



aktiv.

Prestegardsvegen 15, 4480 KVINESDAL

**Prestegården - Totalt
oppussingsobjekt på flott tomt.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 490 000,-
Omkostn.:	Kr 43 090,-
Total ink omk.:	Kr 1 533 090,-
Årlig festeavgift:	Kr 11 063,-
Selger:	Bostyrer Advokat Ingvald Snerthammer
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1954
BRA-i/BRA Total	190/206 kvm
Tomtstr.:	ca. 1200 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 104, bnr. 1
Oppdragsnr.:	1408240220

Prestegården - Totalt oppussingsobjekt på flott tomt.

Vi har et spennende renoveringsobjekt på flott tomt i Prestegården. Boligen er oppført i 1954 og lite er gjort siden den gang, så boligen må totalrenoveres. Bygningen er i mur og går over tre plan. Inneholder: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 4 soverom, lagerrom og boder.

Tomten er en festet tomt på ca. 1,2 mål og går ned til en bekk. Her er asfaltert innkjørsel og en stor hage som er beplantet.. Deler av eiendommen er delvis igjengrodd. Eiendommen har for øvrig gode solforhold.

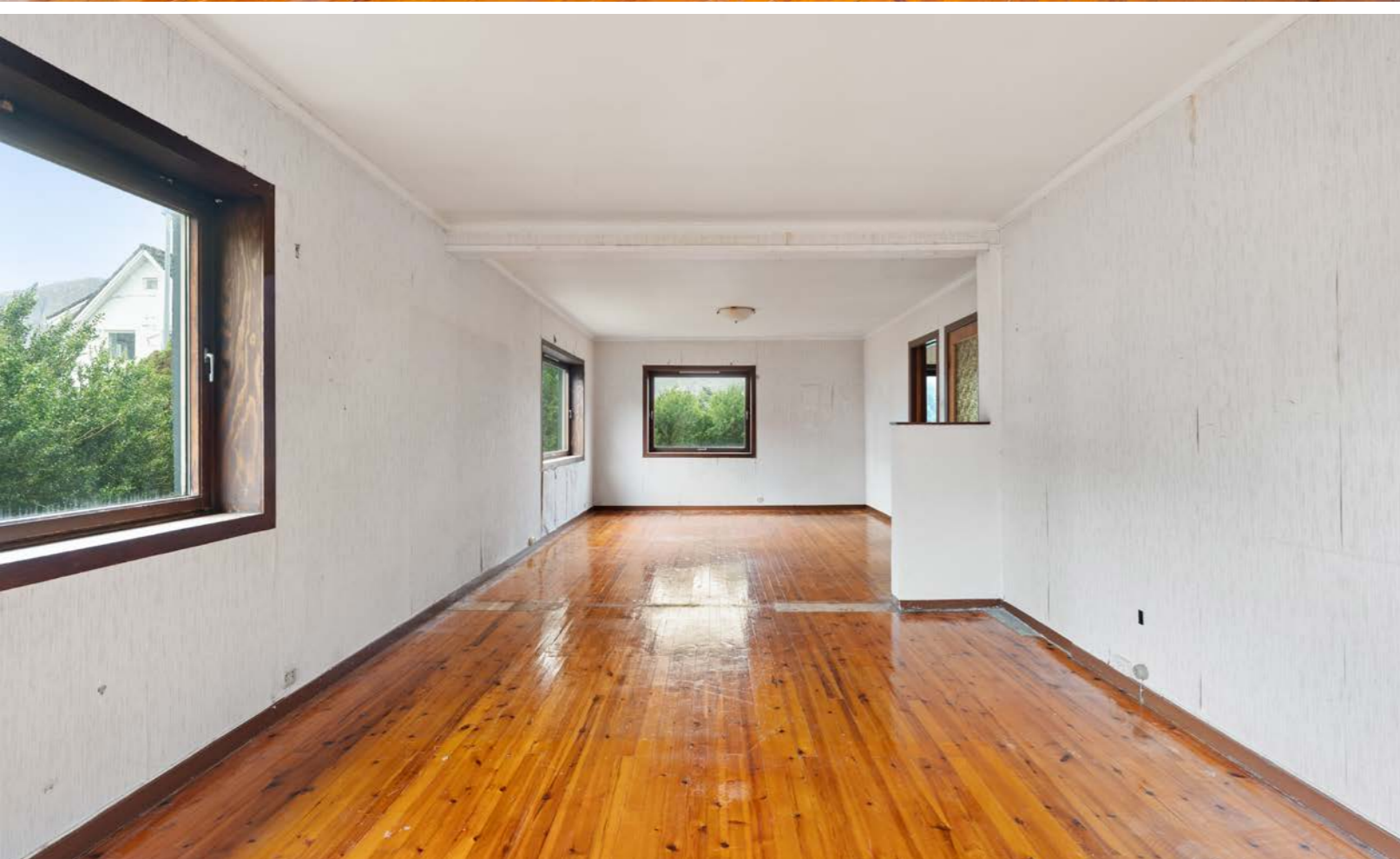
Prestegården er et veletablert og attraktivt boligfelt med sentral beliggenhet. Herfra er det gangavstand til barne- og ungdomsskole samt barnehage. Ellers er det kort avstand til Liknes sentrum.

Dette er en eiendom med stort potensiale. Ta utfordringen med et spennende renoveringsobjekt. Velkommen!

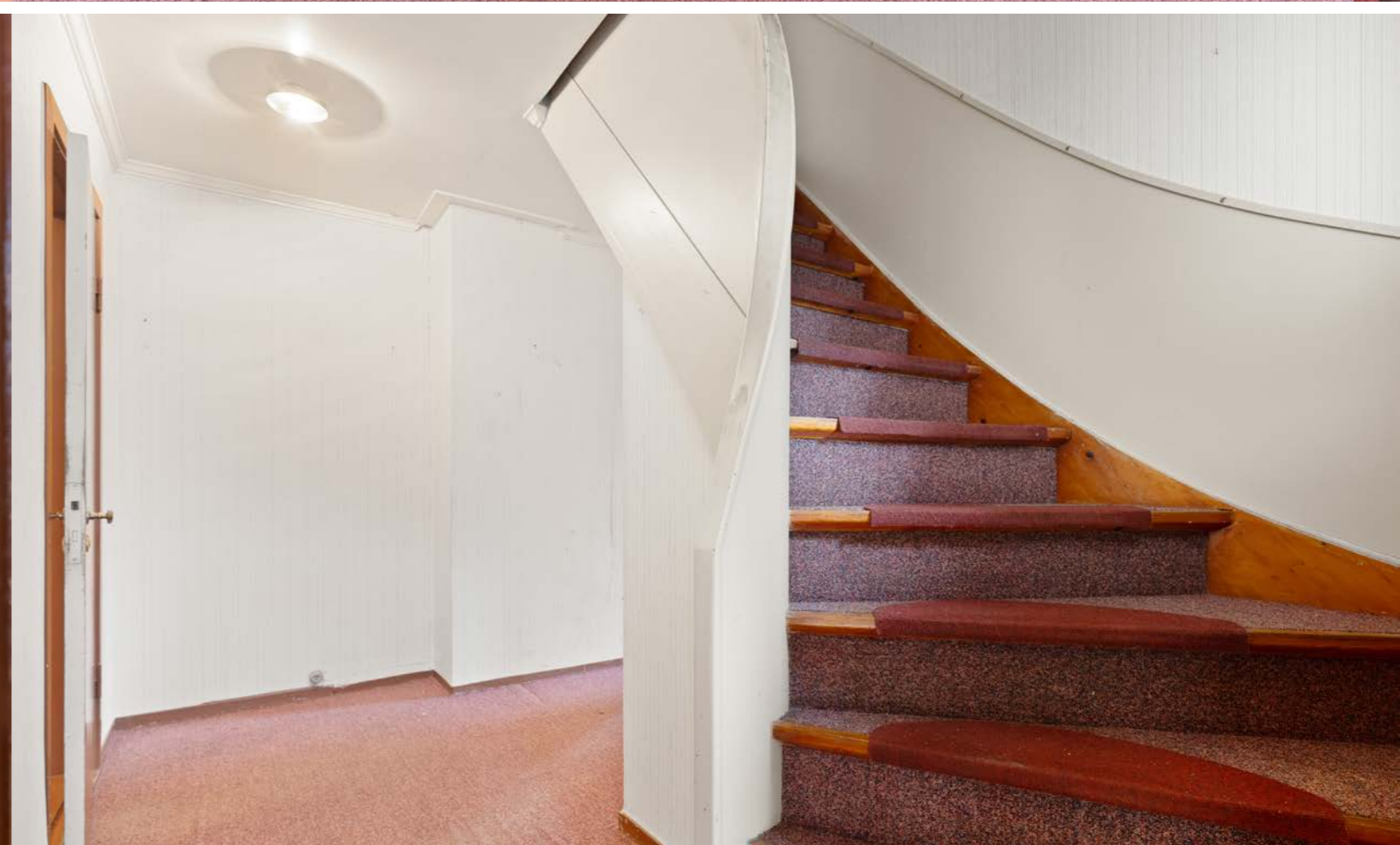


Innhold

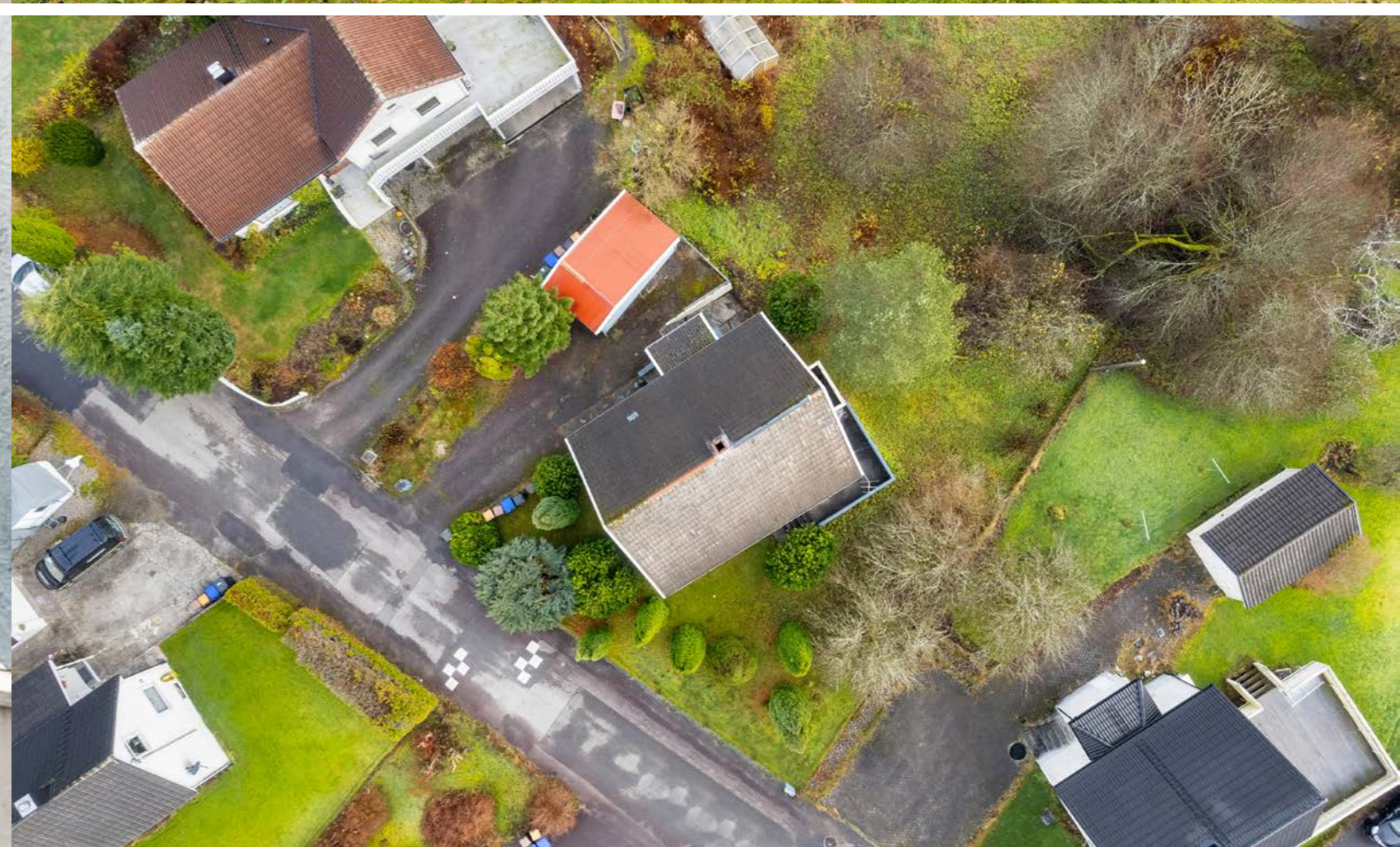
Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	92
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103





















Prestegården er et attraktivt boligfelt.

Plantegning

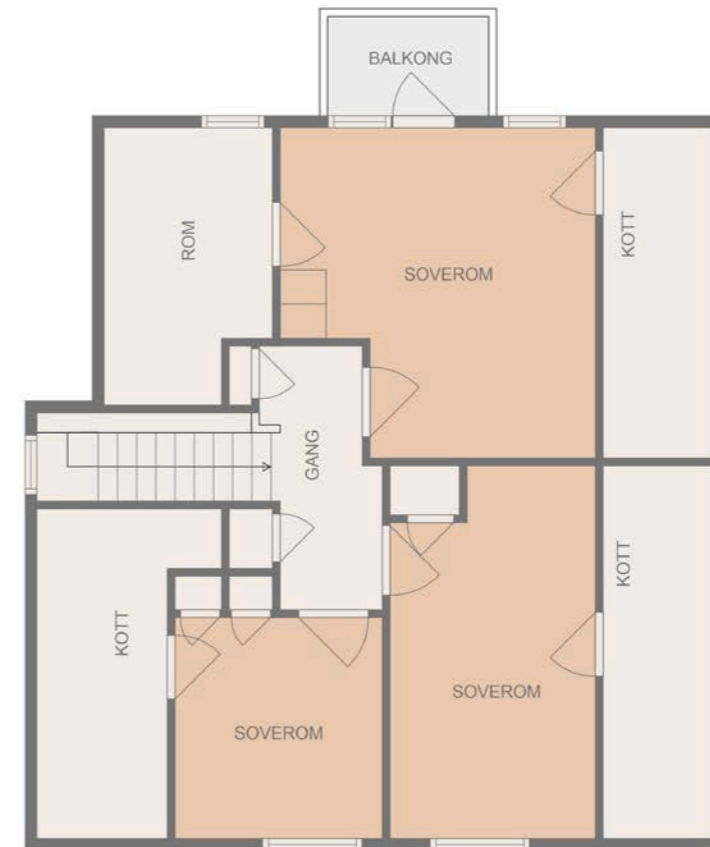
1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



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

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

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

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

aktiv.

+



SOS
BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BBA - i 190 m²

BBA - e 16 m²

BBA totalt 206 m²

TBA 14 m²

Enebolig

Bruksareal fordeilt på etasje

Kjeller

BBA+ 73 m² 2 bad og 3 lagrom

1. etasje

BBA+ 71 m² Vindfang, gang, melkøngang, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom og bad/ veskerom.

2. etasje

BBA+ 46 m² Gang og 3 soverom

TBA fordeilt på etasje

1. etasje

12 m²

2. etasje

2 m²

Garasje

Bruksareal fordeilt på etasje

1. etasje

BBA+ 16 m²

Tomttype

Festet

Tomtstørrelse

Ca. 1200 m²

Tomtbeskrivelse

Stor, flatt tomt, som har asfaltert innkjørsel og stor hage med trær og prydbusker. Eiendommen grenser ned til bekken, og det nederste feltet er delvis igjengrodd.

Det er ikke måletrøy på eiendommen men arealet er beregnet til 1 200 kvm.

Tomten er en festetomt og det målig å innløse denne. Det vil koste ca. 300.000 kr og innløse tomten + avgifter. Konf. meglr.

Årlig festeavgift

Kr 11 063

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.03.2029 og i henhold til tomtfestelovens bestemmelse.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Kontakt Allstad for detaljer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint plassert i Prestegården. Prestegården er et veletablert boligfelt som har kort avstand til skoler og barnehager. Herfra er det gangavstand til Lånes sentrum.

Adkomst

Fra Lånes sentrum: Kjør forbi lyskrysset, og ta første til venstre inn på Eljestraumenvegen. Følg denne til du får Prestegårdsvegen til høyre. Ta inn her og følg denne til du ankommer eiendommen på venstre side.

Se slitting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bolbyggelsen

Området består av eneboliger, tomansboliger, skole og barnehage m.m.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGE:

Kvorten barnehage: 0,2 km

Sentrum barnehage: 1,2 km

Åmotsmarka barnehage: 3,4 km

SKOLER:

Lånes skole: 0,2 km

Kvinesdå ungdomsskole: 0,6 km

Kvinesdå videregående skole: 1,2 km

Skolevets

Lånes

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Lånes skole: 0,2 km

TUG:

Storrekvina stasjon: 9,2 km

Bygningssakkyndig

Tordalf Fylkestad

Type takst

Boligsalg rapport

Byggenåte

Bygningen er oppført i mur.

Veggene har murkonstruksjon av sementsteinblokker som er pusset

utenvidg. Nue stående klebing på vindfanget.

Takkonstruksjonen har sperekonstruksjon med

bord som undertak.

Bygningen har betonggrunnmur og er sponlig i sin

helhet innenvidg. Antar

at det er støpte stipefundamenter under grunnmur som var mest vanlig

i denne byggeperioden.

Innhold

Vi har et spennende renoveringsobjekt på flatt tomt i

Prestegården. Boligen er oppført i 1954 og lite er

gjort siden den gang, så boligen må totalrenoveres.

Bygningen er i mur og går over tre plan.

Hovedetasjen inneholder: Vindfang, Entré/ gang

med adkomst til loft og kjøler. Soverom 1. Eldre bad

med badekar. Toalettrom. Stort kjøkken med eldre

innredning. Her er plass til kjøkkenbord. Stor stue

med ved/ djekamin og utgang til veranda.

Loftetasjen inneholder: Loftsgang med skap plass.

3 store soverom der det ene har utgang til balkong.

Kjelleren er innredet med 3 store boden og

lagrom. Til kjøleeren er det en egen inngang.

Tomten er en festet tomt på ca. 1,2 mål og går ned

ned til en bekk. Her er asfaltert innkjørsel og en stor

hage som er beplantet med prydbusker og trær.

Deler av eiendommen er delvis igjengrodd.

Eiendommen har for øvrig gode sølforhold.

Prestegården er et veletablert og attraktivt boligfelt

med sentral beliggenhet. Herfra er det gangavstand

til barne- og ungdomsskole samt barnehage. Ellers

er det kort avstand til Lånes sentrum.

Dette er en eiendom med stort potensiale. Stor tomt

som bør utnytte, og totalrenovere boligen med

personlig preg.

Dette er en sjelden mulighet for den rette.

Velkommen.

Standard

Boligen fremstår som slit og trenger totalrenovering både utvendig og innvendig.

Hovedetasje

Vindfang

Malt panel i tak, malt panel på vegger og teppe på gulvet.

Gang

Malt tak, tapet på vegger og teppe på gulvet.
Her er trapp til loft og kjeller.

Toalettrom

Malt tak, tapet på vegger og belegg på gulvet.

Soverom 1

Malt tak, tapet på vegger og teppe på gulvet.
Soverommet har god størrelse med skaplass.

Bad

Malt tak, våtromsplater på vegger og belegg på gulvet.
Badet inneholder badekar og veskerom. Badet må totalrenoveres.

Kjøkken

Malt tak, tapet på vegger og belegg på gulvet.
Stort kjøkken med eldre innredning og plass til spisebord. Kjøkkenet må renoveres.

Stue

Malt tak, tapet på vegger og lurugulv.
Stor stue med vedovn/ oljekamin og utgang til veranda. Stuen var tidligere delt i to, men er nå slått sammen.

Loft

Loftsgang

Malt tak, tapet på vegger og teppe på gulvet.
Her er sikringskapet med automatsikrings plassert, samt åpning til lynplutt. Her er også skaplass.

Soverom 2

Malt tak, tapet på vegger og teppe på gulvet.
Stort soverom med kott.

Soverom 3

Malt tak, tapet på vegger og teppe på gulvet.
Stort soverom med kott.

Soverom 4

Malt tak, tapet på vegger og belegg på gulvet.
Stort soverom med utgang til balkong. Her er også et stort loft/ garderobenom.

Kjeller

Gang med utgang

Plater i tak, panel og murvegger og murgulv.
Her står det en eldre vedovn.

Bod 1

Plater i tak, murvegger og murgulv.

Bod 2

Plater i tak, murvegger og murgulv.

Bod 3

Plater i tak, murvegger og murgulv.

Legemom

Plater i tak, murvegger og murgulv.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Taktekking

Vurdering av avvik

• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

• Taktekkingen har mose- og siltasje på grunn av alde. Selve taktekkingen bærer preg av siltasje og alde og det har nylig vært en lekkasje i vindfang som har en lukket konstruksjon.

Konsekvens tiltak

• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Gjennomværende brukstid på selve takkingen og undertekkning med skyfer og lekter ansees som begrenset.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Hedlop og beslag

Vurdering av avvik

• Det mangler snoflangeer på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggetillatningspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rennet/hedlop/ beslag. Takrenner med tilhørende deler har større siltasje/ skader

Konsekvens tiltak

• Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takrenner med tilhørende deler må beregnes å byttes i samband med taktekkingen. På generelt grunnlag anbefales pipe og hebeslides over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomom

for å hindre oppslag av fulkighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vurdering av avvik

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Utskifning av de fleste vinduer må beregnes på grunn av skader.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Utvendige dører

Vurdering av avvik

• Det er påvist døp(er) med fukt/råteskader.
Balkongdør på loftet har fått større råteskader.

Konsekvens tiltak

• Døren(e) står foran utsifning. Utsifning av denne dører må beregnes.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik

• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkeksphøyder.

Konsekvens tiltak

• Råteskadet treklekking må skiftes ut.

• Råteskadete konstruksjoner må skiftes ut.

Balkongen må beregnes og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Innendøge overflater

Vurdering av avvik

• Det er stadig påvist spryngte skader på overflater

Konsekvens tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes. Store oppgraderinger/romnying av de fleste overflater må beregnes

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Innendøge trapper - 2

Vurdering av avvik

• Åpninger mellom trinn i innendøge trapp er større enn dagens forskriftskrav

• Det er ikke montert rekkverk

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Konsekvens tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Generelt

Vurdering av avvik

• Våtrommet må oppgraderes for å tilde normal bruk etter dagens krav

Konsekvens tiltak

• Våtrommet må totalerovreses. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Vannlebringer

Vurdering av avvik

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innendøge vannlebringer

Konsekvens tiltak

• Tidspunkt for utskifting av vannlebringer nærmer seg

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

Vurdering av avvik

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innendøge avløpslebringer

Konsekvens tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør

• Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg

Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Oljetank

Vurdering av avvik

• Det foreligger krav om sanering av oljetank

Konsekvens tiltak

• Rørnett og tank utvendig må fjernes/saneres

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Førhold som har fått TEG AVIK SOM KAN VÆRE

TILTAK:

Takkonstruksjon/Luft

Vurdering av avvik

• Det er begrenset/dårlig ventilering av

takkonstruksjonen

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen

Konsekvens tiltak

• Lufting ventilering bør forbedres

Dører - 2

Vurdering av avvik

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbud og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Glasset på ytterdør i kjeller er sprukket og det må forventes noe trekk i mellom karm og ramme på eldre

innvåkående ytterdører

Konsekvens tiltak

• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene

• Dører må justeres

Pipe og iltsted

Vurdering av avvik

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på pipe. Se også punkt oljetank

Konsekvens tiltak

• Tidspunkt for pipehabilitering nærmer seg

Rom Under Tereng

Vurdering av avvik

• Det er avvik

Noe mindre fuktvanding ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på søpte gulv med et fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperr (plast) under

gulvstøpen og fundamentet i denne byggeperioden, som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

Konsekvens tiltak

• Tiltak

Det er viktig at ikke gummur blir foret ut og lukket inne for årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret

Fungerer med dagens bruk som en grunnjellet

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og

innretning

Vurdering av avvik

• Det er påvist skader på overflater/

kjøkkeninnretning dører normal slitasjegrad

Konsekvens tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskifting

Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og

konstruksjon

Vurdering av avvik

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS

360 krever mekanisk avtrekk for å kunne gj TEG 07

• Det er avvik

Gulvbelegget dekker ikke inn til nyere toalett

Konsekvens tiltak

• Tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Utskifting av gulvbelegg bør beregnes

Varmtannstank

Vurdering av avvik

• Det er påvist at varmtannstank er over 20 år

Konsekvens tiltak

• Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden tanken

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapport

Drenering

Vurdering av avvik

• Mer enn halvparten av forventet levetid på

drenering er overskredet.

• Det er uklart type/aldre/lossing på drenering og

tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens tiltak

• Tiltak for redretering rundt boligen kan ikke

utekkes.

• 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 undersettjyljeller vil og være avgjørende.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fungerer ved dagens bruk som en grovkjelte. Skulle

det bli gjort bruksendringer av grovkjelte må

redretering beregnes.

Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik

• Det er påvist mindre sprekker og/eller sjeigheter i

muren.

• Åpninger i rekkverket er ikke i henhold til krav i

dagens forskrifter.

Konsekvens tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i

rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverket er såpass stor at tiltak

anbefales med tanke på sikkerhet.

Utvendig vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens tiltak

• Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden

anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TEG AVVIK SOM KAN KREVE

TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger - 2

Vurdering av avvik

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyde.

• Det er avvik.

Har vært noe utsprenging av betong ved

ameringsjen på undersiden av støpt dekke.

Konsekvens tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde

opp til dagens forskriftskrav.

• Tiltak

Synlige ameringsjen bør pusses igjen eller

forsegles på en annen måte. Kostnadsestimert

ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Vurdering av avvik

• Konstruksjonene har sjeigheter. Gjelder utvendig

støpt kjellertrapp.

Konsekvens tiltak

• Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik

• Målt høydeforsjell på over 15 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder

blåde på loftet og hovedetasjen.

Konsekvens tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforsjeller

ettes 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.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Vurdering av avvik

• Det er ikke forestatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radongjere.

Konsekvens tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Invendige trapper

Vurdering av avvik

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper.

Konsekvens tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde

opp til dagens krav.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Hvitvare

Kun hvitvare som er spesifikt angitt i

salgsoppgraden, følger med. Dette gjelder vanligvis

av om hvitvare(n) eventuelt kan anses som

integreerte.

TV/Internett/Bredband

Det er fiber i området. Ligger kabel til husveggen.

Kjøper må beregne påkoblingsavgift.

Parkering

Det er plass til parkering på egen eiendom.

Medfølger en enkel garasje i dårlig stand.

Diverse

I følge eier skal det være en bunker fra 2.

verdenskrig med trappeneegang i haugen. Denne

ingangen er gravd igjen, og det er uvisst om hva

som er igjen av dette.

Boligen blir ikke vesket ut til overtakelsen.

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og oljearniri i stue, for øvrig elektrisk oppvarming.

Det er en innvendig oljetank av glassfiber i

grovkjøler med tilhørende

deputank og rørapplegg.

Oljetank

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av bi drivingsolje krever gjeme rensing av tank og justering tilpassing av fyringslegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank (parafintank må graves opp og fjernes, alternativt kummes/syles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømning/spylning/plombeing. For mer informasjon og sluttetbindinger, se www.enova.no

Oljetank

Økonomi

Tid prisent, ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Tiltaksplan

Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk Kr 2071, 24,- inkl

mva + pr m3 kr 22,- inkl mva

Avgift: Årlig fastavgift + forbruk Kr 2557,69,- inkl

mva+ pr m3 kr 37,55,- inkl mva

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Brennstoff/ feing: Kontakt Brenneveset. Sur: Ifr 30

27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,-

inkl mva blir fakturert av Vinesdal kommune årlig)

Vannmåler avlest 31.12.2023: 2943 m3

Vannmåler

Andre utgifter

Feste-avgift: Kr 11 063

Feste-avgift

Feste-avgift

Tilbud lånefinansiering

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

Eiendom

Offentlige forhold

Eiendommens beleggelse

Gårdsnummer 104, boksnummer 7, festenummer

77 i Vinesdal kommune.

Gårdskort

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Gårdskort

4227/104/177:

14.10.1954 - Dokumentnr. 890 - Festekontrakt-

vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 65

Gjelder denne regstereenheten med flere

Gårdskort

Gårdskort

14.10.1954 - Dokumentnr. 890 - Registrering av

grom

Denne matrikkelenhret opprettet fra:

Knr.4227 Gnr.104 Bnr.1

Gårdskort

01.01.2020 - Dokumentnr. 990 - Omnummering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr.1037 Gnr.104 Bnr.1

Gjelder denne regstereenheten med flere

Gårdskort

Gårdskort

Ferdigstet brukslånelse

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Gårdskort

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Gårdskort

Avgang til utleie

Ingen utleiedel.

Gårdskort

Leiepant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, histandsrapport 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 rådføres 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.

Bolig

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 § 3-2 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egentid), Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Bolig

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen 'som den er', og selgers ansvar er da begrenset, jf. ahl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Aahl. § 3-3 (2) framkles, og hvorvidt et innendørs arealvrik karakteriseres som en mangel vurderes etter aahl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelseslitt, 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.

Bolig

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Bolig

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på ahl.no, ved å bruke «Gj bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformide bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øring 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 foretatt 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.

Bolig

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Bolig

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

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

Bolig

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Bolig

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

240 (Partstatist kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr partedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjette)

4 600 (Transportgebyr bortfører)

15 100 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Plus - ett års varighet (valgfritt))

Bolig

43 000 (Omkostninger totalt)

53 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Plus)

Bolig

1 533 090 (Totalpris, inkl. omkostninger)

1 540 190 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 550 990 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Plus))

Bolig

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

Tilstandsrapport

📍 Prestegardsvegen 15, 4480 KVINESDAL

🏠 KVINESDAL kommune

gnr. 104, bnr. 1, fnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1753

Referansenummer: CF1876

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggn. Torleif Fjellestad

Vår ref: Arve Guldhav



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Omkostninger kjøpers belønning

Kr 43 000

Betalingsbetingelse

Det forutsettes av kjøperen å finansiere kjøpet på egen hånd, med mindre det er tatt andre forbehold i budgjøringen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligsalgforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Plus fra HECF Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Plus har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokatbistand på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Plus betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiale eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsopptegnelse, uavhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Plus.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Avingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein i fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Eldre slitte takrenner med tilhørende deler og det er et bunnbeslag på pipe over tak.

Veggene har murkonstruksjon av semtsteinsblokker som er pusset utvendig. Noe stående kledning på vindfanget.

Ble registrert noen eldre sprekker som er blitt fuget igjen og har ikke åpnet seg på nytt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på sidene ble vurdert og kaldtloftet i fra en inspeksjonsluke i gangen.

Eldre vinduer av forskjellige typer og årganer. En del vinduer er i fra byggeåret.

Eldre opprinnelig balkongdør på loftet med inner og ytterdør i fra byggeåret.

Hoveddør med glass som er innadslående, eldre innadslående ytterdør i kjeller med glass og en eldre aluminiumskyvedør i stue.

Mindre luftbalkong ut i fra loftet.

Terrasse på to sider ut i fra stue med støpt dekke.

Er tre utvendige støpte trapper som er funnet i bra stand.

INNSENDIG

Gulv: Teppe, gulvbelegg og furugulv.

Himling: Malt slett.

Vegger: Tapet og strie.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte kjellergulv.

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

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med et kombiovn i stue og en vedovn i kjeller. Tilstedværende opplyser at oljebrenner ikke har vært i bruk på mange år.

Er ingen utforede vegger under terreng i grovkjeller. Synlig grunnmur i rundt hele grovkjelleren.

Hulltaking er ikke foretatt rom under terreng. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp som er teppebelagt til loftet.

Enkel plassbygget kjellertrapp med åpne opptrinn.

Innvendig har boligen eldre finerdører og noen dører med glass.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Eldre overflater.

Eldre bad/vaskerom som trenger større oppgraderinger i forhold til dagens krav. Ingen sluk i rommet og ingen fuktsikring i overgang gulv og vegg.

Hulltaking er foretatt i fra mellomgangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,3 vektprosent.

KJØKKEN

Gulvbelegg, malt slett himling, tapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken.

Eldre innredning med slette fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom:

Gulvbelegg, tapet på vegger og malt slett himling.

Selve vvs utstyret er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. og er plassert i grovkjeller.

Sikringsskapet er plassert i trappegangen til loftet og er blitt oppgradert til automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Bygningen har betonggrunnmur og er synlig i sin helhet innvendig. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Forstøtningsmurer er av betong i mot og ved garasje.

Skråned tomt i rundt selve boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det er en innvendig oljetank av glassfiber i grovkjeller med tilhørende dagtank og røropplegg.

Arealer

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

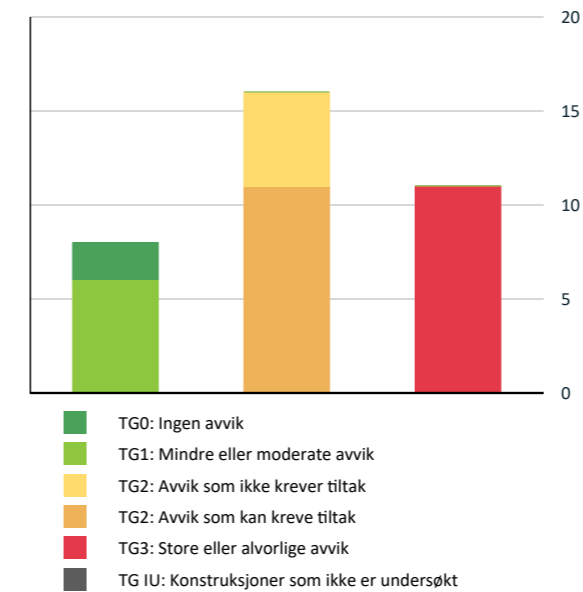
Det foreligger kun tegninger av tilbygget vindfang i kommune sitt arkiv. (Ingen plantegninger av opprinnelig bolig)

Garasje

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

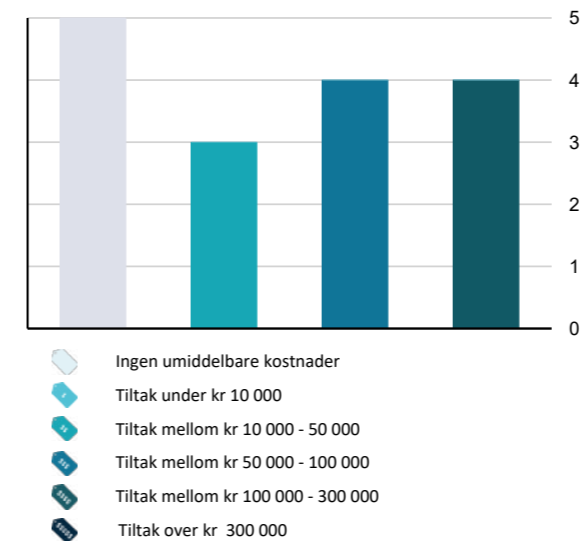
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ⚠️ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

❗ TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein i fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Selve taktekingen bærer preg av slitasje og elde og det har nylig vært en lekkasje i vindfang som har en lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Gjennværende brukstid på selve tekkingen og undertekking med sløyfer og lekter ansees som begrenset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre slitt takstein



Deler av taktekingen på ene siden.

❗ TG 3 Nedløp og beslag

Eldre slitte takrenner med tilhørende deler og det er et bunnbeslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner med tilhørende deler har større slitasje/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takrenner med tilhørende deler må beregnes å byttes i samband med taktekingen. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre bunnbeslag på pipe.

Tilstandsrapport



Eldre slitte takrenner.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon av semtsteinsblokker som er pusset utvendig. Noe stående kledning på vindfanget. Ble registrert noen eldre sprekker som er blitt fuget igjen og har ikke åpnet seg på nytt.



Deler av murfasade.



Eldre sprekker som er blitt fuget igjen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på sidene ble vurdert og kaldtloftet i fra en inspeksjonsluke i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Gjennomføring av pipe.



Deler av kaldtloftet.



Deler av undertaket.

Tilstandsrapport



Ingen tilgang på luft i gesimser.

TG 3 Vinduer

Eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. En del vinduer er i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskiftning av de fleste vinduer må beregnes på grunn av skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader.



Mangel på vedlikehold over lang tid.



Råteskader på flere vinduer.

TG 3 Dører

Eldre opprinnelig balkongdør på loftet med inner og ytterdør i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Balkongdør på loftet har fått større råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Utskiftning av denne dører må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Større råteskader.

TG 2 Dører - 2

Hoveddør med glass som er innadslående, eldre innadslående ytterdør i kjeller med glass og en eldre aluminiumskyvedør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Glasset på ytterdør i kjeller er sprukket og det må forventes noe trekk i mellom karm og ramme på eldre innadslående ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



Ytterdør til kjeller trenger noe vedlikehold

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre luftbalkong ut i fra loftet.

Vurdering av avvik:

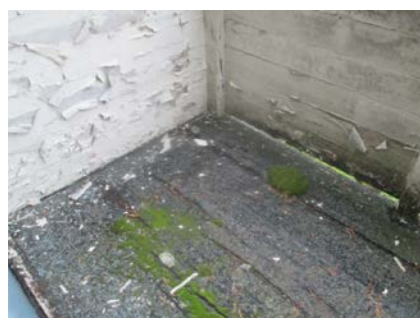
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Balkongen må beregnes og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Deler av balkongen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på to sider ut i fra stue med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

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

Har vært noe utsprengning av betong ved armeringsjern på undersiden av støpt dekke.

Konsekvens/tiltak

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

Synlige armeringsjern bør pusses igjen eller forsegles på en annen måte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av terrasse.



Noe synlige armeringsjern.

TG 2 Utvendige trapper

Er tre utvendige støpte trapper som er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Gjelder utvendig støpt kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Støpt trapp til terrasse.

Tilstandsrapport



Støpt trapp ved inngangsparti.



Støpt utvendig kjellertrapp.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Teppe, gulvbelegg og furugulv.
Himling: Malt slett.
Vegger: Tapet og strie.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Større oppgraderinger/fornyng av de fleste overflater må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitt/skadet gulvbelegg.



Tapet er løsnet/skadet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjeder både på loftet og hovedetasjen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med et kombiovn i stue og en vedovn i kjeller. Tilstedværende opplyser at oljebrenner ikke har vært i bruk på mange år.

Vurdering av avvik:

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

Se også punkt oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Vedovn i kjeller.



Sotluke i grovkjeller.



Kamin i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er ingen utforede vegger under terreng i grovkjeller. Synlig grunnmur i rundt hele grovkjelleren. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamentet i denne byggeperioden, som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.



Noe fuktvandring ble registrert ved søk.



Noe saltutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som er teppebelagt til loftet.

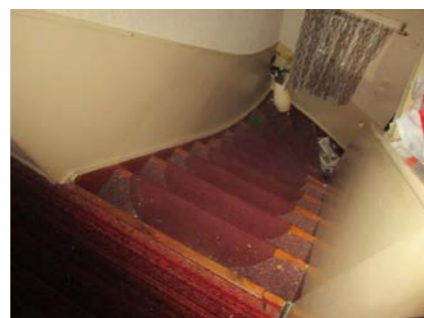
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre opprinnelig teppebelagt trapp til loftet.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper - 2

Enkel plassbygget kjellertrapp med åpne opptrinn.

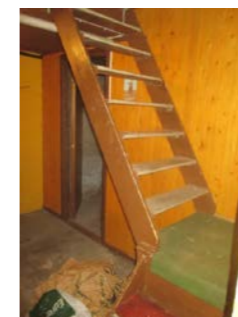
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Enkel bratt kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre finerdører og noen dører med glass.

VÅTROM

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom som trenger større oppgraderinger i forhold til dagens krav. Ingen sluk i rommet og ingen fuktsikring i overgang gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Badekar.



Lekkasjer ved servant.



Har vært noe fukt i rundt rørgjennomføring.



Badekar er blitt bygget inne.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i fra mellomgangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,3 vektprosent.



Hulltaking i fra mellomgangen.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulvbelegg, malt slett himling, tapet på vegger og fliser over kjøkkenbenken.

Eldre innredning med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Deler av eldre innredning.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulvbelegg, tapet på vegger og malt slett himling. Selve vvs utstyret er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

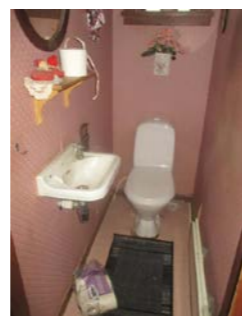
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Gulvbelegget dekker ikke inntil nyere toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utskiftning av gulvbelegg bør beregnes.



Deler av toalettrommet.

Tilstandsrapport



Gulvbelegget dekker ikke i rundt toalettet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av eldre kobber og jernrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

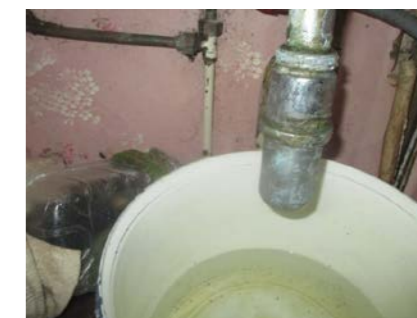
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig stoppekran med vannmåler i grovkjeller.



Lekkasje på bad/vaskerom.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

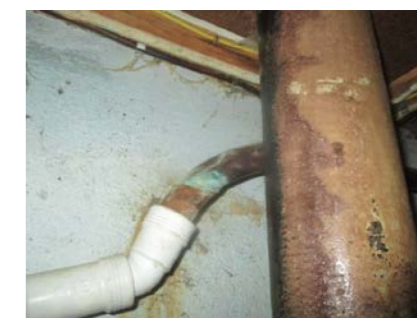
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre avløpsrør i kjøkkenbenken.



Avløpsrør av jern i fra bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



Eldre avløpsrør i kjellergulvet og ut av boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. og er plassert i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Eldre varmtvannsbereider.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i trappegangen til loftet og er blitt oppgradert til automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

1. 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
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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 En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i trappegangen til loftet.



Hovedsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering 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 underetg/kjeller vil være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fungerer ved dagens bruk som en grovkjeller. Skulle det bli gjort bruksendringer av grovkjeller må redrenering beregnes.



Ingen synlig fuksikring av grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og er synlig i sin helhet innvendig. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong i mot og ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverket er såpass stor at tiltak anbefales med tanke på sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport



Støpt forstøtningsmur i mot garasje.

TG 0 Terrenghold

Skråned tomt i rundt selve boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Det er en innvendig oljetank av glassfiber i grovkjeller med tilhørende dagtank og røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dagtank i trappegangen til grovkjeller.



Innvendig oljetank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt gulv med en del sprekker og ingen fall med tanke på avrenning av vann.
- Vegger er ikke vindavstivet som har resultert i noe skjevheter.
- Taktekkingen har normal slitasje.
- Anbefaler at det blir montert takrenner på begge sider for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Er blitt byttet noe kledning på fasader.
- En god del råteskader i bunnen av vippeport.
- En god del vedlikehold med enkelte oppgraderinger av denne bygningen må beregnes ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

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

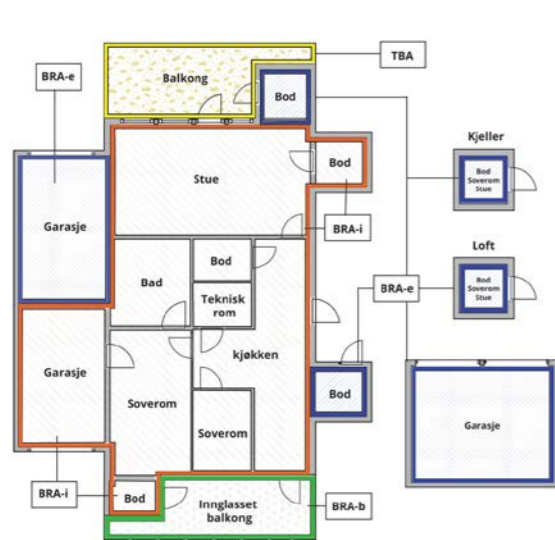
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeenlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

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)				
Hoved	71			71	12		71
Loft	46			46	2	7	53
Kjeller	73			73			73
SUM	190				14	7	197
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang , Gang , Mellomgang, Stue , Spisestue , Kjøkken , Toalettrom , Bad/vaskerom		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod , Bod 2, Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av tilbygget vindfang i kommune sitt arkiv. (Ingen plantegninger av opprinnelig bolig)

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	73
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	104	1	77	0	397.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Prestegardsvegen 15							
Hjemmelshaver							
Guldhav Ivar							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1954

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2024		Finnes ikke		Nei
Infoland.no	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.1983	Tilbygg av vindfang/bislag.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.10.1968	Frittstående garasje.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF1876>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar _____
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse _____ Siste målte radonverdi _____
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse _____
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse _____
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse _____
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse _____
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse _____

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

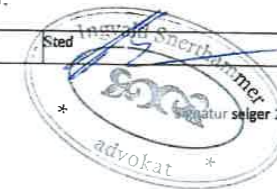
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 14/10-24

Sted



Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sør-Vest Megleren AS
Fiboveien 2
4580 Lyngdal

Vår dato: 11.11.2024
Deres dato: 07.11.2024
Vår ref.: 24/5415 - 5 / OLAVAMUN
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Kvinesdal prestegard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - K00010276

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. **Når ny fester blir kjent, må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.ovf.no.** Link til skjemaet finner du her: [Overføring av festerett - OVF](#).

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette følgebrevet og må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester.

Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. Når vi har mottatt skjemaet med informasjon om ny fester, vil videre prosess være avhengig av hvilken behandling du velger:

Alternativ 1: Manuell behandling:

1. Tillegg til festekontrakt sendes via e-post til den som søker om overføring. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.
2. Partene signerer og sender inn kontraktstillegget til Allstad per post.
3. Når Allstad har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og returnerer et eksemplar som skal følge skjøtet til tinglysing. Kontraktstillegget erstatter da grunneiers signatur i skjøtet.

Alternativ 2: Elektronisk behandling:

1. Kontraktstillegg sendes direkte til tidligere og ny fester via postens signeringsløsning. Vær oppmerksom på at e-post med varsel om signeringsoppdrag kan havne i søppelpost. Det er også mulig å gå direkte inn på signering.posten.no for å signere.
2. Når vi har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og sender dere erklæring om samtykke til overføring av festerett, som skal følge skjøtet til tinglysing.

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften er KPI-regulert til kr 11 063,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 4227-104/1/77/0
Kontraktsnr: K00010276
Fester: Astri Guldhav

Medfester:

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 6 770.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 11 063,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2029.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. **Festeavgiften er engangsløftet.**
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. Det er p.t. ingen utestående krav. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 2024 gjelder for perioden 1.9.23 til 31.8.24.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Olav Amund

saksbehandler
olav.amund@allstad.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

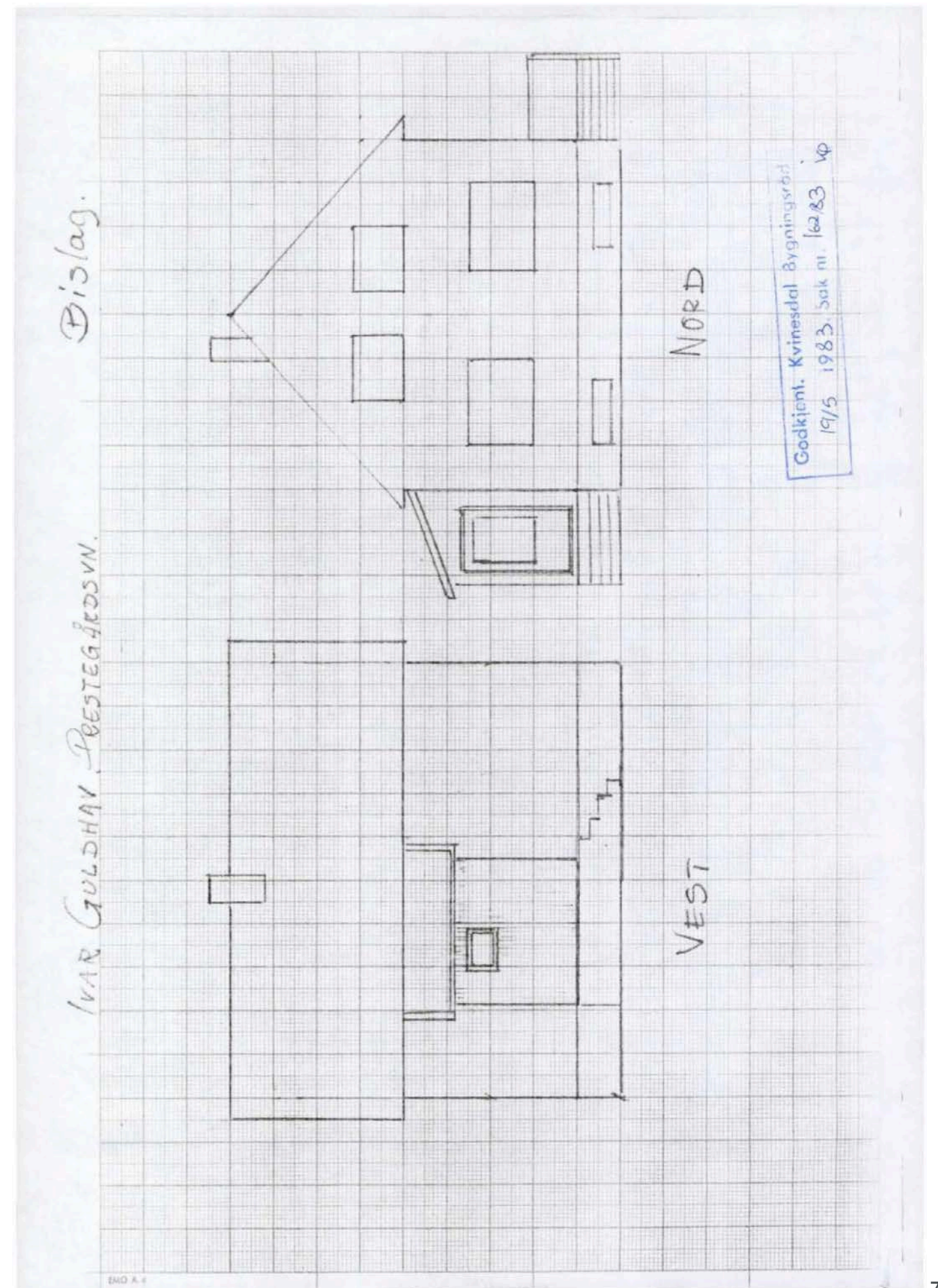
EGENERKLÆRING FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Kvinesdal prestegard – 4227-104/1/77/0
 - Kontraksnummer: K00010276
 - Ny hovedfester navn: , fnr.
1. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig
 2. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig
 3. Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig
 - a. Tomten er ubebygd
 - b. Bygningen leies ut
 - c. Bygningen er ubebodd
 - d. Bygningen brukes i næringsvirksomhet
 - e. Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
 - f. Annet

Fester sin postadresse fylles ut

Sted dato

Festers underskrift





Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 24.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 1 **Festnr.:** 77

Adresse: Prestegardsvegen 15, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240220

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 22,- inkl.mva	kr 2071.25,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 37.55,- inkl.mva	kr 2357.69,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2023	2943

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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.

Joan Guldhar

Godkjent. Kvinesdal Bygningsråd
4/10 1968. Sak nr. 122/68

Grunnmurmål for garasje i rekke

Antall	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bredde	266	524	782	1040	1298	1556	1814	2072	2330	2588

NERE IGLAND, Grimstad.

Type: **D** Skrå — Møne

Mål: 1—50
Mål i cm

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 77
Adresse: Prestegardsvegen 15, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408240220

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 77
Adresse: Prestegardsvegen 15, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408240220

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 77

Adresse: Prestegardsvegen 15, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240220

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 77

Adresse: Prestegardsvegen 15, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240220

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

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

Vedlegg

3 vedlegg

Kommentar

Se § 2-1 a) Forholdet til eldre kommunedelplaner i vedlagte planbestemmelser.

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.

MÅLEBREV INFO - GNR 104 BNR 1 FNR 177

Det er ikke målebrev på eiendommen.

Kvinesdal, 24.10.2024

Karin S. Eftestøl
Servicekonsulent

Gebyrliste

Vann og avløp

Vann- og avløpstjenesten i Kvinesdal leveres til selvkost. Det betyr at alle innkrevde vann- og avløpsgebyrer skal brukes til dette formålet. Loven om kommunale vann- og avløpsgebyrer har som mål å sikre kommunen en finansieringsordning som gjør dem i stand til å ivareta produksjon og distribusjon av drikkevann, og håndtering av avløpsvann på en god måte. Kvinesdal kommune etterlever retningslinjene for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester i rundskriv H-3/14 som er utarbeidet av Kommunal og moderniseringsdepartementet. Politikerne har imidlertid mulighet til å subsidiere avgiftene, unntatt renovasjon. Selvkostfondet skal nulles ut over maksimalt 5 år. I kalkylerenten i forbindelse med beregningen av alternativkostnaden, tar kommunen utgangspunkt i 5-årig swaprente tillagt ½ prosentpoeng.

Tilknytningsavgift:

Når du skal tilknytte deg kommunalt vann og avløp, må du betale et tilknytningsgebyr. Dette er et engangsgebyr, hvor du betaler et gebyr for vann og et for avløp.

Abonnementsgebyr:

Abonnenten skal betale en fast del kalt abonnementsgebyr, og en variabel del kalt forbruksgebyr. Abonnementsgebyret skal gjenspeile de faste utgiftene kommunen har til vann- og avløpstjenestene, mens forbruksgebyret skal dekke de variable kostnadene.

Forbruksgebyr:

Ved målt forbruk fastsettes forbruksgebyret etter faktisk vannforbruk og pris per kubikkmeter.

Dette inngår i det du betaler for vannet

Synes du at du betaler vel mye for vannet fra krana og for å gå på do? Da er du kanskje ikke klar over at summene dekker langt mer enn det som kommer fram på fakturaen.

Se filmen og bli klokere på hva som inngår i gebyret for vann (Filmen er laget av Asker kommune, Kvinesdal kommune har fått tillatelse til å bruke denne filmen)

[:https://www.youtube.com/watch?v=IUvUu6_KzuA](https://www.youtube.com/watch?v=IUvUu6_KzuA)

Knaben, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris		Pris Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr.år	2 541,00	2 352,00	-189,00	-7,44%	↓	
002 Avløp: Forbruksgebyr, Knaben	m3	36,34	26,09	-10,25	-28,21%	↓	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, Knaben	Engangsavgift	50 000	50 000	0	0%	↓	
004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr.år	665,00	855,90	190,90	28,71%	↑	

Økonomiplan for 2024-2027

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
005 Vann: Forbruksgebyr, Knaben	m3	13,90	16,28	2,38	17,12%	↗	
006 Vann: Tilknytningsavgift Knaben	Engangsavgift	26 000	26 000	0	0%	↘	

Kommunen for øvrig, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr.år	1 764,61	1 886,15	121,54	6,89%	↗	
002 Avløp: Forbruksgebyr, avløp kommunen for øvrig	m3	26,96	30,04	3,08	11,42%	↗	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↘	
004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr.år	1 575,33	1 657,00	81,67	5,18%	↗	
005 Vann: Forbruksgebyr, kommunen for øvrig	m3	17,34	19,60	2,26	13,03%	↗	
006 Vann: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↘	

Opoftede næringsområde, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
Avløp tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↘	
Avløp tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↘	
Vann tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↘	
Vann tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↘	

Feiing og brøyting

Feie- og kontrollavgift

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
Feie- og kontrollavgift	Pr.år	346,00	436,00	90,00	26%	↗	

Feie- og kontrollavgift

Det er det interkommunale selskapet Brannvesenet Sør IKS som utfører denne tjenesten for oss. Kvinesdal kommune krever inn avgiften og sender det videre til Brannvesenet Sør IKS. Det er de som har selvkostfond på feiing.

Økonomiplan for 2024-2027

Brøyting av privat vei

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
*Brøyting av privat vei	Pr.år	2 770,00	2 870,00	100,00	3,61%	↗	*Brøyting blir automatisk videreført helt til tjenesten sies opp.

Renovasjonsgebyrer

IRS Miljø IKS ble stiftet 30.06.2009 etter loven om interkommunale selskaper, LOV-1999-01-29-6, og er en videreføring av Interkommunalt Renovasjonsselskap IRS som ble stiftet i 1976.

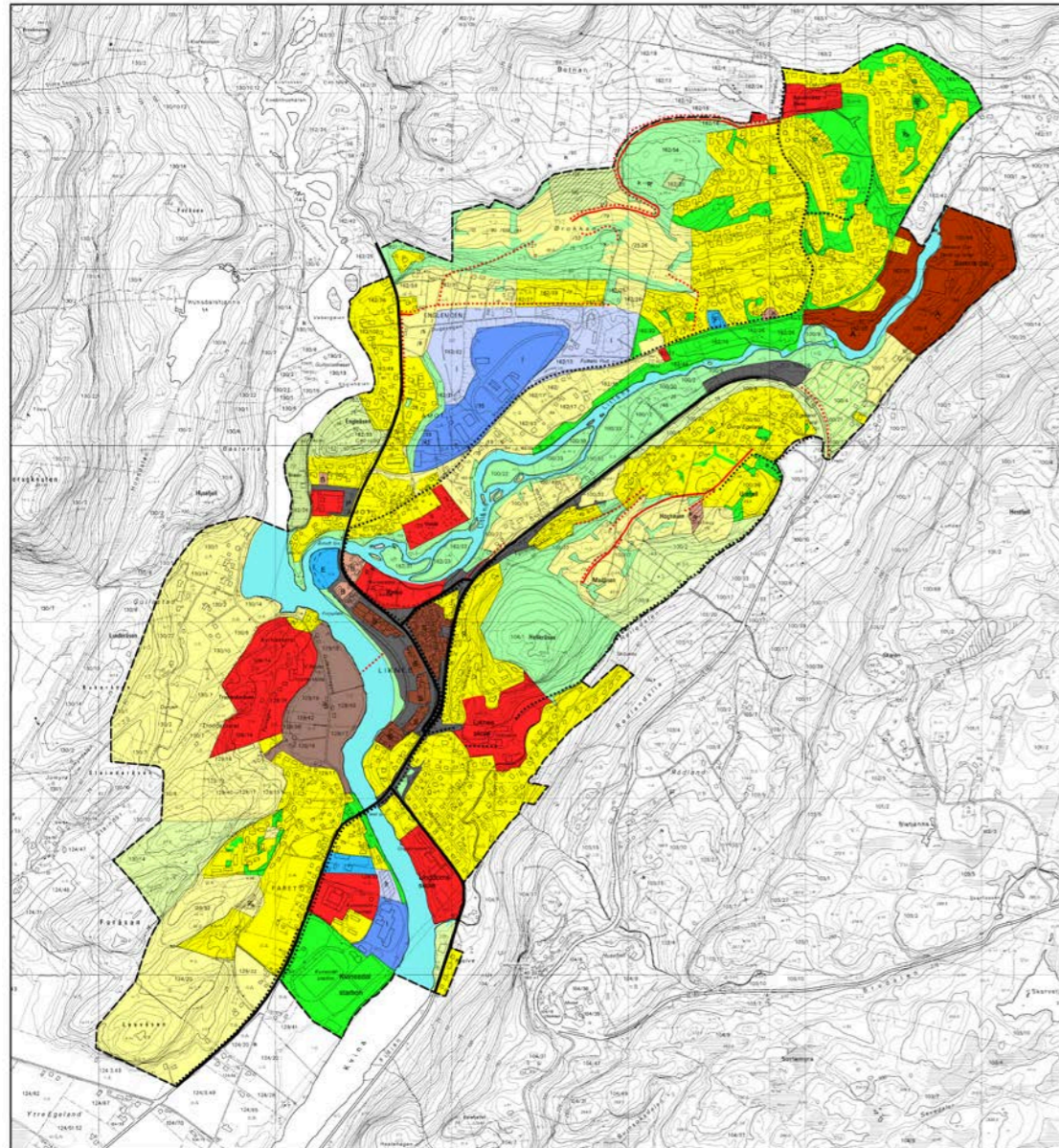
IRS Miljø har totalansvaret for renovasjonen i kommunene Flekkefjord, Kvinesdal, Lund og Sirdal.

Samarbeid

IRS Miljø IKS har eierandeler i [Forus Energigjenvinning](#) og [Svaatheia avfall AS](#).

Renovasjonsgebyr

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
001 Bolig Standard*	Pr.år	3 162,00	3 409,00	247,00	7,81%	↗	*Standard renovasjonsgebyr for husholdning er sammensatt av grunngebyr og volumgebyret for en 140 liters restavfallsbeholder.
002 Grunngebyr ink. administrasjonsgebyr	Pr.år	1 746,00	1 882,00	136,00	7,79%	↗	
003 Restavfall 140 L	L	1 416,00	1 526,00	110,00	7,77%	↗	
004 Restavfall 240 L	L	2 428,00	2 618,00	190,00	7,83%	↗	
005 Restavfall 360 L	L	3 642,00	3 926,00	284,00	7,80%	↗	
006 Restavfall 660 L	L	6 676,00	7 197,00	521,00	7,80%	↗	
007 Restavfall 770 L	L	7 789,00	8 396,00	607,00	7,79%	↗	
008 Restavfall 1100 L	L	10 117,00	10 906,00	789,00	7,80%	↗	
009 Serviceabonnement 6 -10 meter	m	683,00	736,00	53,00	7,76%	↗	
010 Serviceabonnement 11 - 15 meter	m	1 024,00	1 104,00	80,00	7,81%	↗	
011 Serviceabonnement 16 - 20 meter	m	1 365,00	1 471,00	106,00	7,77%	↗	
012 Serviceabonnement 21 - 30 meter	m	2 049,00	2 209,00	160,00	7,81%	↗	
013 Serviceabonnement > 30 meter	m	2 731,00	2 944,00	213,00	7,80%	↗	
014 Fradrag ekstra restavfall 100L	Pr.år	1 011,00	1 090,00	79,00	7,81%	↗	
015 Fradrag ekstra restavfall 110L	Pr.år	1 112,00	1 198,00	86,00	7,73%	↗	
016 Fradrag ekstra restavfall 120L	Pr.år	1 214,00	1 308,00	94,00	7,74%	↗	
017 Fradrag ekstra restavfall 140L	L	1 416,00	1 526,00	110,00	7,77%	↗	



KVINESDAL KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006 - 2015
Kommunedelplan for Liknes

Tegnforklaring

BYGGEOMRÅDE
(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)

Boligområde
Erverv (turistanlegg m.m.)
Forretningsbebyggelse
Industri
Offentlig bebyggelse
Bygninger med særskilt angitt allmenntilgj. formål
Grav- og urnelund
Frimråde
Annet byggeområde (bevaringsverdig bebyggelse)
Annet byggeområde (Kombinert allmenntilgj./bolig)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE
(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)

LNF-område
OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG
(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)

Småbåthavn
Vannareal for allmenn flerbruk

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)

E39
Gang- /sykkelvei

LINJESYMBOLER

Planens avgrensning (kommunepengrensning)
Områdegrensning for arealbruk
Retningslinjer i LNF-områder
LNF-områder hvor landbruk er dominerende
Restriksjoner etter annet lovverk enn PBL
Område for grunnvann
Andre restriksjoner
Forminner
Naturvernområde

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

Målestokk 1:5.000

Vedtatt av Kvinesdal kommunestyre 2006

KVINESDAL KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006 - 2015
Kommunedelplan for Liknes

Tegnforklaring

BYGGEOMRÅDE
(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)

Boligområde
Erverv (turistanlegg m.m.)
Forretningsbebyggelse
Industri
Offentlig bebyggelse
Bygninger med særskilt angitt allmenntilgj. formål
Grav- og urnelund
Frimråde
Annet byggeområde (bevaringsverdig bebyggelse)
Annet byggeområde (Kombinert allmenntilgj./bolig)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE
(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)

LNF-område
OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG
(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)

Småbåthavn
Vannareal for allmenn flerbruk

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)

E39
Gang- /sykkelvei

LINJESYMBOLER

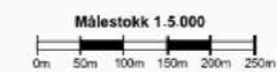
Planens avgrensning (kommunepengrensning)
Områdegrensning for arealbruk
Retningslinjer i LNF-områder
LNF-områder hvor landbruk er dominerende
Restriksjoner etter annet lovverk enn PBL
Område for grunnvann
Andre restriksjoner
Forminner
Naturvernområde

Nåværende Framtidig

Målestokk 1:5.000

DIGITALISERING, Torstein Ørnestad - 38 08 34 50 - torne@omline.no

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



Vedtatt av Kvinesdal kommunestyre .2006

Ordfører

Nabolagsprofil

Prestegardsvegen 15 - Nabolaget Liknes/Faret/Egeland - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Liknes skole Linje 251, 252, 253	3 min	0.2 km
Storekvina stasjon Linje F5	12 min	9.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 39 min	

Skoler

Liknes skole (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	3 min	0.2 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 217 elever, 12 klasser	8 min	0.6 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	16 min	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

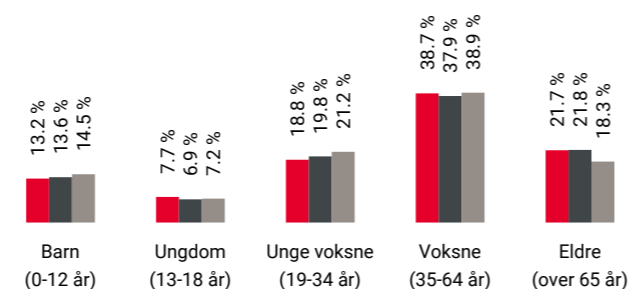
Flekkefjord VGS avd. Kvinesdal - Agd...	16 min
---	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år) 36 barn	3 min	0.2 km
Sentrum barnehage (1-5 år) 43 barn	16 min	1.2 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år) 77 barn	6 min	3.4 km

Dagligvare

Nico Mat	9 min	
Coop Extra Kvinesdal PostNord	12 min	0.9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

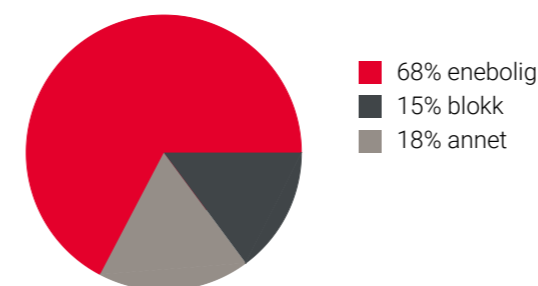
Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Liknes barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min	0.3 km
Prestegardsløkka - ballbinge Ballspill	4 min	0.3 km
Instinct Kvinesdal	21 min	

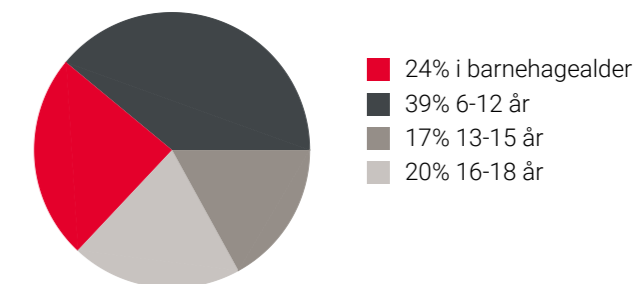
Boligmasse



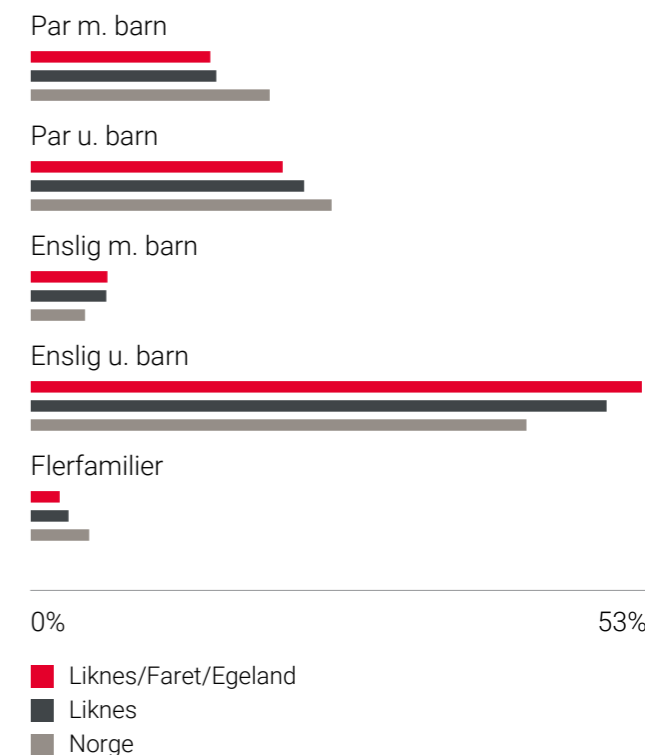
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	24 min
Apotek 1 Kvinesdal	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

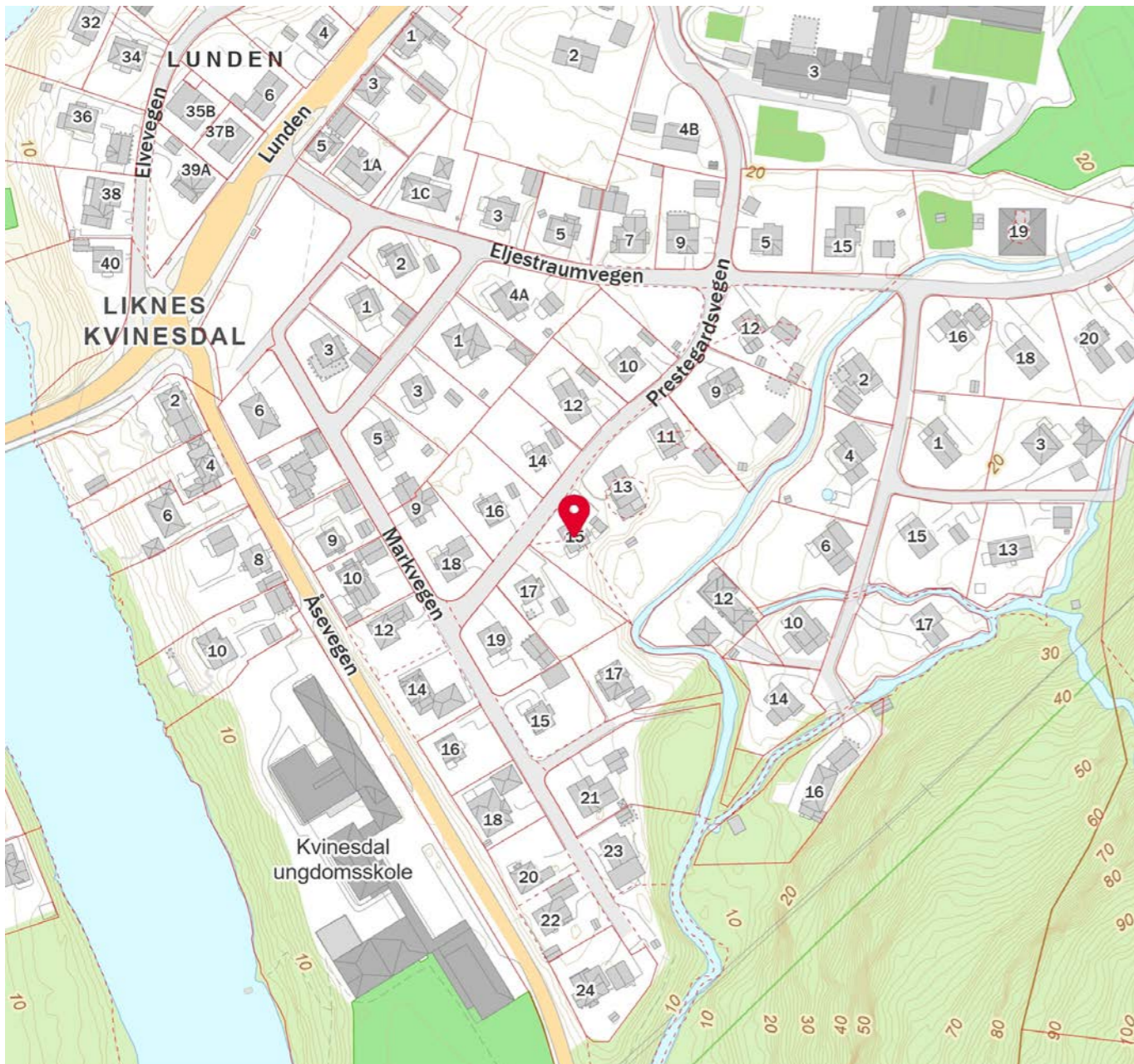


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



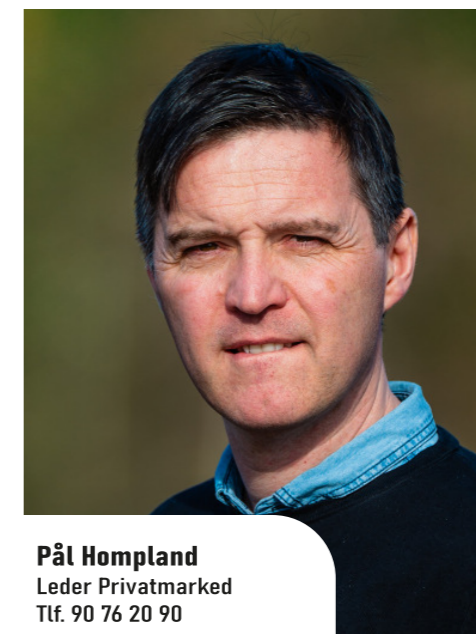
BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

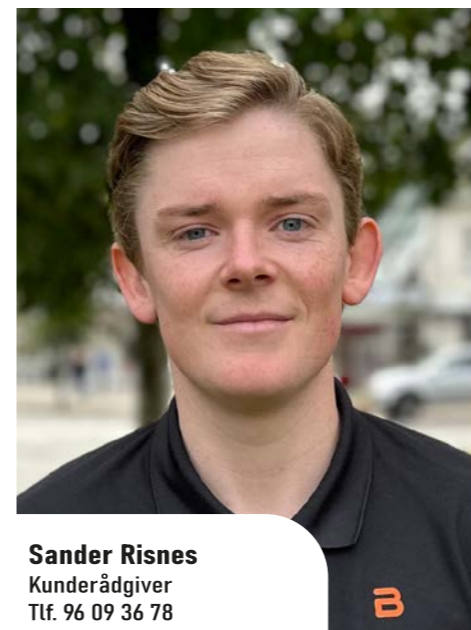
post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

For oss er hver
enkelt kunde viktig.

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



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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).
- 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Prestegardsvegen 15
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre