert i bod

Eldre deler av anlegget med kobberør med plastkappe

Avløpsrør av plast.

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

Varmepumpe.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert i gang på loft.

Røkvarslere er plassert i himling i kjeller, 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.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss og sprekker i pussflate og grunnmuren

sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmur i naturstein.

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede med gårds plass med belegningsstein og plen

Vann rør i pvc, avløpsrør av ukjent type.

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp til septiktank med sprede grøft

Septiktank med sprede grøft

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke plantegninger av innvendig forhold

### Leilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke plantegninger av innvendige forhold

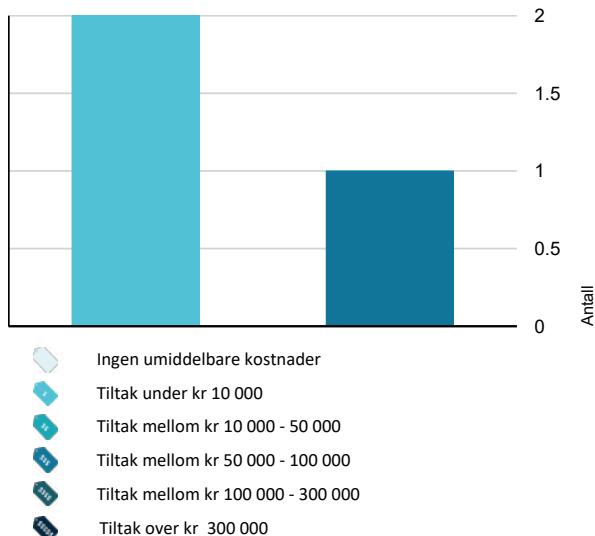
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med leilighet

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det foreligger fyrings forbud på pipe fra brann/feier tilsyn.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Det er ikke etablert museband i nedkant vegg som vil øke faren for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

-Lufingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten på enkelte plasser.  
-Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk enkelte plasser på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.  
-Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang.  
-Lofts luke er liten og har ikke stige.  
-Undertaket er misfarget på grunn av begrenset gjennomlufing  
-Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

## ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er påvist tegn på innvendig kondensering av takvindu på loft  
-Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.  
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.  
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

## ! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Karmene i dører har noe værslitasje utvendig og det er sprekker i trevirket.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

## ! Utvendig > Garasje/ Bod

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert fukt/saltutslag i murvegg i bod/garasje.  
-Det mangler isolasjon og plater i tak i bod

## ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte områder i tak i kjellerboder som er uferdige/demontert

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

## ! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjellerleiligheten med 43,5 vektprosent symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

## ! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Trapp til loft har for laft rekkverk på toppen i henhold til dagens forskriftskrav  
-Trapp mellom 1 etg og kjeller har åpninger i rekkverk og mellom trinnene større enn dagens forskriftskrav, trappen mangler håndløper langs veggen i trappeløp

## ! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Kobber rør med plastkappe som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid  
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.  
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år  
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Mindre stedvis riss og sprekker i grunnmur

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

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

## ! Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

## ! Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Anlegget var avslått på befaringsstidspunte og tilstander er usikker

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tapetskjøter er ikke tette

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er avvik:

Det er våtsoner som ikke har fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Leilighet

### TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

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

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

## ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1945

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på året.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Tilbygg / modernisering

1989	Modernisering	Fasade forandring
2018	Modernisering	Renovert bad 1 etg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med betongstein med kantstein og undertak av takbord. Taket har normal slitasje ut i fra alder

### Nedløp og beslag

Takrenner av stål renner og nedløp.  
Pipe helbeslått over tak  
Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
  - Det er ikke etablert museband i nedkant vegg som vil øke faren for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
  - Det bør etableres museband i bakkant kledning

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten på enkelte plasser.
  - Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk enkelte plasser på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
  - Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang.
  - Lofts luke er liten og har ikke stige.
  - Undertaket er misfarget på grunn av begrenset gjennomlufting
  - Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen.
  - Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.

### TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av takvindu på loft
  - Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
  - På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må gjøres tiltak på takvindu på loft.
  - Det bør gjøres tiltak på kjellervinduer i mur
  - Ellers normalt vedlikehold på grunn av alder/slitasje

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glass i 1 etg og teak inngangsdør i kjelleren med sidefelt  
Malt skyvedør i tre fra stue i 1 etg  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

### Vurdering av avvik:

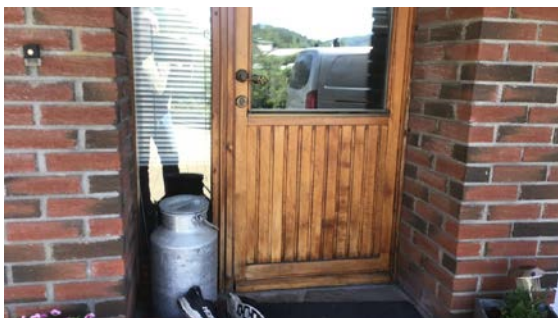
- Det er avvik:

Karmene i dører har noe værslitasje utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold utvendig



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

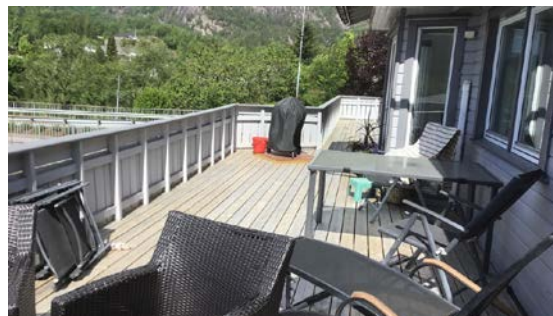
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tre rekkverk  
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.  
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse, steintrapp i hagen og langs huset



## ! TG 2 Garasje/ Bod

Garasje med led porter med elektrisk portåpner med boder under eldre del.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er registrert fukt/saltutslag i murvegg i bod/garasje.
  - Det mangler isolasjon og plater i tak i bod

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør gjøres videre undersøkelser, tiltak kan ikke utelukkes
  - Tiltaket bør ses i sammenheng med drenering utvendig

## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og

materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, furugulv, flis

Veggoverflater:

Panel, tapet, betong

Takoverflater:

Malt tak, panel, Himlingsplater

Bad loft:

Malte vegger, belegg på gulv, himlingsplater i tak

Bad 1 etg

Fliser på gulv og vegger, himlingsplater i tak

Vaskerom:

Våtromstapet på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Enkelte områder i tak i kjellerboder som er uferdige/demontert

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres



## ↓ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

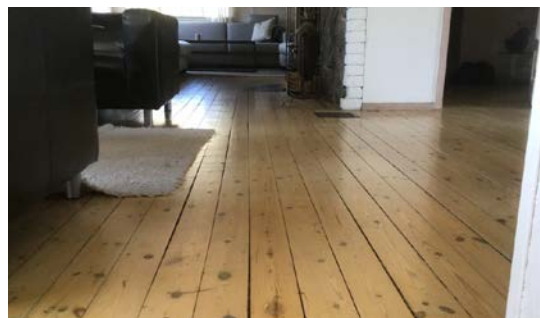
Det er gjort målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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



## ↓ TG 2 Radon

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

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

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ↓ TG 3 Pipe og ildsted

2 stk tegsteinspiper men ovn

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

-Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feier tilsyn.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

-Pipene kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig i henhold til pålegg

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ↓ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom i leiligheten.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjellerleiligheten med 43,5 vektprosent symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har hvitmalt tretrapp med tette trinn med spile rekkverk til loft. Trapp mellom kjeller og 1 etg er ei lakkert trapp med åpne trinn

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Trapp til loft har for laft rekkverk på toppen i henhold til dagens forskriftskrav

-Trapp mellom 1 etg og kjeller har åpninger i rekkverk og mellom trinnene større enn dagens forskriftskrav, trappen mangler håndløper langs veggen i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Håndløper bør monteres på trapp til kjelleren men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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



Trapp mellom 1 etg og loft

## TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører og heltre dører som innvendige dører

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Innredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin

Ingen ventilasjon etablert på vaskerommet

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med med himlingsplater

### Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin



1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon etablert

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i kjøkken bak vask.

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



1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.

Tak med malte himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett med påført membran under klemring som tettesjikt

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelt servant, vegghengt toalett



1 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i stue bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent



LOFT > BAD

## Generell

Bad har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.  
Det er baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.  
Det er naturlig ventilasjon



LOFT > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er våtsoner som ikke har fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

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

### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## LOFT > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## LOFT > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.



## LOFT > BAD

### TO 1 Ventilasjon

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

## LOFT > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,8 vektprosent



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, steketopp, komfyr og kjøleskap med frys..

Kjøkkenet har noe bruksslitasje som anses normalt alder tatt i betrakt



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

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

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > KJØLEROM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med panelte vegger og tak med plass bygde hyller

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

## 1 ETASJE > KJØLEROM

### 🔧 TG 2 Teknisk anlegg

Vegg montert kjøle aggregat, avslått på befaringsstidspunkte

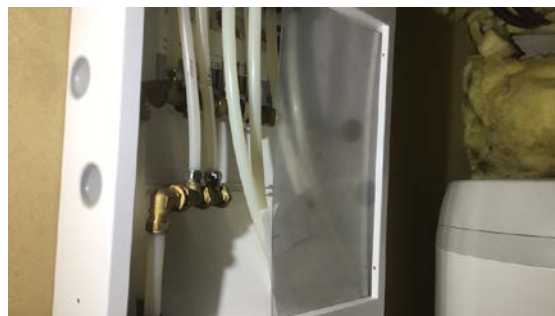
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Anlegget var avslått på befaringsstidspunkte og tilstander er usikker

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør undersøkes og tiltak kan ikke utelukkes



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 🔧 TG 2 Vannledninger

Vannskap med rør i rør montert i bod ved varmtvannstank.  
Vannmåler og stoppekran montert i bod  
Eldre deler av anlegget med kobberør med plastkappe

#### Vurdering av avvik:

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

Kobber rør med plastkappe som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset

gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

#### Konsekvens/tiltak

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

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

### 🔧 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)



### 🔧 TG 1 Ventilasjon

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

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

### 🔧 TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Varmepumpe.  
Funksjon ok på befaringdagen.  
Estimert levetid er 10-15 år.  
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

## TG 2 Varmtvannstank

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

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

Sikringskap 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.  
**2000**
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**

### Bytting av sikringer og oppgraderinger av anlegget Ny elektrisk vifte på bad/ loft

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, brannliløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang på loft.  
Røykvarslere er plassert i himling i kjeller, 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 brannslukningsutstyr 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

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

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss og sprekker i pussflate og grunnmuren  
sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
-Mindre stedvis riss og sprekker i grunnmur

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Lokalt tiltak bør gjøres



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Mangler sikring

## TC 2 Terrenghold

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede med gårds plass med belegningsstein og ple

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør i pvc, en liten del av gammelt rør under entre Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp til septiktank med sprede grøft

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.

## TC 1 Septiktank

Septiktank med sprede grøft

Årstall: 2002 Kilde: Eier

## LEILIGHET



### Byggeår

2000

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når leiligheten er etablert

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Tilbygg / modernisering

2003 Modernisering

## UTVENDIG

### TC 1 Dører

Malt ytterdør med glass

Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

## INNSENDIG

### TC 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Belegg

Veggoverflater: Panel

Takoverflater: Himlingsplater

Bad/vaskerom: Fliser på gulv og vegger, Himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

### TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

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

## ⓘ TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er uforedede vegger av tre med panel. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

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



## ⓘ TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte fyllingsdører med normal slitasje ut i fra alder

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, Himlingsplater i tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med himlingsplater

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ⓘ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett med påført membran under klemring som tettesjikt

## VÅTROM

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin. Innredningen har normal slitasje alder tatt i betraktning



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 1 Ventilasjon

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegg mot yttervegg av mur og mot brann/lydvegg. På badet er det gulvet og vegg som er ansett som våtsone. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Belegg på gulv og panelte vegger. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betraktning



ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TO 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

### TO 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad. Vannmåler og stoppekran montert i hoveddelen.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Avløpsrør

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

## TO 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.

## TO 2 Varmtvannstank

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

-Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i 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.  
**2000 usikker monterings år**
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?  
**Ukjent**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

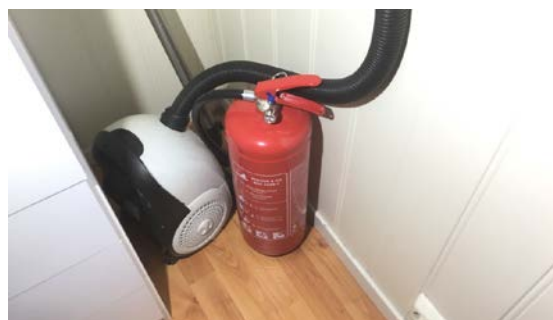
### Inntak og sikringskap

# Tilstandsrapport

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

## Generell kommentar

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



## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat er montert på soverom  
Røykvarslere er plassert i himling

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

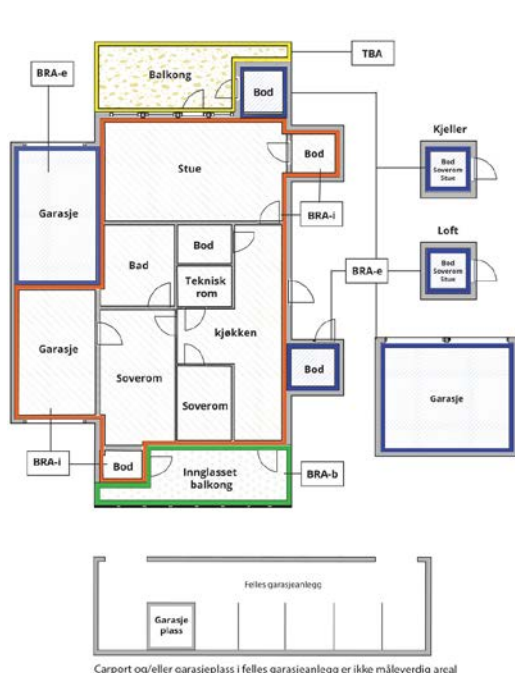
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	151			151	60		151
Loft	61			61		17	78
Kjeller	100			100			100
<b>SUM</b>	<b>312</b>				<b>60</b>	<b>17</b>	<b>329</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>312</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, Soverom 2, Kjølerom, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Bad, Gang, Vindfang		
Loft	Gang, Kott, Soverom, Loftstue, Bad, Kott 2, Soverom 2, Soverom 3, Kott 3		
Kjeller	Hall m/trapp, Bod, Garasje, Bod 2, Bod 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger ikke plantegninger av innvendig forhold

### 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.

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	36			36	
<b>SUM</b>	<b>36</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke plantegninger av innvendige forhold

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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	232	80
Leilighet	36	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
21.5.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
4227 KVINESDAL	104	135		0	1472.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åsevegen 2

### Hjemmelshaver

Tveit Harald, Tveit Siv Helen Rafoss

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse	26.05.2025	Fasade forandring	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.05.2025	Det foreligger ikke ferdigattest i de kommunale arkiver	Finnes ikke	1	Nei
Tegninger	26.05.2025	Fasade forandring	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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/personvernerklæring/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/YW1483>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Harald Tveit

Siv Helen Rafoss Tveit

---

## Boligen

Åsevegen 2

4480 Kvinesdal

4227-104/135/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1994
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Firmanavn:** Murmester Kim Rune Netland  
**Beskrivelse av arbeidet:** Flislegging av bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Firmanavn:** Modalsli Rør  
**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger arbeid
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Firmanavn:** Installatør Odd Stokkeland  
**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk

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

♦ **Ja**

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

Bad ble totalrenovert fra bunn av med ny membran og sluk

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002  
**Firmanavn:** Snekker Inge Haugland  
**Beskrivelse av arbeidet:** Tak bytte
- 

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

♦ **Ja**



V-lux vindu i tak er punktert

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Referanse til tilstandsrapport, som viser til mindre stedvis riss og sprekker i grunnmur

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Hadde fukingtrengning i kjeller leilighet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Firmanavn:** Maskinfører Guttorm Lindefjell

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravearbeid for å utbedre drenering

---

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

♦ **Ja**

Refererer til tilstandsrapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Firmanavn:** maskinfører Guttorm Lindefjell

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravearbeid for å utbedre drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?



♦ Hele boligen

---

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

♦ Ja

Refererer til tilstandsrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

**Firmanavn:** maskinfører Runar Knutsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av septiktank og ny spredegrøft

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Kjøkkenvifte må/bør skiftes

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja



Det er 2 piper i huset. Den ene er ikke i bruk og har fyringsforbud, det er ikke tilknyttet ovn til denne. Den andre har vært i daglig bruk men må renoveres før 1 oktober 2026 for videre bruk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Endring innkjørsel til eiendom er foreslått av Statens Vegvesen, ikke vedtatt

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Hage er opparbeidet og innkjørsel er belagt med beleggningsstein

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tiltaket er søkt og godkjent av Kvinesdal Kommune

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Mulighet for leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tilstandsrapport fra KE Takst AS, Karl Henry Englund datert 4 juni 2025

---

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

♦ Ja

Bolig ligger i umiddelbar nærhet til fylkesvei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Uthus, må renoveres

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Ja**

Tinglyst avtale om adkomst vei via sykkel og gangvei

---



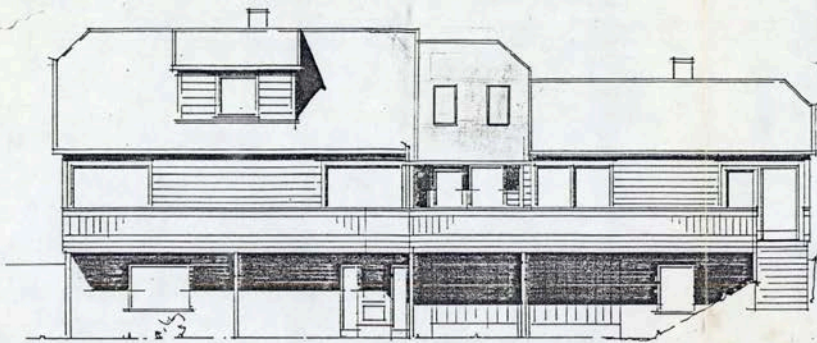
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

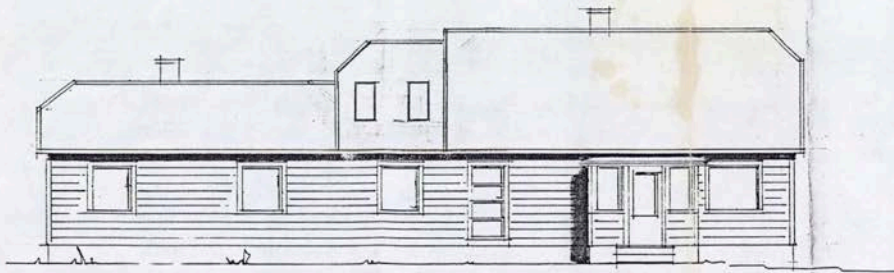
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD (MOT ÅGE-VEJEN)

SIGMUND RAFSC  
BOLIGHUS, LILKES  
FASADES M=1:100  
17.11.88  
ARKITEKT  
AGENT-HELGE SVINDLANE  
TLP. 51196



Helene Rafoss

4484 ØYESTRANDA

## MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

Gjelder: gnr. 104, bnr. 1, fnr. 15

Melding om mindre fasadeendring.

Datert 15.01.1989

Innkomet 17.01.1989

Jnr.0245/89.

Byggearbeidet kan settes i gang uten særskilt byggetillatelse,  
jfr. plan- og bygningslovens § 86a.

Arbeidet kan nå igangsettes.

Kvinesdal, 30.01.1989

Olav Haddeland  
teknisk sjef



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.05.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 135

**Adresse:** Åsevegen 2, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408250112

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Adkomst til eiendommen er ukjent.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.05.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunnr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 135

**Adresse:** Åsevegen 2, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408250112

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. Kontakt IRS Miljø IKS på [post@erikstemmen.no](mailto:post@erikstemmen.no) for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift/slamtømming.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.05.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 135

**Adresse:** Åsevegen 2, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408250112

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m <sup>3</sup> kr 28,33 inkl.mva	kr 2359,- inkl. mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiling	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)
Slamtømming	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

#### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m <sup>3</sup>
<b>Sist avlest</b>	31.12.2024	5330

#### Kommentar

Eiendommen er kun tilknyttet offentlig vann, men ikke avløp. Kommunen foretar IKKE avregning av kommunale avgifter ved salg av eiendom. Fordeling avtales mellom selger og kjøper.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



**Kvinesdal kommune**

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.05.2025

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 135

**Adresse:** Åsevegen 2, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408250112

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 26.05.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 135

**Adresse:** Åsevegen 2, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408250112

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	Kommunedelplan for Liknes 2006 - 2015
Planen vedlagt	Ja
	Boligområde - Nåværende

Vedlegg
2 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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

**MÅLEBREV** uten grensejustering  
 med grensejustering

Kommune
<b>KVINESDAL</b>

J.nr.	83/98.
Målebrev nr.	1288
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

**Målebrev over**

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	104.	135.	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1427,3 m <sup>2</sup>		

**Delingsloven § 4-2 første ledd**

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

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

Dato for forretningen	02. Desember 1998.
Rekvirent	Kvinesdal kommune
Bestyrer	Olav G. Egenes.
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.104-bnr.1 i forbindelse med innløsning festetomt: 104/1/15.  Ved forretningen møtte for kjøper: Helene Rafoss.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
KVINESDAL	24.02.99.	<i>Olav Haddeland</i> Olav Haddeland teknisk sjef	<i>Olav G. Egenes</i> Olav G. Egenes. avd.ing.

**GAB**

Registreringsstempel
----------------------

**Tinglysing** (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel
<b>TINGLYST</b> 14 JUNI 1999 <b>SORENSKRIVEREN I</b> <b>PLEKKEFJORD</b> DAGBOKNR: 1349

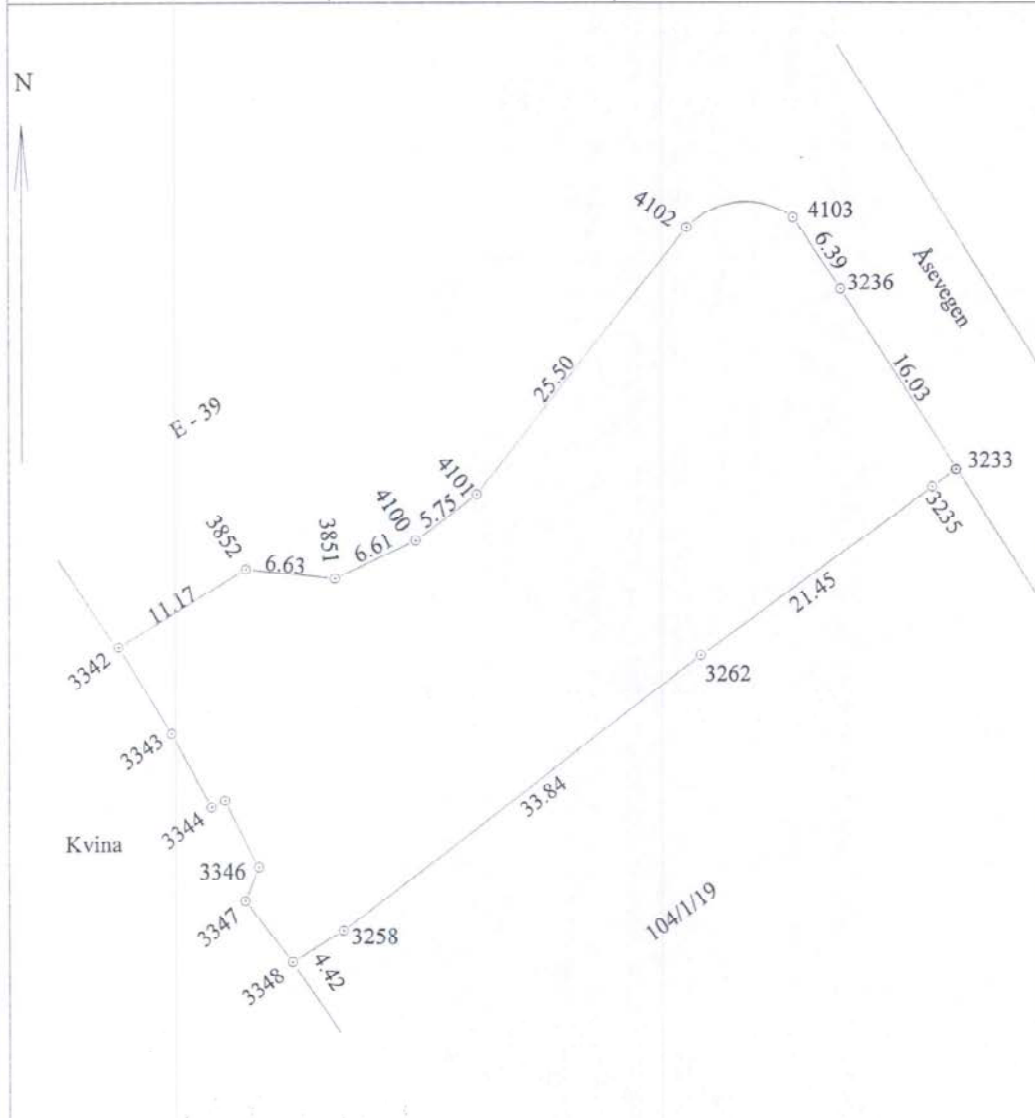
**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

Gar	Bar		Festens	
104	135			
Representasjonspunkt				
X	34983	Y	53326	Z
Kartblad			X	Landsekt
AW008-1-43				
Målestokk		Areal		M <sup>2</sup>
1:500		1427.3		

### MÅLEBREVKART

Jnr	83/98
Målebrev nr	1288



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
3348	Elvekanten	34955.00	53308.00	5.70	
3347	Elvekanten	34959.50	53304.50	2.69	
3346	Elvekanten	34962.00	53305.50	5.59	
3345	Elvekanten	34967.00	53303.00	1.12	
3344	Elvekanten	34966.50	53302.00	6.26	
3343	Elvekanten	34972.00	53299.00	7.59	
3342	Elvekanten	34978.46	53295.02	11.17	
3852	Off.gkj. grensemerke	34984.28	53304.56	6.63	
3851	Off.gkj. grensemerke	34983.58	53311.15	6.61	
4100	Vegkant	34986.45	53317.10	5.75	
4101	Vegkant	34989.90	53321.70	25.50	
4102	Vegkant	35009.80	53337.65	8.74	
4103	Vegkant	35010.55	53343.60	6.39	
3236	Grensepunkt i murhj	35005.24	53349.16	16.03	
3233	Grensepunkt i murhj	34991.81	53357.90	0.10	
3234	Grensepkt. i gjerde	34991.75	53357.82	2.21	
3235	Grensepkt. i gjerde	34990.46	53356.01	21.45	
3262	Grensepkt. i gjerde	34977.83	53338.68	33.84	
3258	Grensepkt. i gjerde	34957.32	53311.76	4.42	

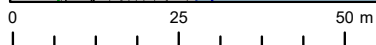
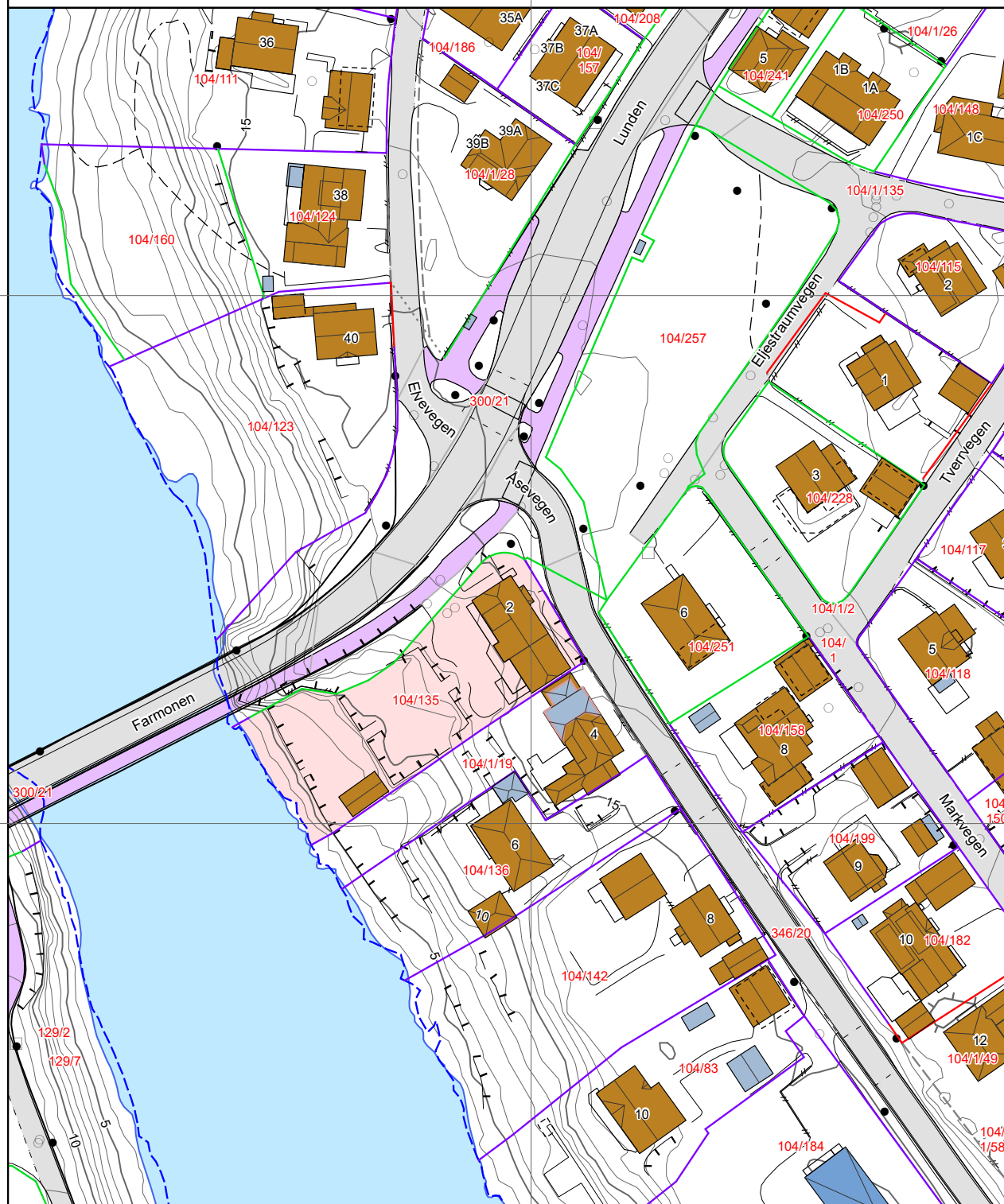
Kommune: 4227 Kvinesdal  
Eiendom: 4227/104/135/0/0

## Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000  
Dato: 19.5.2025









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

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

### Høydekurver

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

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Nabolagsprofil

Åsevegen 2 - Nabolaget Liknes/Faret/Egeland - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lunden	1 min
Linje 250, 251, 252	0.1 km
Storekvina stasjon	11 min
Linje F5	9.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 33 min

## Skoler

Liknes skole (1-7 kl.)	5 min
278 elever, 16 klasser	0.4 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	2 min
232 elever, 14 klasser	0.2 km
Kvinesdal videregående skole	10 min
180 elever, 11 klasser	0.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K Kvinesdal	4 min
Flekkefjord VGS avd. Kvinesdal - Agd...	10 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

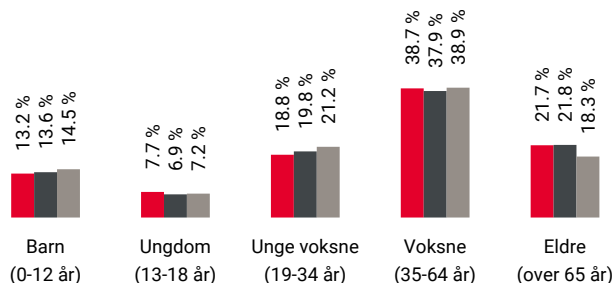
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liknes/Faret/Egeland	1 462	836
Liknes	2 508	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	5 min
34 barn	0.4 km
Sentrum barnehage (1-5 år)	9 min
46 barn	0.8 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år)	7 min
75 barn	3.3 km


## Dagligvare


Nico Mat	7 min
Coop Extra Kvinesdal	9 min
PostNord	0.8 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100


 **Gateparkering**  
Lett 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

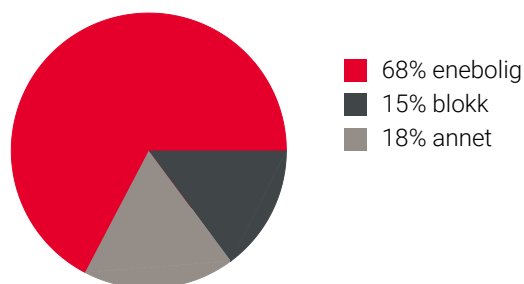
## Sport

 Kvinesdal ungdomskole 1 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km

 Liknes barneskole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

 Instinct Kvinesdal 16 min 

## Boligmasse

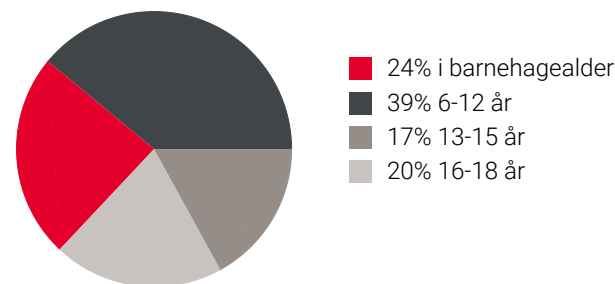


## Varer/Tjenester

 AMFI Flekkefjord 23 min 

 Apotek 1 Kvinesdal 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

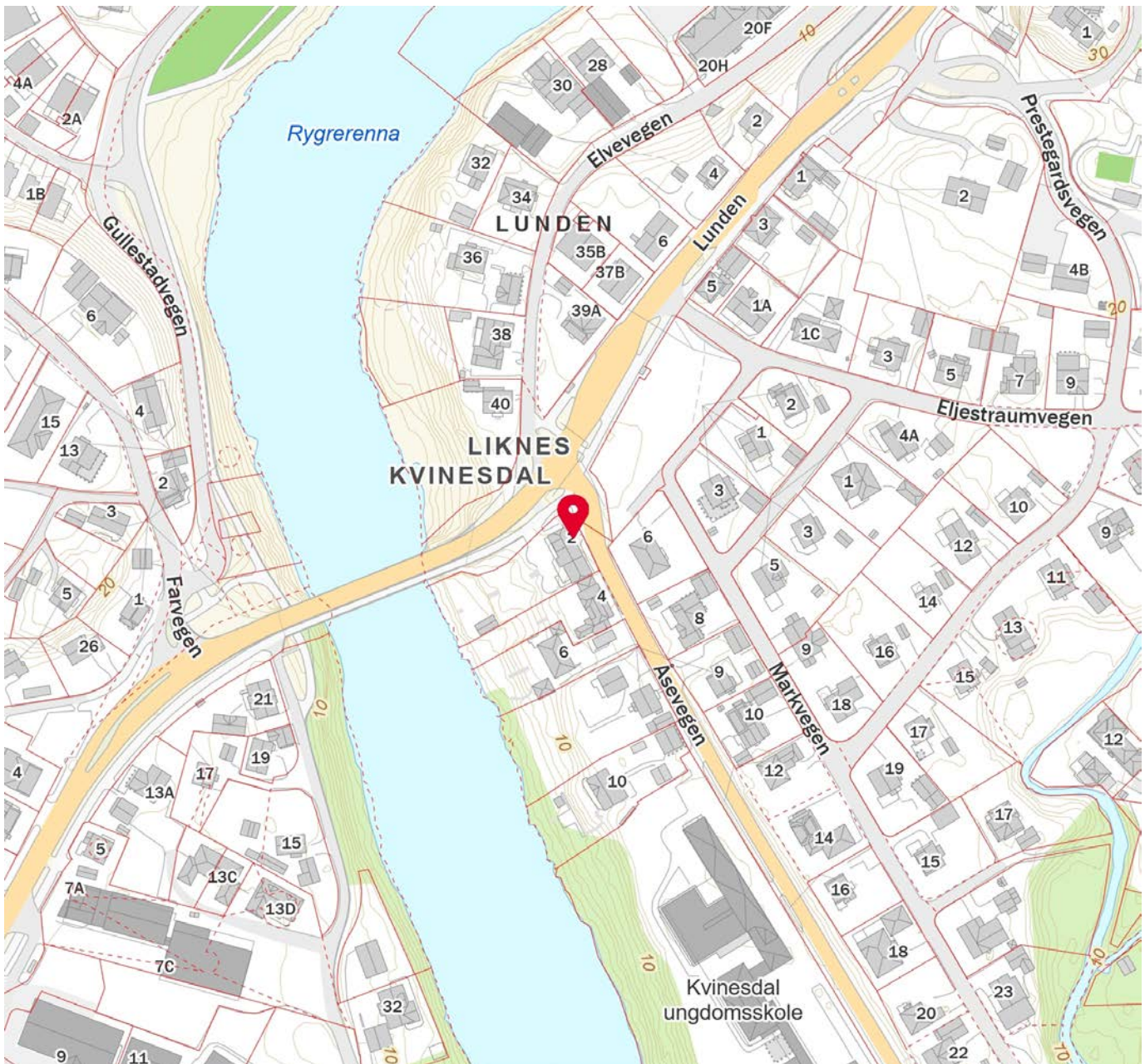


0% 53%

 Liknes/Faret/Egeland  
 Liknes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Kjøpe bolig?

## Snakk med våre kunderådgivere i Kvinesdal om *boliglån*



**Hans Inge Eriksen**  
Tlf. 908 53 406



**Ann-Britt Treland**  
Tlf. 995 35 835



**Sander Risnes**  
Tlf. 960 93 678

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

### Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal  
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank  
Hjemsted  
Nesgata 7A  
4480 Kvinesdal

Kontakt:  
Tlf. 38 35 88 60  
post@banken.no  
www.banken.no

For eiendommen:

**Adresse:** Åsevegen 2  
4480 KVINESDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Skjæveland

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre