

aktiv.

Vesterdalsvegen 612, 4480 KVINESDAL

**Rafoss! Innholdsrikt småbruk med
7 teiger på ca. 124 dekar
Oppgradert bolig med usjenert
beliggenhet. Flott skog!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgt. 7 - Kvinesdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Selger: John Erik Opheim

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 253/320 kvm
Tomtstr.: 36445.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 27
Gnr. 157, bnr. 61
Gnr. 157, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1408260042

Oppgradert bolig med usjenert beliggenhet. Flott skog!

Innholdsrikt småbruk med landlig og tilbaketrukket beliggenhet like ovenfor Rafoss. Eiendommen består av enebolig fra 1980, flere eldre høyløer og ca. 124 dekar fordelt på fulldyrka jord, innmarksbeite og produktiv skog, med gode muligheter for mindre landbruksdrift og fin skog. Eiendommen har 7 teiger.

Boligen går over flere halyplan og inneholder blant annet flere soverom, to bad, stue, kjøkken med spiseplass og loftstue. I kjelleren er det disponible rom med gode bruksmuligheter. Boligen er jevnlig oppgradert, herunder borehull (2008), bad (2005), el-anlegg og ildsted (2014) og kjøkken (ca. 2016).

Eiendommen har gruslagt gårdsplass, hage, garasje og flere eldre høyløer. Her er skjermet uteområde med gode solforhold. Ca. 2 km til Storekvina og 7 km til Liknes. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 253 kvm

BRA - e: 67 kvm

BRA totalt: 320 kvm

TBA: 23 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 kvm Bod, bod 2, trapperom

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Gang, vindfang, garderobe, soverom, bod, bad

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Kjøkken, stue, vaskerom

3. etasje

BRA-i: 54 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad

4. etasje

BRA-i: 20 kvm Loftstue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 kvm

3. etasje

3 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 kvm Garasje

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Lagerrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca. 124 dekar.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Her er gruslagt innkjørsel og gårdsrom. Videre så er det en fin hage som er beplantet. På baksiden av boligen er det et skjermet og lunt uteområde som har gode solforhold. Herfra er det også inngangsdør til kjøkkenet. Nede ved innkjørselen til eiendommen medfølger det en eldre høyløe.

Eiendommen består av 10 teiger og inneholder:

Fulldyrka jord: 8,7 daa. Innmarksbeite: 5,9 daa. Produktiv skog: 93,6 daa. Annet markslag: 13,6 daa. Bebygd/ vann: 2,2 daa. Totalt: 124,0 daa.

Eiendommen består av: Gnr. 157 Bnr. 27, 61 og 63.

Det er også en teig på Rafoss som ikke ligger på kartene men som skal medfølge i følge selger. Den er på ca. 5 dekar. Se kart i salgsoppgaven.

Eiendommen er med i Rafoss veilag. Årlig kontigent er ca. 1000 kr.

Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket for seg selv, like overfor Rafoss. Herfra er det ca. 2 km til Storekvina med togstasjon, butikk og barneskole. Nede på Rafoss er det barnehage som ligger om lag 1 km unna.

Til Liknes sentrum er det 7 km.

Mange flotte turmuligheter og turveier rett rundt eiendommen.

Adkomst

Fra Liknes sentrum: Følg Vesterdalsvegen 465 retning Storekvina. Like etter Rafoss, ta til høyre inn på privat innkjørsel.

Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmedling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

SKOLER:

Vesterdalen skole

Kvinesdal Ungdomsskole

Flekkefjord videregående skole avd. Kvinesdal

BARNEHAGER:

Rafoss barnehage

Sentrum barnehage.

Knerten barnehage

Åmotsmarka barnehage

Offentlig kommunikasjon

TOG:

Det er ca. 2 km til Storekvina stasjon

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast.

Takvann ledes i rør under bakkn til tereng forand huset

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein med stigetrinn for feier.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, liggende i gavler.

Takkonstruksjon/Loft: Luftet sperrekonstruksjon med sutaksplater som undertak.
Kaldt loft over soverom/bad
Loft innredet over stue/kjøkken med i gjenbygget konstruksjon med luftespalte i gesimser.

Vinduer: Malte trevinduer med 2 lags glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører: Teak hoved ytterdør med malt sidefelt i 1 etg
Malt balkongdør fra stue, kjøkken og soverom.
Malt tett kjellerdør fra bod
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje med enkelte oppgraderings behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert.

Pipe og ildsted: Elementpipe med ovn og peis i stue og feierluke i kjellerrom
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

Rom Under Terreng: Synlige kjellervegger består av synlig murt grunnmur, hulltaking er ikke mulig
Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik.
Synlig fuktinntrengning i overgang mellom vegger og gulv.

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 oppgravinger og langvarige målinger.

Fuktsikring og drenering: 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 alderssviklinger.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert men er opplyst (av eier) at har grunnmursplast langs grunnmur som ikke er synlig, beligende under terrengnivå.

Grunnmur og fundamenter: Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige

sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmurer: Støpte forstøtningsmurer rundt boligen.

Terrengforhold: Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- / snøskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat grunn boret vann via private stikkledninger.

Avløp til privat septiktank via private stikkledninger

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Septiktank: Septiktank av betong.

GARASJE

- Fundamentert ved hjelp av en murt leca mur som er pusset utvendig.

- Støpt dekke.

- Det er registrert innsig av vann igjennom grunnmur og tiltak må gjøres

- Takstoler tekket med betongstein.

- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder, noe mose som bør fjernes.

- Stående kledning med noe vedlikeholdsbehov, kledningen går nesten til bakkenivå med fare for fuktskader

- Noe vedlikehold må beregnes på fasader.

- Det bør gjøres undersøkelser av dreneringen på baksiden på grunn av fuktinntrengning

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

VÅNINGSHUS

Frittliggende uthus med areal fordelt over 1 etg og krypkjeller.

- Murt grunnmur med kjellerdør
- Bjelkelag med bord gulv, noe svikt og noe vedlikehold bør gjøres
- Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur,
- Yttervegger av bindingsverk, utvendig stående tre kledning,
- Takåser med undertak av takbord teknet av stålplater
- Det er montert enkel plassbygget porter i front av uthuset,

Bygningen fremstår med normal standard og utførelse ut i fra alder.

Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

- Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje, taksteinene vil kunne fungere som tekking en stund til men bør holdes under oppsikt.
- Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg på grunn av alder/ slitasje, bør holdes under oppsikt

- Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkningen.

Nedløp og beslag:

- Det er registrert en del rust på rennekroker og lekkasje punkter i takrenner i skjøter
- Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.
- Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren.

Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrengning gjennom muren til kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak:

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

- Det bør gjøres tiltak på tetting av takrenner som har lekkasje,
- Det bør lages system for bortledning av takvann fra grunnmuren.

Utvendig veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. -Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.

-Kledningen går mot bakkenivå på enkelte områder med fare for fukt opptrekk som kan utvikle seg til skader

-Kledningen er bygget etter byggeårets krav med lufting bak kledning som ikke er i henhold til dagens krav

-Det er registrert ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Ved renovering bør det etableres lufting etter dagsens krav samt museband i underkant kledning

-Det bør gjøres tiltak for å øke avstanden til terreng.

Takkonstruksjon/Loft:

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten på kalt loft med begrenset lufsing i nedkant mot gesims og mangel av ventiler i gavler.

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

Konsekvens/tiltak:

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

-Det bør gjøres undersøkelse av gjenbygget takkonstruksjon.

Vinduer:

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

-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/pussing rundt vinduene. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på grunn av slitasje/elde.

-Det bør gjøres tiltak på kjellervinduer.

Utvende dører:

-Inngangsdør har utetthet i underkant med fare for fukt inntrenging

-Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.

-Balkongdør i soverom fungerer ikke låsen og er vanskelig å lukke

-Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på soveroms dør.

-Det må gjøres tiltak på inngangsdør med tetting av utettheter under dør

-Ellers må normalt vedlikehold beregnes på dører med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. -Det er værslitt/oppsprukket trevirke med vedlikeholdsbehov

-Konstruksjonene har skjevheter/ noe svikt i gulvbord.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. -Noe utskifting av enkelte terrassebord må forventes

-Lokal utbedring av terrasse bør utføres.

Utvendige trapper:

Trappen har litt skjevheter og fuktskader i konstruksjonen mot terreng.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

Overflater:

-Det er enkelte oppgraderings behov på overflater ut over normal slitasjegrad

-Kjeller rom med uferdige overflater på gulv, vegger og tak.

Konsekvens/tiltak:

Lokalt tiltak må beregnes på enkelte overflater

-Kjellerrom må beregnes at må ferdigstilles.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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.

Innvendige dører:

-Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, det registrert enkelte sprekker i dørblad og slitasjemerker.

- Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk på grunn av oppaknt inn til dusj.

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Eventuelt lekkasje vann fra utstyr utenfor dusj sone 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.

-Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

- 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 badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannslø. Vurdere modernisering.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. -Det er mangelfull oppkant i underkant dør med membran som vil kunne øke faren for at fukt kan trekke ut av rommet.

-Det er ikke innhentet/framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak:

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

-Lokal utbedring under dør bør utføres

-innhent dokumentasjon om mulig.

1 Etasje - Bad - Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak:

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

2 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. -det er utetthet rundt rør under vask, dette vil kunne være fare for fuktinntrengning og bør tettes.

Konsekvens/tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. -Det bør gjøres tiltak rundt rørgjennomføringer i vegg.

2 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vaskerommet fungerer samme om det er lite fall til sluk, renovering bør vurderes

-Gulvet er flatt med oppkant underkant dør på ca 30mm.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Det bør foretas utbedring av fall forholdet ved renovering.

2 Etasje - Vaskerom - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3 Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. 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 badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. -Det bør foretas utbedring av fallforhold.

3 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

3 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist skader på innredning. -Det er kast i glasuren i vask.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Vannledninger:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Trykktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. 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. -Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

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

Fuktsikring og drenering:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. -I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

-Det mangler eller er mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. 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 under etg /kjeller vil og være avgjørende.

Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder

kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten.

Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

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

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Rom Under Terreng:

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. -Det er registrert synlig fukt på kjellergulv med rennende vann.

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

-Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

Konsekvens/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.

-Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført. Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

3 Etasje - Bad - Ventilasjon:

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

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

-Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er foretatt radonmålinger i 2010 med godkjente verdier, bygget er ikke utført med radonspere som var normalt i henhold til byggeår. 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.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Radonmålinger er foretatt i 2010 med godkjente verdier, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

-Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjelleren

- Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav. For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier bør det utføres en ny radon måling. Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

-Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskade.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1980.

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 eier?

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Bad nede ble utvidet og fullstendig renoverert i 2005. Bad oppe nytt utstyr.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk: Alt ble byttet ut.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Byttet utgangsdør kjøkken i 2014.

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

Ja

Beskrivelse: Vann kjeller 1980-1982

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Brønn gikk tom 2008 Boret etter vann og innstallert.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Nytt ildsted (ovn) 2014

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Nytt el-anlegg. Innstallert 2014.

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

eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Loftet innredet 1988. Renvert 2014.

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

Ja

Beskrivelse: Målt 16-22/ 4- 2010. Resultat under maksgrense vedlagt.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasje

42. 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. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Velkommen til Vesterdalsvegen 612

Innholdsrikt småbruk med landlig og tilbaketrukket beliggenhet like ovenfor Rafoss. Eiendommen ligger i rolige omgivelser og består av bolig med garasje og en eldre høyløe. Her er betydelige arealer, som samlet gir gode muligheter for mindre landbruksdrift, skogsdrift eller annen utnyttelse av eiendommens ressurser.

Eneboligen er oppført i 1980, og er bygget over flere halvplan som gir en spennende planløsning fordelt på seks etasjer. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er jevnlig oppgradert. Det er blant annet etablert nytt borehull i 2008. Bad i underetasjen ble totalrenovert i 2005. I 2014 ble det gjennomført oppgradering av elektrisk anlegg og ildsted, samt oppussing av loftsetasjen. Kjøkkenet ble fornyet rundt 2016 med ny innredning.

Boligen inneholder entré med tilhørende garderobesrom, flere soverom av god størrelse, to bad, kjøkken, stue og loftstue, i tillegg til romslige lagringsarealer. Kjøkkenet har plass til spisebord og har direkte utgang til uteområde. Stuen er romslig og har både peis og vedovn, med utgang til altan og utsyn mot nærområdet. Loftstuen utgjør et ekstra oppholdsrom med fleksible bruksmuligheter.

I kjelleretasjen er det disponible rom med god takhøyde. Rommene er ikke innredet, men gir mulighet for tilpasning til eksempelvis lagring, hobbyrom eller verksted.

Eiendommen er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Rundt boligen er det hage med beplantning. På baksiden av boligen er det et skjermet uteområde med gode solforhold og direkte adkomst til kjøkken. Det medfølger garasje. Ved innkjørselen står en eldre høyløe.

Eiendommen består av totalt ca. 124 dekar fordelt på flere teiger. Arealfordelingen er ca. 8,7 daa fulldyrka jord, 5,9 daa innmarksbeite og 93,6 daa produktiv skog, samt øvrige arealer. Dette gir et godt ressursgrunnlag og understøtter eiendommens karakter som småbruk.

Det er god tilgjengelighet frem til de fleste teiger. Mye fin skog og også bra med beite. En teig strekker seg ned til Åna. Det er flere eldre høyløer på eiendommen.

Eiendommen har en rolig og landlig beliggenhet, samtidig som det er kort avstand til nødvendige fasiliteter. Det er ca. 2 km til Storekvina med togstasjon, dagligvarebutikk og barneskole. Barnehage ligger på Rafoss, om lag 1 km unna, og det er ca. 7 km til Liknes sentrum.

Det er jaktrettigheter til eiendommen.

Dette er en eiendom som egner seg for kjøpere som ønsker et småbruk med god plass, både innendørs og utendørs, og med muligheter for videre utvikling og tilpasning.

Velkommen!

Standard

Stor og flott enebolig som har halve etasjer som utgjør at boligen har 6 etasjer.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er jevnlig blitt oppgradert. Nytt borehull i 2008. Bad nede ble totalrenovert i 2005. Nytt el-anlegg i 2014, samt nytt ildsted.

Loftsetasjen ble renovert i 2014.

Det er halve etasjer i boligen, og den inneholder:

Kjeller:

Disponibelt rom:

2 uinnredede rom med vedovn og god takhøyde. Her er muligheter.

1. etasje:

Vindfang:

Stor entre med eget garderoberom.

Soverom 1:

Soverommet har god størrelse.

Trappegang:

Adkomst til kjeller og øvrige etasjer.

Lagerrom:

Stor bod med trykketank og varmtvannsbereder.

Bad/ wc:

Flislagt bad med dusjnise, vask og toalett. Badet er renovert.

2. etasje (hoveddel)

Kjøkken:

Stort kjøkken med IKEA innredning som ble renovert ca. 2016. Kjøkkenet har plass til spisebord og det er utgang til uteområdet.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med innredning.

Stue:

Stor stue med peis og vedovn. Herfra er det fin utsikt. Fra stuen er det utgang til altan.

3. etasje:

Soverom 2:

Stort soverom.

Soverom 3:

Stort soverom.

Soverom 4:

Stort hovedsoverom med skaplass og utgang til luftveranda.

Bad/ wc:

Badet inneholder servant, badekar og toalett.

4. etasje:

Loftstue:

Stor loftstue med adkomst til en stor bod/ lagringsrom.

Til boligen medfølger det en garasje.

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

Gulvoverflater: Parkett, tepper, belegg, betong og flis.

Veggoverflater: Panel, tapet, bryst panel og murvegger

Takoverflater: Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg: Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

Bad 3 etg: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom: Belegg på gulv, malte mdf plater på vegger og panelt tak

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2014: Ny balkongdør på kjøkken

2005: Bad i 1 etg totalrenovert og utvidet

2005: Bad i 3 etg renovert med ny innredning

2008: Nytt borehull for vann

2014: Ny ovn i stue

2014: Nytt el anlegg montert i boligen

2014: Loftsrom renovert

Parkering

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 390 (Omkostninger totalt)

98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 298 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 301 090 (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

Renovasjon: Ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80

Branntilsyn, feiing. Ekstern leverandør. Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 464,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Slamtømming: Ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

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 157, bruksnummer 27 i Kvinesdal kommune. Gårdsnummer 157, bruksnummer 61 i Kvinesdal kommune. Gårdsnummer 157, bruksnummer 63 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4227/157/27:

27.01.1914 - Dokumentnr: 900085 - Erklæring/avtale

Oppdyrking av myrer

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1914 - Dokumentnr: 900086 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

RETTIGHETSHAVER: Staten

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1916 - Dokumentnr: 900110 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1917 - Dokumentnr: 900151 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1923 - Dokumentnr: 900170 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1975 - Dokumentnr: 3901 - Skjønn
Overskjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1975 - Dokumentnr: 4348 - Rettsbok
Høyesterettsdom

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2621 - Elektriske kraftlinjer
Grunnavståelse

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2621 - Elektriske kraftlinjer
Grunnavståelse

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1990 - Dokumentnr: 1952 - Jordskifte
Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1994 - Dokumentnr: 1389 - Jordskifte
Sams tiltak - skogsveier, jordskiftel. ` 2 e.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte
Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder
jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte
Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder
jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av kraftledning

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1911 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:7

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

07.10.1946 - Dokumentnr: 750 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 163864 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:27

08.10.1960 - Dokumentnr: 1041 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

17.11.1967 - Dokumentnr: 1454 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1968 - Dokumentnr: 10 - Jordskifte

Overjordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1960 - Dokumentnr: 1040 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 659631 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:61

17.11.1967 - Dokumentnr: 1454 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1968 - Dokumentnr: 10 - Jordskifte

Overjordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2628 - Elektriske kraftlinjer

Grunnavståelse

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1997 - Dokumentnr: 761 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte
Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder
jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2015 - Dokumentnr: 128959 - Jordskifte
Sak nr. 1010-2013-0037 RAFOSS
Lista jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2019 - Dokumentnr: 1078945 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av
kraftledning
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1962 - Dokumentnr: 1496 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:13

07.04.1965 - Dokumentnr: 427 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:64

07.04.1965 - Dokumentnr: 428 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 1180401 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:63

4227/157/61:

27.01.1914 - Dokumentnr: 900085 - Erklæring/avtale

Oppdyrking av myrer

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1914 - Dokumentnr: 900086 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

RETTIGHETSHAVER: Staten

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1916 - Dokumentnr: 900110 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1917 - Dokumentnr: 900151 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1923 - Dokumentnr: 900170 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1975 - Dokumentnr: 3901 - Skjønn

Overskjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1975 - Dokumentnr: 4348 - Rettsbok

Høyesterettsdom

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2621 - Elektriske kraftlinjer

Grunnavståelse

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2621 - Elektriske kraftlinjer

Grunnavståelse

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1990 - Dokumentnr: 1952 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1994 - Dokumentnr: 1389 - Jordskifte

Sams tiltak - skogsveier, jordskiftel. ` 2 e.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte

Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte

Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av kraftledning

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1911 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:7

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

07.10.1946 - Dokumentnr: 750 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 163864 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:27

08.10.1960 - Dokumentnr: 1041 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

17.11.1967 - Dokumentnr: 1454 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1968 - Dokumentnr: 10 - Jordskifte

Overjordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1960 - Dokumentnr: 1040 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 659631 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:61

17.11.1967 - Dokumentnr: 1454 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1968 - Dokumentnr: 10 - Jordskifte

Overjordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2628 - Elektriske kraftlinjer

Grunnavståelse

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1997 - Dokumentnr: 761 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte

Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2015 - Dokumentnr: 128959 - Jordskifte

Sak nr. 1010-2013-0037 RAFOSS

Lista jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2019 - Dokumentnr: 1078945 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av kraftledning

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1962 - Dokumentnr: 1496 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:13

07.04.1965 - Dokumentnr: 427 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:64

07.04.1965 - Dokumentnr: 428 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4227 Gnr:157 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 1180401 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:63

4227/157/63:

27.01.1914 - Dokumentnr: 900085 - Erklæring/avtale

Oppdyrking av myrer

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1914 - Dokumentnr: 900086 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

RETTIGHETSHAVER: Staten

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1916 - Dokumentnr: 900110 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1917 - Dokumentnr: 900151 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1923 - Dokumentnr: 900170 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1975 - Dokumentnr: 3901 - Skjønn

Overskjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1975 - Dokumentnr: 4348 - Rettsbok

Høyesterettsdom

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2621 - Elektriske kraftlinjer

Grunnavståelse

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2621 - Elektriske kraftlinjer

Grunnavståelse

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1990 - Dokumentnr: 1952 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1994 - Dokumentnr: 1389 - Jordskifte

Sams tiltak - skogsveier, jordskiftel. ` 2 e.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte

Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder

jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte

Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder

jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av kraftledning

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1911 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:7
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

07.10.1946 - Dokumentnr: 750 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 163864 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:27

08.10.1960 - Dokumentnr: 1041 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

17.11.1967 - Dokumentnr: 1454 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1968 - Dokumentnr: 10 - Jordskifte
Overjordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1960 - Dokumentnr: 1040 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 659631 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:61

17.11.1967 - Dokumentnr: 1454 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1968 - Dokumentnr: 10 - Jordskifte
Overjordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989 - Dokumentnr: 2628 - Elektriske kraftlinjer
Grunnavståelse
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1997 - Dokumentnr: 761 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 389303 - Jordskifte
Samordnet utdrag av rettsbøkene for Lista jordskifterett, sak 1010-2009-0003 og Agder
jordskifteoverrett sak 2300-2011-0009 Kvina
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2015 - Dokumentnr: 128959 - Jordskifte
Sak nr. 1010-2013-0037 RAFOSS
Lista jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2019 - Dokumentnr: 1078945 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 388059 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av
kraftledning
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1962 - Dokumentnr: 1496 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:13

07.04.1965 - Dokumentnr: 427 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:64

07.04.1965 - Dokumentnr: 428 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:157 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 1180401 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:157 Bnr:63

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig

brukstillatelse datert 01.09.1980.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei. Innkjørsel frem til boligen er privat.

Privat vann. Nytt borehull etter 2008. Privat avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en mindre landbrukseiendom på tilsammen 124 daa, som består av flere teiger og gnr/bnr - 157/27, 61 og 63.

Bolighuset ligger i LNFR-område, dyrka jord i spredt boligbebyggelse og skogsteiger både i LNFR og spredt fritidsbebyggelse.

Enkelte områder har faresone H310 - Skred og rasfare.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke priskontroll eller boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er driveplikt på dyrket mark. Det er ikke utleid for 2026. Skogen skal også holdes i hevd.

Konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er

ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odelsrett

Inge odel.

Kontraktsgrunnlag

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.04.2026



































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vesterdalsvegen 612 , 4480 KVINESDAL



KVINESDAL kommune



gnr. 157, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20755-1395

Eiendomsverdi ref nr: ZJ9001

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 takstopdrag 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

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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1980 med garasje og frittliggende uthus beliggende landlig til

Boligen er innholdsrik med enkelte oppgraderings behov

Boligen inneholder:

Kjeller:

2 Boder, trapperom

1 etg:

Gang, Vindfang, Garderobe, Soverom, Bod, Bad

2 etg:

Stue, kjøkken, vaskerom

3 etg:

3 soverom, gang, bad

Loft:

Loftstue

Garasje og uthus med en enkel beskrivelse

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein med kantstein og undertak av sutaksplater.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein med stigetrinn for feier.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, liggende i gavler.

Luftet sperrekonstruksjon med sutaksplater som undertak.

Kaldt loft over soverom/bad

Loft innredet over stue/kjøkken med i gjenbygget konstruksjon med luftespalte i gesimsen.

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Teak hoved ytterdør med malt sidefelt i 1 etg

Malt balkongdør fra stue, kjøkken og soverom.

Malt tett kjellerdør fra bod

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje med enkelte oppgraderings behov

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Utvendig tretrapp med spile rekkverk fra terrasse

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett, tepper, belegg, betong og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet, bryst panel og murvegger

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

Bad 3 etg:

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte mdf plater på vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

Oppvarming: Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Elementpipe med ovn og peis i stue og feierluke i kjellerrom

Synlige kjellervegger består av synlig murt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik.

Synlig fuktinntrengning i overgang mellom vegger og gulv

Boligen har lakkert tretrapp og rekkverk.

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:

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

Det er montert søyle vask, toalett, dusjhjørne.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i bod bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent

Vaskerom :

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.

Malte mdf plater på vegger og panelt tak.

Naturlig ventilasjon i tak

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i stue ved trapp bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,3 vektprosent

Bad 3 etg:

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

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

Det er elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Beskrivelse av eiendommen

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integreert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap. Parkett på gulv og tapetserte vegger. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i bod. Stoppekran montert under vannskap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden. Trykktank plassert i bod Varmepumpe i stue. 200 liters varmtvannstank plassert i bod Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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 alderssviklinger. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert men opplyst av eier at det er anlagt grunnmursplast(ikke synlig). Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold. Støpte forstøtningsmurer rundt boligen Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred. Vann og avløps rør i pvc. Tilknyttet privat grunn boret vann via private stikkledninger. Avløp til privat septiktank via private stikkledninger Septiktank av betong

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

[Gå til side](#)

Det er foretatt radonmålinger i 2010 med godkjente verdier, boligen er ikke utført med radonspere som var normalt i henhold til byggeår. 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger, vegger til div boder ikke satt opp.

1 etg er det installert bad som ikke stemmer med tegning I 2 etg er kjøkken og vaskerom bygget om og stemmer ikke med tegninger

Loft er innredet over kjøkken/stue, tegninger mangler av innredet rom.

Garasje

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

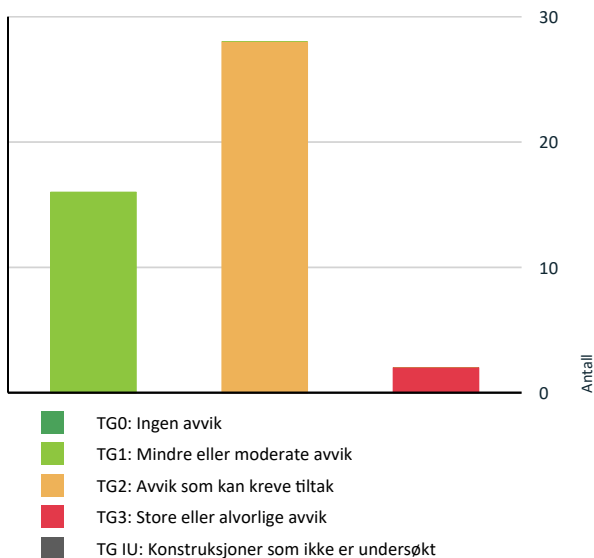
Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

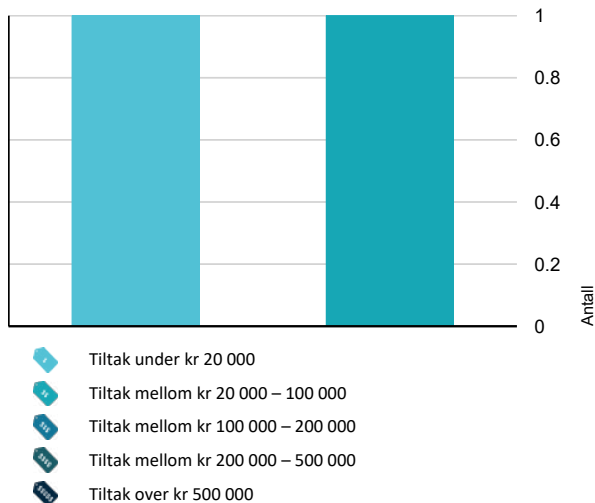
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen, Uthus) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

-Det er registrert synlig fukt på kjellergulv med rennende vann.

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

-Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje, taksteinene vil kunne fungere som teking en stund til men bør holdes under oppsikt.

-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.

Det kan medvirke at brukstid reduseres.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

-Det er registrert en del rust på rennekroker og lekkasje punkter i takrenner i skjøter
-Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.
-Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren.
Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrengning gjennom muren til kjelleren

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

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

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

-Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.
-Kledningen går mot bakkenivå på enkelte områder med fare for fukt opptrekk som kan utvikle seg til skader
-Kledningen er bygget etter byggeårets krav med lufting bak kledning som ikke er i henhold til dagens krav
-Det er registrert ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen.

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

Det er avvik:

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten på kalt loft med begrenset lufsing i nedkant mot gesims og mangel av ventiler i gavler.
-Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater og synlig luftespalte i gesimser.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
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:

-Inngangsdør har utetthet i underkant med fare for fukt inntrenging
-Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.
-Balkongdør i soverom fungerer ikke låsen og er vanskelig å lukke
-Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig brukslitasje alder tatt i betraktning.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er værslitt/oppsprukket trevirke med vedlikeholdsbehov
-Konstruksjonene har skjevheter/ noe svikt i gulvbord

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen har litt skjevheter og fuktskader i konstruksjonen mot terreng

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

Det er avvik:

-Det er enkelte oppgraderings behov på overflater ut over normal slitasjegrav
-Kjeller rom med uferdige overflater på gulv, vegger og tak

! 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 > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, det registrert enkelte sprekker i dørblad og slitasjemerker.
- Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.
-Det mangler eller er mangelfull utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk på grunn av oppaknt inn til dusj.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Det er mangelfull oppkant i underkant dør med membran som vil kunne øke faren for at fukt kan trekke ut av rommet
-Det er ikke innhentet/framlagt dokumentasjon på utførte arbeider

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-det er utetthet rundt rør under vask, dette vil kunne være fare for fuktinntrengning og bør tettes

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vaskerommet fungerer samme om det er lite fall til sluk, renovering bør vurderes
-Gulvet er flatt med oppkant underkant dør på ca 30mm

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

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 badet bygges med riktig fall til sluk.

! **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
-Det er kast i glasuren i vask

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- !** Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radonmålinger er foretatt i 2010 med godkjente verdier, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

-Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjelleren

- Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Ny balkongdør på kjøkken
2005	Modernisering	Bad i 1 etg totalrenovert og utvidet
2005	Modernisering	Bad i 3 etg renovert med ny innredning
2008	Modernisering	Nytt borehull for vann
2014	Modernisering	Ny ovn i stue
2014	Modernisering	Nytt el anlegg montert i boligen
2014	Modernisering	Loftsrom renovert

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje, taksteinene vil kunne fungere som tekking en stund til men bør holdes under oppsikt.
 - Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg på grunn av alder/slitasje, bør holdes under oppsikt
 - Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Takvann ledes i rør under bakkn til tereng forand huset. Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein med stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert en del rust på rennekroker og lekkasje punkter i takrenner i skjøter
 - Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.
 - Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrengning gjennom muren til kjelleren
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
 - Det bør gjøres tiltak på tetting av takrenner som har lekkasje,
 - Det bør lages system for bortledning av takvann fra grunnmuren.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, liggende i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.
 - Kledningen går mot bakkenivå på enkelte områder med fare for fukt optrekk som kan utvikle seg til skader
 - Kledningen er bygget etter byggeårets krav med lufting bak kledning som ikke er i henhold til dagens krav
 - Det er registrert ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Ved renovering bør det etableres lufting etter dagsens krav samt museband i underkant kledning
- Det bør gjøres tiltak for å øke avstanden til terreng

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Luftet sperrekonstruksjon med sutaksplater som undertak.
Kaldt loft over soverom/bad
Loft innredet over stue/kjøkken med i gjenbygget konstruksjon med luftespalte i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten på kaldt loft med begrenset lufsing i nedkant mot gesims og mangel av ventiler i gavler.
 - Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater og synlig luftespalte i gesimser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og ventiler i gavl, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kaldt loft betraktelig.
- Det bør gjøres undersøkelse av gjenbygget takkonstruksjon

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 lags glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

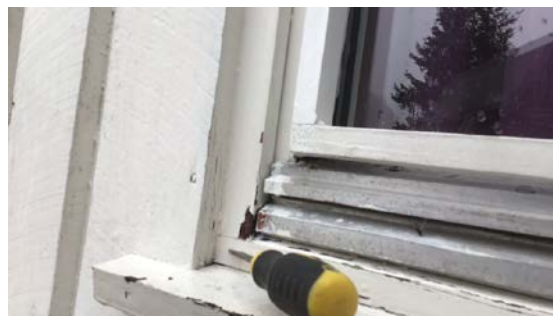
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold på grunn av slitasje/elde.
- Det bør gjøres tiltak på kjellervinduer



Fukt i vinduskarm



utettheter rundt kjellervinduer

TO 2 Dører

Beskrivelse

Teak hoved ytterdør med malt sidefelt i 1 etg
Malt balkongdør fra stue, kjøkken og soverom.
Malt tett kjellerdør fra bod
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje med enkelte oppgraderings behov

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Inngangsdør har utetthet i underkant med fare for fukt inntrenging
 - Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.
 - Balkongdør i soverom fungerer ikke låsen og er vanskelig å lukke
 - Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold på soveroms dør
- Det må gjøres tiltak på inngangsdør med tetting av utettheter under dør
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på dører med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Tilstandsrapport



Utettheter i underkant dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

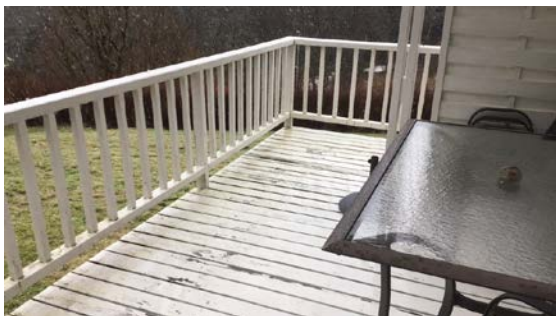
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke med vedlikeholdsbehov
- Konstruksjonene har skjevheter/ noe svikt i gulvbord

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Noe utskifting av enkelte terrassebord må forventes
- Lokal utbedring av terrasse bør utføres



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp med spile rekkverk fra terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen har litt skjevheter og fuktskader i konstruksjonen mot terreng

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Gulvoverflater:

Parkett, teppe, belegg, betong og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet, bryst panel og murvegger

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

Bad 3 etg:

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte mdf plater på vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er enkelte oppgraderings behov på overflater ut over normal slitasjegrad
- Kjeller rom med uferdige overflater på gulv, vegger og tak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokalt tiltak må beregnes på enkelte overflater
- Kjellerrom må beregnes at må ferdigstilles

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ovn og peis i stue og feierluke i kjellerrom
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlige kjellervegger består av synlig murt grunnmur, hulltaking er ikke mulig
Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik.
Synlig fuktinntrengning i overgang mellom vegger og gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert synlig fukt på kjellergulv med rennende vann.
- Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.
- Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren.
- Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.
- Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Renner vann ut under grunnmur

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp og rekkverk.
Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører 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 avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, det registrert enkelte sprekker i dørblad og slitasjemerker.
- Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert søyle vask, toalett, dusjhjørne.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk på grunn av oppaknt inn til dusj.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

-Eventuelt lekkasje vann fra utstyr utenfor dusj sone 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.
-Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet
- 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 badet bygges med riktig fall til sluk.
Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannspøl. Vurdere modernisering.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.
Det må forventes at det er anlagt membran i våtsoner etter renovering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er mangelfull oppkant i underkant dør med membran som vil kunne øke faren for at fukt kan trekke ut av rommet
- Det er ikke innhentet/framlagt dokumentasjon på utførte arbeider

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres videre undersøkelse av membran arbeider
- Lokal utbedring under dør bør utføres
- innhent dokumentasjon om mulig



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert søyle vask, toalett, dusjhjørne.
Utstyret har normal slitasje alder tatt i betraktning



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i bod bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.
Malte mdf plater på vegger og panelt tak.
Naturlig ventilasjon i tak
Innredet med benkeplate med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

2 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med malte mdf plater med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- det er utetthet rundt rør under vask, dette vil kunne være fare for fuktinntrengning og bør tettes

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør gjøres tiltak rundt rørgjennomføringer i vegg



Fukt skader i plater ved vask

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger med ingen varmekilde for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vaskerommet fungerer samme om det er lite fall til sluk, renovering bør vurderes

-Gulvet er flatt med oppkant underkant dør på ca 30mm

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Det bør foretas utbedring av fall forholdet ved renovering

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.



2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med benkeplate med utslag kum og opplegg for vaskemaskin



2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering fra ventil montert i tak

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i stue ved trapp bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,3 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar. Det er elektrisk gulvvarme.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger og under dør med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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 badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Det bør foretas utbedring av fallforhold

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er kast i glasuren i vask

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lokal utbedring/utskifting bør utføres.



3 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert ventilasjon ut over lufting med vindu

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.
-Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

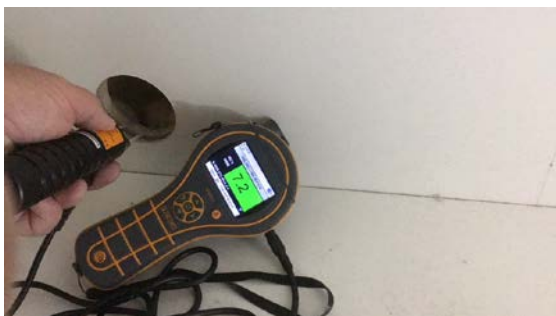
3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.
Parkett på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i bod.
Stoppekran montert under vannskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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 2 Trykktank

Beskrivelse

Trykktank plassert i bod

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i bod

Vurdering av avvik:

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

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

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



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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Anlegget blei total renoveret med automatsikringer

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 samsvarerklæring?
Ja
Det elektriske anlegget er total renoveret i 2014
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er gjort elektrisk arbeid i boligen og det mangler dokumentasjon på utførte arbeider
AnEI-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er røranlegg i kjelleren som er utildekket med løse ledninger

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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 men er opplyst (av eier) at har grunnmursplast langs grunnmur som ikke er synlig, beligende under terrengnivå

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.
- Det mangler eller er mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. 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 under etg /kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpte forstøtningsmurer rundt boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Sprekker/skader i mur

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårds plass og plen, ellers naturtomt. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat grunn boret vann via private stikkledninger.

Avløp til privat septiktank via private stikkledninger

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

-Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten

1 TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt radonmålinger i 2010 med godkjente verdier, bygget er ikke utført med radonspere som var normalt i henhold til byggeår.

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.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Radonmålinger er foretatt i 2010 med godkjente verdier, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

-Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjelleren

- Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier bør det utføres en ny radon måling
Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

-Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.
Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.
Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskade

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

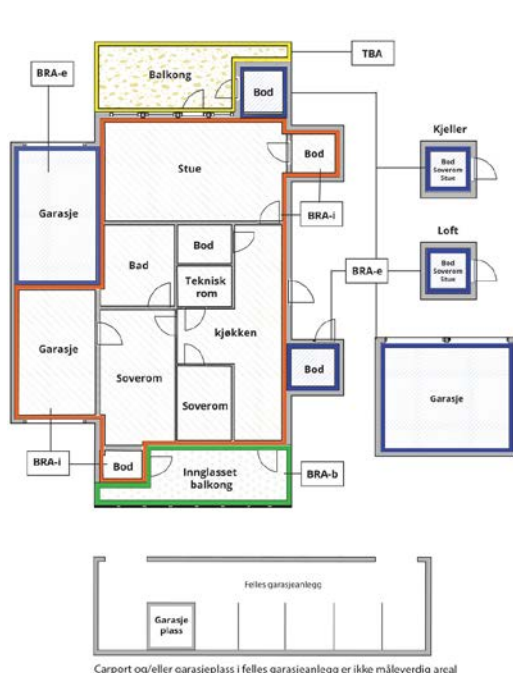
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	63			63			63
1 Etasje	50			50			50
2 Etasje	66			66	20		66
3 Etasje	54			54	3		54
Loft	20			20		13	33
SUM	253				23	13	266
SUM BRA	253						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, trapperom		
1 Etasje	Gang, vindfang, garderobe, soverom, bod, bad		
2 Etasje	Kjøkken, stue, vaskerom		
3 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad		
Loft	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger, vegger til div boder ikke satt opp.

1 etg er det installert bad som ikke stemmer med tegning

I 2 etg er kjøkken og vaskerom bygget om og stemmer ikke med tegninger

Loft er innredet over kjøkken/stue, tegninger mangler av innredet rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	181	72
Garasje	0	42
Uthus	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	157	27		0	36445.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vesterdalsvegen 612

Hjemmelshaver

Opheim Inger Marie Rafoss

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en murt leca mur som er puset utvendig.
- Støpt dekke.
- Det er registrert innsig av vann igjennom grunnmur og tiltak må gjøres
- Takstoler tekket med betongstein.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder, noe mose som bør fjernes.
- Stående kledning med noe vedlikeholdsbehov, kledningen går nesten til bakkenivå med fare for fuktskader
- Noe vedlikehold må beregnes på fasader.
- Det bør gjøres undersøkelser av dreneringen på baksiden på grunn av fuktinntrengning

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er av eldre dato og har vedlikehold og oppgraderinger behov.

Beskrivelse

Frittliggende uthus med areal fordelt over 1 etg og krypkjeller.

- Murt grunnmur med kjellerdør
- Bjelkelag med bord gulv, noe svikt og noe vedlikehold bør gjøres
- Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur,
- Yttervegger av bindingsverk, utvendig stående tre kledning,
- Takåser med undertak av takbord tekket av stålplater
- Det er montert enkel plassbygget porter i front av uthuset,

Bygningen fremstår med normal standard og utførelse ut i fra alder.

Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	16.03.2026	Bolig	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.03.2026	Bolig: Brukstillatelse gitt på boligen Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.03.2026	garasje	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.03.2026	Garasje: Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn JOHN ERIK OPHEIM
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse VESTERDALSVEGEN 6/2	Postnummer 4480	Sted KVINESDAL
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen JUNI 1980	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor månlør den næsten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

J. Oheim

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>BAD NEDE BLE UTVIDET OG FULLSTENDIG RENOVERT 2005. BAD OPPE NYTT UTSEJLA</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> <p>ALT BLE BYTTET UT.</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>BYTTET UTGANGSDØR KJØKKEN 2014.</p>

Selgers initialer:

gao

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>VANN KJELLER 1980-1982</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer: *gao*

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p><i>BRØNN ØIKK TØM 2008. BORET ETTER VANN OG INNSTALLERT.</i></p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

gao.

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfy, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>NYTT ILDSTED (OVN) 2014.</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>NYTT EL-ANLEGG INSTALLERT 2014.</p>

Selgers initialer:

gao

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>LOFTET INNREDET 1985 RENOVERT 2014.</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

JSD

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> <p>MÅLT 16-22/4-2010. RESULTAT UNDER MÅKSGRÆNSE VEDLÅGT.</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:



<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>GARASJE</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer: **JEO**

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:



Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

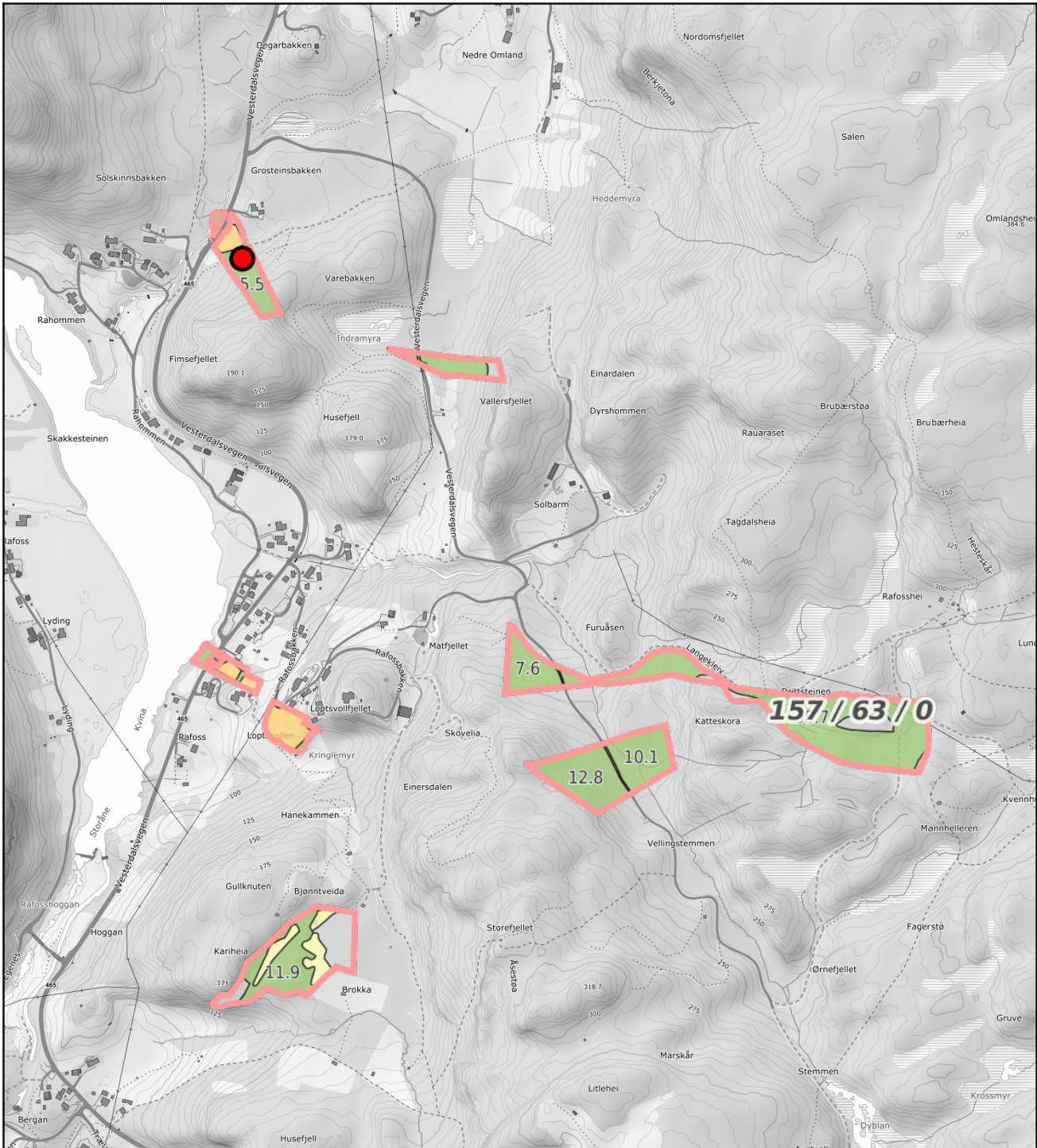
Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted VARBAKKEN	Selger 1: dato 3/3-26	Selger 1: underskrift [Handwritten Signature]
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 20.04.2026 10:30
 Eiendomsdata verifisert: 20.04.2026 10:29

GÅRDSKART 4227-157/27/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 157/27/0-157/61/0-157/63/0

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
Fulldyrka jord	8.7
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	5.9
Produktiv skog *	93.6
Annet markslag	13.6
Bebyg, samf., vann, bre	2.2
Ikke kartlagt	0.0
Sum	124.0

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftssenterpunkt



* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 09.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 157 **Bruksnr.:** 27

Adresse: Vesterdalsvegen 612, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260042

Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.
Kommentar	
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 09.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 157 **Bruksnr.:** 27

Adresse: Vesterdalsvegen 612, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260042

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 05.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 157 **Bruksnr.:** 27

Adresse: Vesterdalsvegen 612, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260042

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. Kontakt IRS Miljø IKS på post@erikstemmen.no for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift/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: 09.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 157 **Bruksnr.:** 27

Adresse: Vesterdalsvegen 612, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260042

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Ja
LNFR-areal-nåværende	

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Eiendommen er en mindre landbrukseiendom på tilsammen 124 daa, som består av flere teiger og gnr/bnr - 157/27, 61 og 63. Bolighuset ligger i LNFR-område, dyrka jord i spredt boligbebyggelse og skogsteiger både i LNFR og spredt fritidsbebyggelse. Enkelte områder har faresone H310 - Skred og rasfare.

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: 09.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 157 **Bruksnr.:** 27

Adresse: Vesterdalsvegen 612, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260042

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

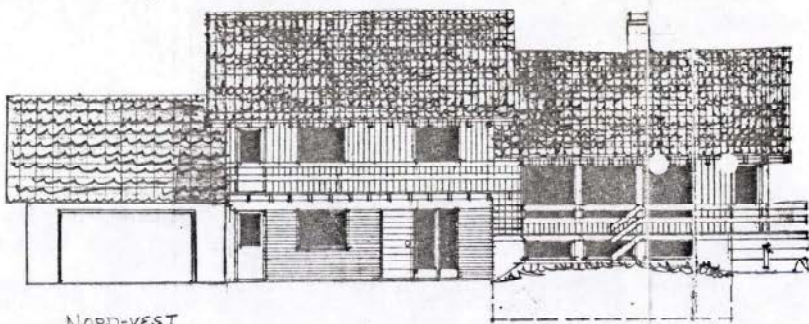
Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 464,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)
Slamtømming	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

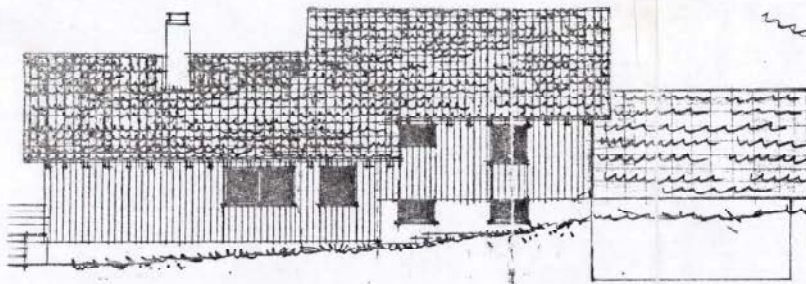
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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



NORD-VEST



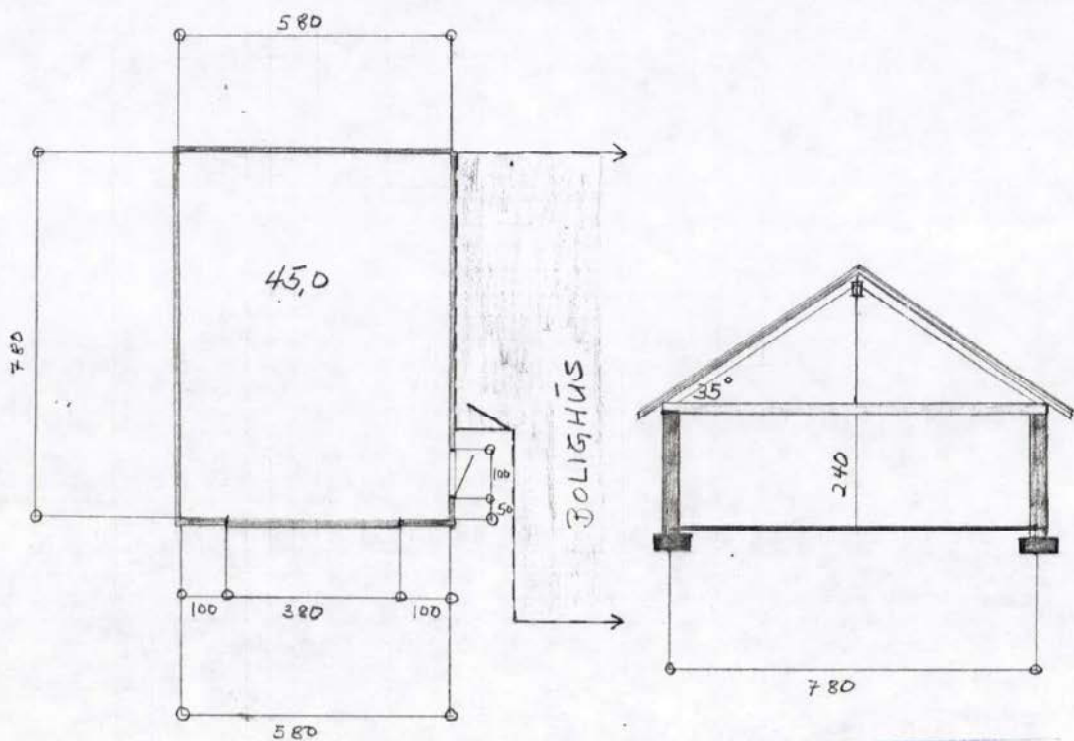
SØR-ØST



NORD-ØST

INGER MARIE OG JOHN ERIK OPHEIM
GARASJE: FASADER, MÅL 1:100

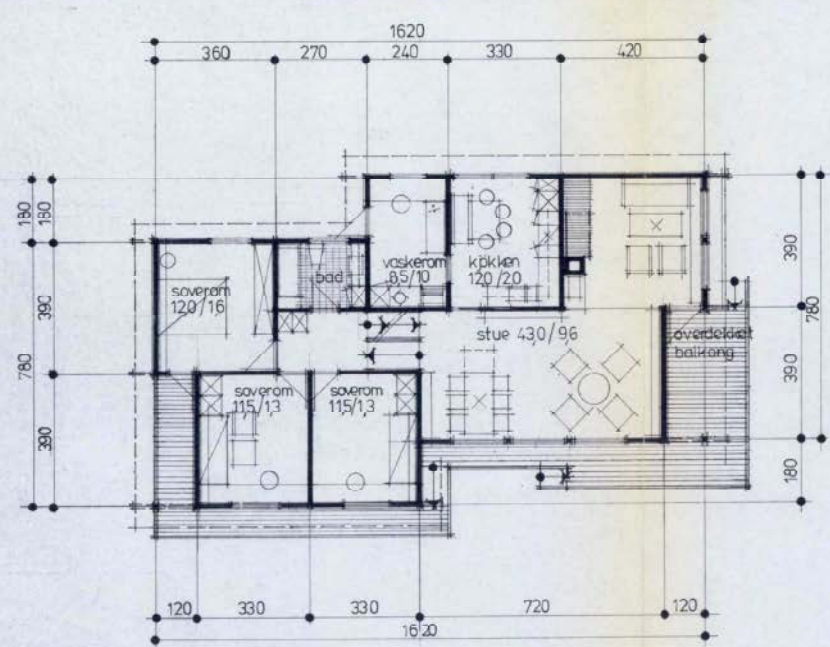
Goukjavík, Kvinnufélag Byggingarátt
R/2 1987, Sak nr. 27/87/H



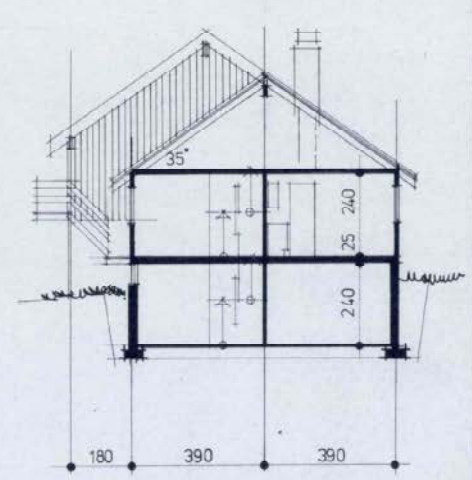
INGER MARIE OG JOHN ERIK OPHEIM
 GARASJE: PLAN OG SNITT. MÅL 1:100

Goskjent, Kvinesdal Bygningråd
 12/2 1987. Sak nr 29187/H

Gedkjønt, Kvinnedal Byggingråd
20/4 1979. Sak nr. 52/79



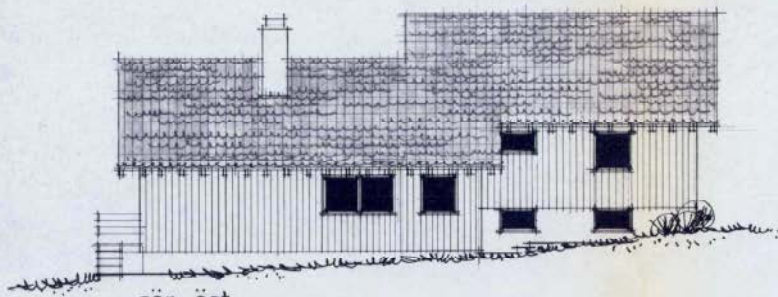
plan 1.etasje, mål 1:100



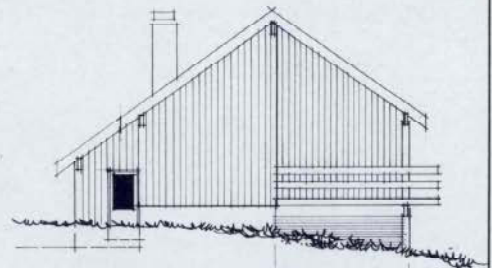
snitt, mål 1:100

inger-marie og john-erik opheim
eget hus: plan 1.etasje og snitt, mål 1:100

25.02.79 ARK. A. SWINDLAND

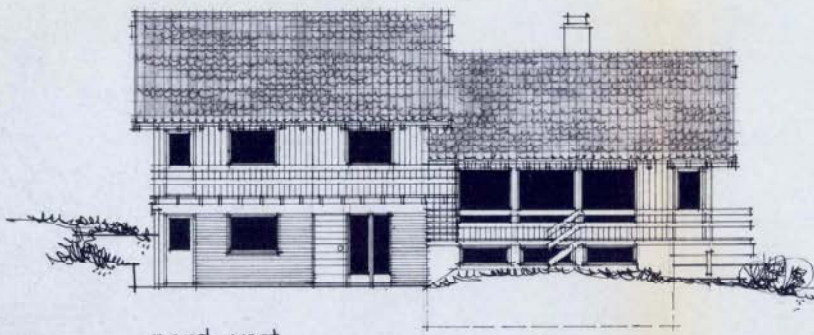


sör-öst

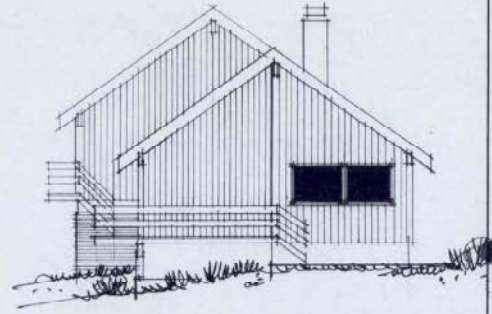


nord-öst

Cedkjoni, Kvinesdal Byggingaråd
20.4.1979, Sak nr. 52/79
A.S.K.



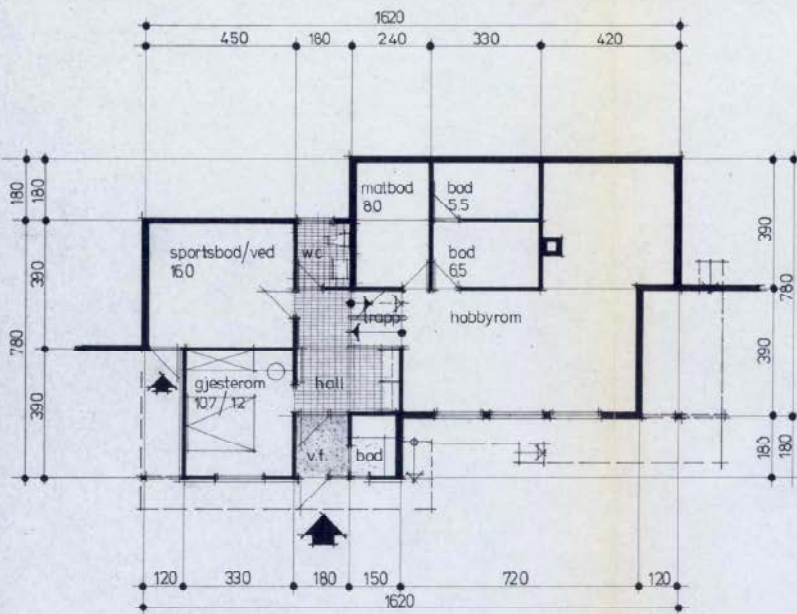
nord-vest



sör-vest

inger-marie og john-erik opheim
eget hus: fasader, mål 1:100

20.02.79. Ark. A. SINDLAND



Gedtløst, 20/14 1979, Sak nr. 52/79
 A.E.A.

inger-marie og john-erik opheim
 eget hus : plan sokkeletasje, mål 1:100

25.02.79 ARK. A. SVINDLAX

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Rafoss, 4480 Kvinesdal		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) Gnr. 157, bnr. 27		
Arbeidsart Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 27.02.79.	Dato for vedtak 20.04.79	Sak nr. 52/79
Byggherre Inger Marie og John-Erik Opheim		Adresse 4480 Kvinesdal		Tlf.
Anmelder Ark. Arvid Svindland		Adresse 4530 MARNARDAL		Tlf. 78 8
Ansvarshavende Johan Hekkeland		Adresse 4480 Kvinesdal		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Avtrekk fra bad og WC skal føres i kanal over tak eller være utstyrt med mekanisk avtrekk.

Lufterør fra sanitæranlegg skal føres over tak eller være utstyrt med ventil.

Litt arbeid gjenstår i kjelleren.

Hovedtrøer skal understøttes, i samsvar med Arvid Svindland's skriv av 02.04.79.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Kvinesdal, 01.09.80.	Stempel Gabriel Lona	Kvinesdal komm. 3 Teknisk etat
		Underskrift

Sendes til 2 eks.

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadsmyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Nabolagsprofil

Vesterdalsvegen 612

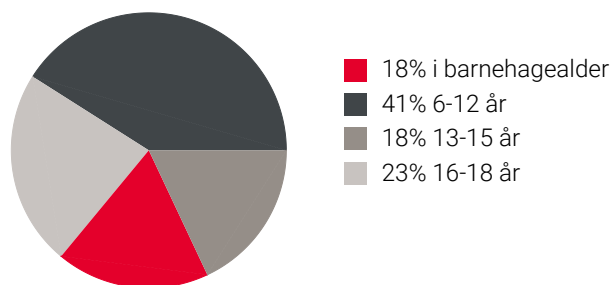
Offentlig transport

🚶 Varbakken	2 min 🚶
Linje 252, 457, 881T	0.2 km
🚶 Storekvina stasjon	2 min 🚶
Linje F5	2.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 39 min 🚶

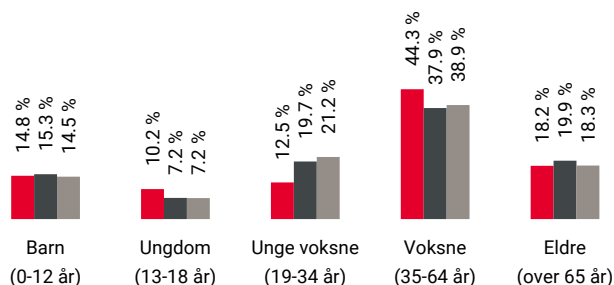
Skoler

Vesterdalen skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
50 elever, 5 klasser	2.6 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
232 elever, 14 klasser	7.1 km
Kvinesdal videregående skole	10 min 🚶
180 elever, 11 klasser	7.6 km
Flekkefjord videregående skole	30 min 🚶
550 elever	30.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Rafoss	85	49
🏠 Kommune: Kvinesdal	5 883	3 150
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

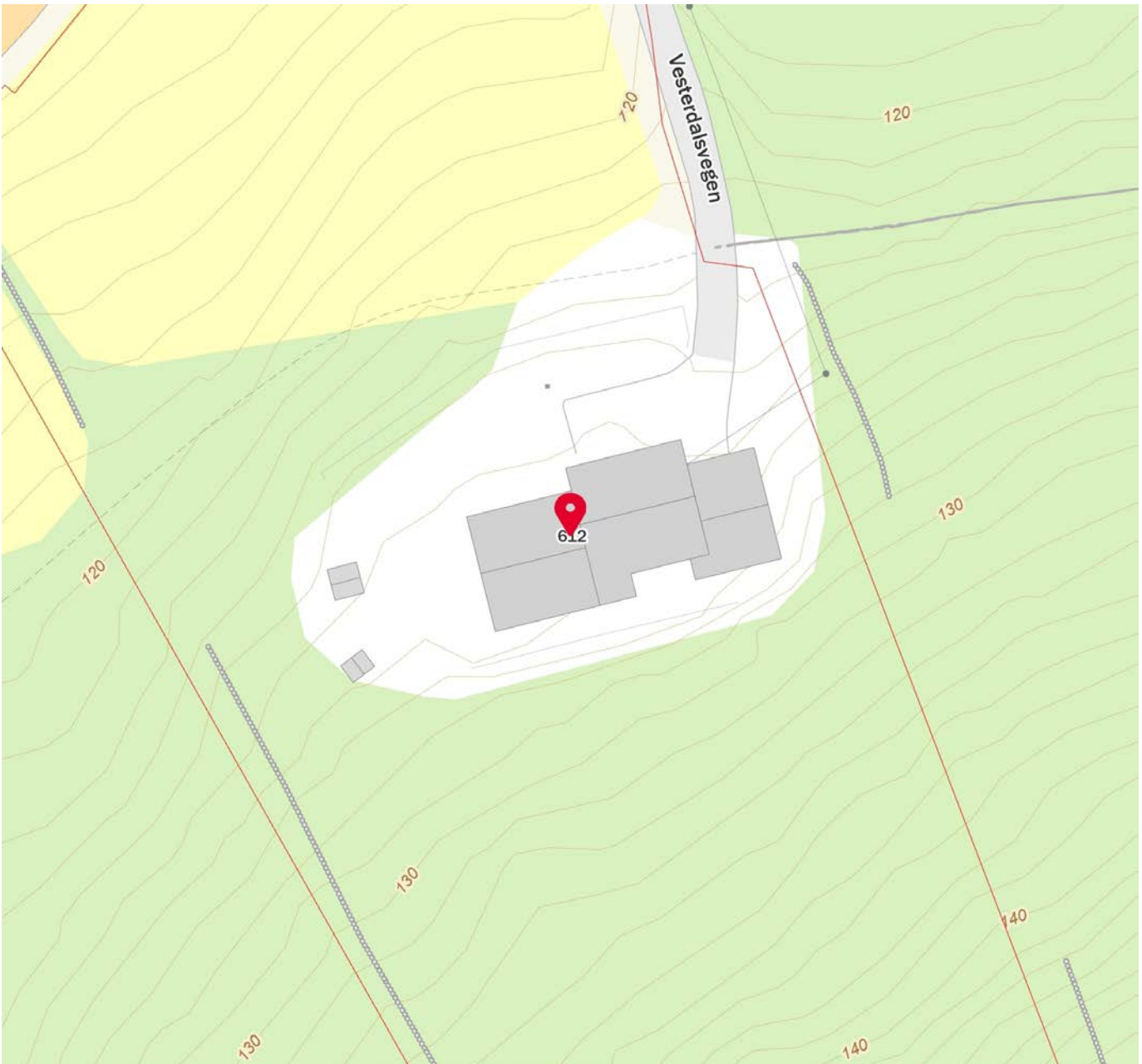
Rafoss barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
30 barn	0.7 km
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	9 min 🚶
34 barn	7.3 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
75 barn	7.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvinesdal	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.7 km
Coop Extra Kvinesdal	6 min 🚶
PostNord	6.2 km

Sport

🏃 Vesterdalen	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.6 km
🏃 Liknes barneskole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	7.1 km
🏃 Instinct Kvinesdal	6 min 🚶





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-antennor 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. Veggglamper, 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



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



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: Vesterdalsvegen 612
4480 KVINESDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 957 97 331
E-post: bjorn.skjaveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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