

An aerial photograph of a residential property. In the center is a white, two-story house with a brown tiled roof and a small porch. To the left of the house is a paved driveway with a white car parked on it. Further left is another white house with a dark roof. The property is surrounded by a large green lawn with some trees and shrubs. In the background, a river flows under a bridge, and a road runs along the riverbank.

aktiv.

Fintlandsmonan 20, 4440 TONSTAD

**Eiendom med fantastisk
beliggenhet, stor tomt og bolig
med mye potensiale**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal



Eiendomsmegler/ Daglig og faglig leder

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal

Ønsker du en eiendom med god beliggenhet, god plass rundt og spennende utviklingsmuligheter?

Vi har for salg en spennende eiendom med mye muligheter og en svært attraktiv beliggenhet på Tonstad! Ligger idyllisk til i fremste rekke på Fintlandsmonan, med flott utsikt over vannet og gangavstand til sentrum via nærliggende bro.

Boligen fra 1976 fremstår som et renoveringsobjekt med stort potensial, praktiske løsninger og gode muligheter til å tilpasse etter egne behov. Innholdsrik bolig over flere etasjer med blant annet stue, tre soverom, kjellerstue, bad i begge etasjer og flere boder hvor man har mulighet til å lage soverom/oppholdsrom utfra behov. Kjøkken fra 2013 som fremstår som lunt og sjarmerende.

Tomten er på hele 1 380 kvm og byr på en frodig hage. Barnehage, skole, idrettsanlegg og Tonstadbadet ligger i umiddelbar nærhet.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Steinar Adolf Tjomlid

Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 166
Oppdragsnr.: 1408260048

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 202/218 kvm
Tomtstr.: 1380.2 kvm
Soverom: 3

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	29
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	111
Budskjema	121



Stuen har mange muligheter. Her er det store vindusflater i front som har blitt byttet en gang. Fin utsikt utover hagen og til vannet.



Rommet har både varmepumpe og vedovn til oppvarming. I tillegg til utgang til terrasse som strekker seg på den ene siden av huset med trapp ned til hage. Rist i tak over vedovn gjør at varmen slippes godt opp på loft.





Fra stue er det utgang til usjenert terrasse.



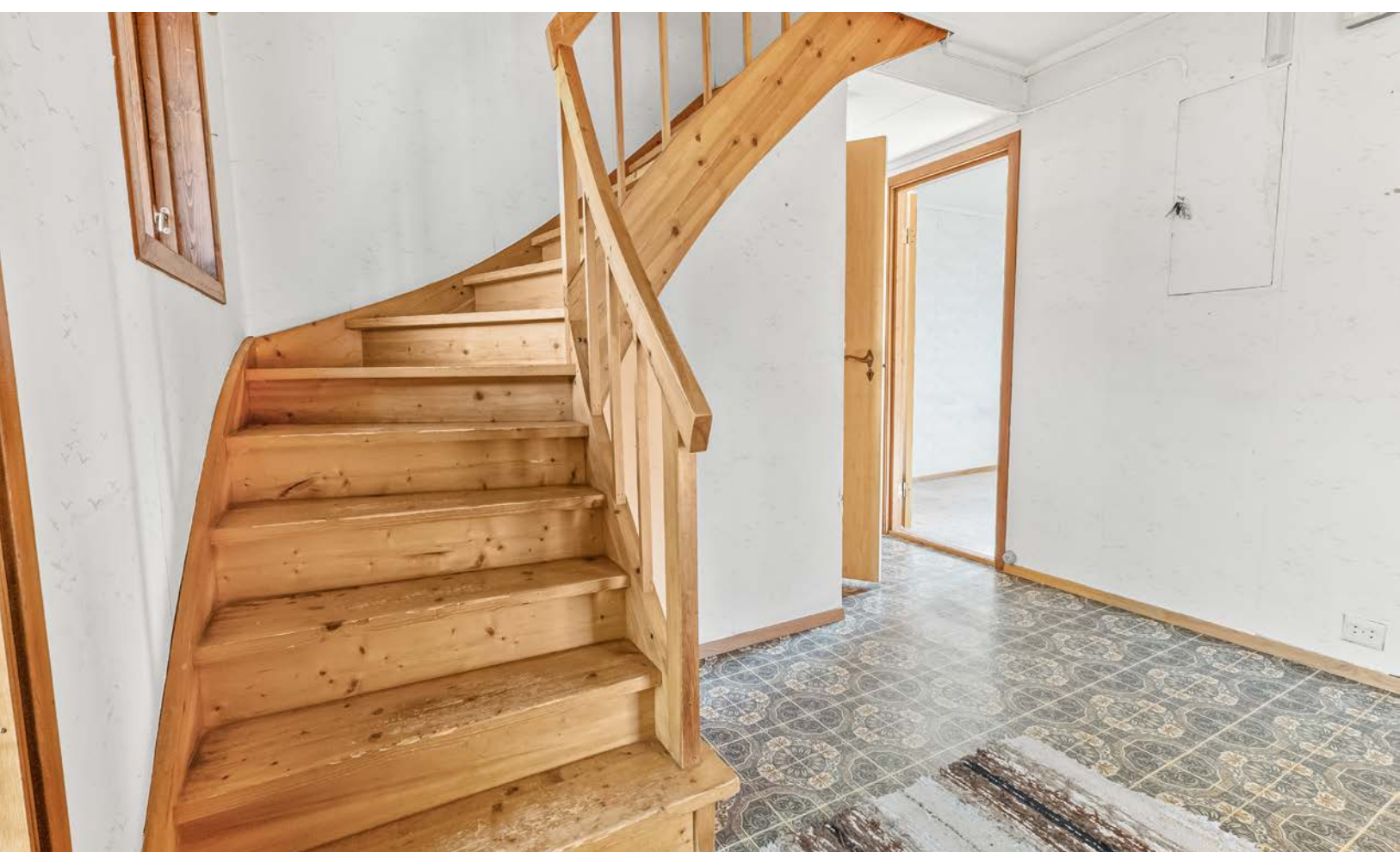
Koselig og sjarmerende kjøkken med integrerte hvitevarer som medfølger salget.













Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 218 kvm

TBA: 21 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 kvm Gang, bad, kjellerstue og flere boder.

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Stue, kjøkken, entre/gang, bad, toalettrom og 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 22 kvm Gang og 2 rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 21 kvm Terrasse ut fra stue og luftebalkong ut fra hovedsoverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje**ikke målbare arealer**

Loft har 30 kvm. med ikke måleverdig areal grunnet for lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på loftet er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig pga. utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Terrasser er omtrentlig oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1380.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig, flat og solrik tomt som er pent opparbeidet og innegjerdet, ideell for både barnefamilier og dyrehold. Tomten har asfaltert tun, terrasse og enkel garasje.

Eiendommen har gode utviklingsmuligheter, og tomtestørrelsen åpner for mulig fradeling eller videre utbygging. Dette forutsetter godkjenning fra kommunen.

Tomten ligger skjermet til og grenser kun til barnehage og nabo i bakkant, noe som gir en rolig og oversiktlig beliggenhet.

Deler av eiendommen ligger innenfor fare for flom, men ikke selve bygningen etter informasjon i kartbasen

Beliggenhet

Boligen ligger attraktivt til i et etablert og barnevennlig boligfelt på Fintlandsmonan på Tonstad. Området er rolig og oversiktlig, med gangavstand til barnehage og skoler på alle trinn.

I nærområdet finner du idrettsanlegg, fotballhall og Tonstadbadet, samt butikker, bakeri og øvrige servicetilbud i sentrum. Asfaltert gang- og sykkelsti går like forbi boligen og enkel adkomst over bro til sentrum.

Området byr på flotte turmuligheter og badeplass ved elva i nærheten. Tonstad er et godt utgangspunkt for både sommer- og vinteraktiviteter, med ca. 1 times kjøring til Egersund og Sinnes, og ca. 1 time og 45 minutter til Stavanger.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Omlie Takst og Konsult AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG:

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmannen å bevege seg ut på taket eller observere fra stige grunnet høyder. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Boligen er utstyrt med takrenner og nedløp fra byggeår. Visuell kontroll viser at renner og nedløp fremstår uten vesentlige skader. Beslag er i hovedsak originale og tilpasset byggets alder og utførelse.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavl. Kledningen er hovedsakelig fra byggeår, med unntak av enkelte utskiftede bord.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass hovedsakelig fra byggeår med unntak av to vinduer på loftet. Eier opplyser at det er byttet tre glass i vinduer i stuen. Glassene er fra 2006.

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig og oppdage og kommer an på tidspunkt boligen blir befart. Det kan derfor fremkomme vinduer som er punktert som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Det er malt balkongdør i tre i stuen fra ca. 2010.

Terrassedør fra soverom fra byggeår.

Enkel kjellerdør fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med utgang fra stuen.

Terrassen er stedspøt med tekke av terrassebord på tilfarere.

Terrasse med utgang fra soverom: Terrasse fra byggeår i trekonstruksjon med utgang fra soverom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt plate mot mark i kjeller.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

Det er vedovn i stuen.

Peis med innsats i kjeller.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Denne rapport gir en enkle vurdering av piper og ildsteder. Utvidet kontroll bør derfor utføres av feiervesenet.

Rom Under Terreng: Gulvet i kjellerstuen har tilfarere med heltregulv. Resterende gulv er av betong. (stedvis behandlet)

Veggene har panel, tapetserte flater, plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Boligen har kjeller under bakkeplan. Dreneringen og fuktsikring av ukjent alder og tilstand.

På befæringsdato ble det registrert fuktighet og eier opplyser at det tidvis observeres vanninntrengning i kjeller. Dette indikerer at fuktsikring og drenering er mangelfull.

Grunnmur og fundamenter: Boligen er oppført i 1977 med grunnmur av lettklinkerblokker (LECA). Konstruksjonen er typisk for byggeperioden. Det er ikke kjent om det er utført utvendig fuktsikring etter dagens standard, og grunnmuren vurderes ut fra alder og byggeskikk å ha begrenset fuktsikring sammenlignet med nyere løsninger.

Terrengforhold: Tomten ligger i noe skrånet terreng.

Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt inn mot grunnmur. Enkelte partier har utilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette medfører at overflatevann i perioder kan bli stående eller ledes mot konstruksjonen, fremfor å dreneres bort fra bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

GARASJE

Garasjen fremstår fra byggeår. Det er registrert retningsavvik på vegger og sig i takkonstruksjonen.

Garasjeporten har fuktskader og alderslitasje.

Oppgradering av garasje må påregnes.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak: Taktekkets alder tilsier at det er oppnådd forventet levetid.

Registrert værslitasje og mosedannelse er normalt for alderen, men indikerer behov for vedlikehold.

Mosedannelse kan medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning av takstein. Over tid kan dette føre til sprekke-dannelser og redusert tetthet. Dersom undertaket er av eldre type (for eksempel asfaltimpregnert trefiberplate eller undertaksduk med begrenset levetid), kan dette innebære økt risiko for fuktgjennomtrengning dersom primærtaktekking svekkes.

Konsekvens ved svikt i takteking eller undertak vil kunne være fuktskader i takkonstruksjon og isolasjon, med fare for råteskader og redusert konstruktiv sikkerhet over tid.

Det anbefales planlegging for omteking.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp har passert normal forventet levetid, som generelt anslås til ca. 30–50 år avhengig av materiale, vedlikehold og klimabelastning. Selv om anlegget fremstår funksjonelt per i dag, må det påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon, utettheter og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme skjulte svakheter som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll.

På befæringsdato var det lett yr. Anlegget er derav ikke funksjonstestet, med det ble observert at ett nedløpsrør er glidd ut fra tappestykket på takrennen.

Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak: Alder på takrenner og nedløp medfører økt sannsynlighet for fremtidige lekkasjer eller svikt i vannavledning. Dersom avrenning ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette føre til vannpåvirkning på fasader, fuktskader i yttervegger, samt økt belastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette gi utvikling av råte, sopp eller andre bygningsmessige skader.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner og nedløp. Utskifting må påregnes på kort til middels sikt som følge av alder. Eventuelle lekkasjer eller tegn til svikt bør utbedres fortløpende for å redusere risiko for følgeskader.

Manglende snøfangere er en risiko og påføre skade på personer og/eller husdyr. Det gjøres oppmerksom på at eier av boligen kan bli holdt ansvarlig dersom snøras skulle føre til skadeverk.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Ved stikkprøver er det observert stående kledning montert på horisontale lekter direkte på asfaltplater, uten bruk av vertikale lyrer/strø. Konstruksjonen er utført etter datidens byggeskikk, men begrenser luftingen og avrenning bak kledningen.

Hjemmelshaver opplyser at det er byttet enkelte kledningsbord. På befaringsdato ble det observert kledning med råte, da særlig i fasade mot vest.

Kledningen har svertesopp og bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting og avrenning bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Registrert svertesopp indikerer perioder med fuktpåvirkning, og påvist råte bekrefter at deler av konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid. Skadeomfanget vurderes som stedvis, men med potensial for videre utvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Basert på registrerte forhold vurderes ytterveggskonstruksjonen å ha forhøyet risiko for videre fuktskader og råteutvikling. Manglende lufting er en kjent risikokonstruksjon som over tid kan føre til skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av fortsatt eksponering uten tiltak kan være økende råteskader, redusert bæreevne i yttervegg, samt behov for omfattende utskifting av kledning og eventuelt underliggende konstruksjon. Det kan heller ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader utover det som er synlig ved befaring.

Det anbefales utskifting av råteskadet kledning, overflater vaskes og overflatebehandles.

Det bør vurderes utskifting av kledning med etablering av korrekt luftet konstruksjon i henhold til dagens byggtekniske krav. Det bør samtidig foretas kontroll av underliggende konstruksjoner for eventuelle skjulte fuktskader.

Vinduer

Vinduer har normal levetid 20-60 år.

Vinduer fra byggeår nærmer seg forventet levetid og bærer preg av alder.

Det er påvist punkterte vinduer i kjelleren.

Det er påvist værslitte karmen med mykt treverk.

Noe råte er observert.

Kjellervindu er plassert nær bakkenivå.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer har generelt økt risiko for svikt i isolerglassforsegling, redusert tetthet, samt svekket varmeisolasjon sammenlignet med dagens krav i

TEK17. Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt kondensfare.

Det er ikke registrert tegn til følgeskader som fuktskader eller råte ved befaring.

Konsekvens ved videre bruk er i hovedsak redusert energieffektivitet, økt varmetap, risiko for fremtidige vedlikeholdskostnad og gradvis behov for utskifting

Anbefalte tiltak er å planlegge for utskift av vinduer fra byggeår.

Dører

Dørene fremstår som funksjonelle ved befaringstidspunktet, men har naturlig slitasje og elde som følge av høy alder. Overflater bærer preg av værpåvirkning over tid, og det må påregnes redusert isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med moderne dører.

Konsekvens/tiltak: Eldre dører har generelt økt risiko for svikt i isolerglassforsegling, redusert tetthet, samt svekket varmeisolasjon sammenlignet med dagens krav i

TEK17. Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt kondensfare.

Det er ikke registrert tegn til følgeskader som fuktskader eller råte ved befaring.

Konsekvens ved videre bruk er i hovedsak redusert energieffektivitet, økt varmetap, risiko for fremtidige vedlikeholdskostnad og gradvis behov for utskifting

Dører har nådd høy alder ihht forventet levealder, det anbefales planlegging for utskifting av utvendige dører fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er observert mykt treverk og slitte overflater, som indikerer behov for vedlikehold.

Slitasjen vurderes som normal ut fra alder og eksponering for vær og vind. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av denne typen konstruksjon. Enkelte bord kan ha redusert styrke og bør vurderes skiftet ved videre bruk. Overflatebehandling kan vurderes, men eventuelt utskifting anbefales.

Konsekvens/tiltak: Uten utbedring vil videre nedbrytning kunne føre til økt råterisiko og redusert bæreevne i terrassebordene. Dette kan medføre fare for personskafe ved brudd i enkeltbord, samt økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader over tid.

Fuktpåvirkning kan også bidra til raskere forringelse av tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Overflatebehandling kan vurderes, men eventuelt utskifting anbefales.

Terrasse med utgang fra soverom

Terrassen bærer preg av alder. Det er observert slitasje og mykt treverk.

Konsekvens/tiltak: Uten utbedring vil videre nedbrytning kunne føre til økt råterisiko og redusert bæreevne i terrassebordene. Dette kan medføre fare for personskade ved brudd i enkeltbord, samt økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader over tid.

Fuktpåvirkning kan også bidra til raskere forringelse av tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Overflatebehandling anbefales, men eventuelt utskifting kan vurderes.

Utvendige trapper

Trappen til inngangspartiet har sprekk i betongen.

Sprekkdannelser i betong kan oppstå som følge av svinn, setninger, frostpåkjenninger eller armeringskorrosjon. Utvendige konstruksjoner er særlig utsatt for klimabelastninger, herunder frost/tine-sykluser og fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak: Omfanget av sprekkdannelsen er vanskelig å fastslå, men sprekkene medfører økt risiko for vanninntrengning i betongen. Dette kan over tid føre til frostskader og eventuell korrosjon av armering, som igjen kan gi redusert bæreevne og ytterligere nedbrytning. Det er også en viss risiko for redusert sikkerhet ved bruk, spesielt dersom sprekkene utvikler seg til løse partier eller ujevnheter i trinn.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økende skadeomfang, høyere vedlikeholds- og reparasjonskostnader samt redusert funksjonalitet og levetid for konstruksjonen.

Det anbefales å overvåke sprekkutviklingen og vurdere tiltak for å hindre videre skade, eksempelvis tetting av sprekker og overflatebehandling. Dersom sprekkene øker i omfang eller det oppstår avskalling/eksponert armering, bør mer omfattende rehabilitering påregnes.

Overflater

Boligen har i hovedsak eldre innvendige overflater. Det er registrert bruksslitasje, riss og sprekker i vegg- og himlingsflater.

Sprekkdannelser vurderes hovedsakelig å være relatert til alder, materialbevegelser og normal uttørking over tid. Det er ikke registrert tydelige tegn til pågående konstruktive setningsskader på befaringsdagen. Overflatene bærer preg av elde og vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak: Boligen fremstår som renoveringsobjekt. Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendige trapper

Trapp til kjeller er smalere enn dagens krav. Trappen har målt lysåpning på ca. 68 cm.

Dette er smalere enn anbefalte og gjeldende krav i dagens byggeforskrift (TEK17), hvor fri bredde normalt bør være minimum ca. 80 cm for interntapper. Trappen fremstår som tidsmessig fra byggeår.

Overflater har slitasje.

Konsekvens/tiltak: Den reduserte bredden kan gi noe økt risiko ved ferdsel, spesielt ved bæring av gjenstander, møblering eller ved evakuering. Smal trapp kan også gi noe økt fallrisiko, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Trappen fungerer til sitt formål, men har lavere brukskomfort og sikkerhetsmargin sammenlignet med dagens standard. Ved eventuell ombygging eller utskifting må trappen tilpasses gjeldende forskriftskrav.

Tiltak kan vurderes ved behov for økt komfort eller sikkerhet, men anses ikke som påkrevd.

Innvendige dører

Det registreres behov for enkelte justeringer av dørblad og/eller beslag for optimal funksjon. Dette er å anse som normalt vedlikeholdsbehov sett i sammenheng med alder og bruk.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes lav risiko knyttet til dagens tilstand. Uten justering kan det over tid oppstå økt slitasje på hengsler, låskasser og karm, noe som kan medføre redusert funksjon eller behov for enklere utbedringer. Det foreligger ingen indikasjoner på forhold som kan gi bygningsmessige følgeskader.

Dører må skiftes for å tilfredsstille dagens standard.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badet må renoveres og allerede påvist fuktighet i kjeller inkluderer og badet.

Konsekvens/tiltak: Badet må renoveres og allerede påvist fuktighet i kjeller inkluderer og badet.

1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

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

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Manglende mekanisk avtrekk øker risikoen for opphopning av fukt og lukt i rommet. Over tid kan dette føre til forhøyet fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, særlig i rom uten vindu eller med begrenset naturlig lufting. Dette kan igjen gi økt risiko for kondens, luktproblemer og i verste fall utvikling av mugg- og soppvekst.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre redusert brukskvalitet og inneklima, samt økt vedlikeholdsbehov. På sikt kan mangelfull ventilasjon bidra til fuktskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring vil normalt innebære etablering av mekanisk avtrekk, eventuelt tilkobling til eksisterende ventilasjonssystem.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller samsvarserklæring for senere endringer.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Etter dagens forskriftsnivå, jf. TEK17, stilles det krav til dokumentasjon, lekkasjesikring og forsvarlig utførelse av sanitæranlegg. Eldre anlegg vurderes opp mot byggeår, men vesentlige avvik fra fagmessig utførelse anses som negativt.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utskifting/oppgraderinger, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Avløpsrør

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Konsekvensen av eldre avløpsanlegg kan være plutselige lekkasjer.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Våtrom mangler avtrekksvifter og tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Normal levetid for varmtvannsberedere er vanligvis 15–20 år. Det ble ikke registrert lekkasje ved befaring, men alder og slitasje medfører økt sannsynlighet for feil eller svikt. Korrosjon, slitte pakninger og avleiringer vil kunne forekomme i beredere av denne alder. Sikkerhetsventilens funksjon og avløp bør kontrolleres jevnlig.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes å foreligge moderat sannsynlighet for lekkasje i tankens gjenværende levetid, men forhøyet risiko grunnet skjev plassering og manglende stabilt fundament

Betydelig skadepotensial grunnet manglende sluk/lekkasjesikring

Risikoen øker med alder. Berederen er pr. i dag ca. 15 år gammel og nærmer seg forventet utskiftingsperiode.

Ved svikt eller lekkasje kan konsekvensen være omfattende vannskader i kjeller og skader på lagrede eiendeler.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekker i grunnmuren. Sprekkene fremstår som både vertikale og skrå, og kan indikere setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Sprekker er ikke unormalt for denne type byggeteknikk og alder, men det er viktig å være klar over denne risikoen.

Videre er det observert kalkutslag (utfellinger) på overflater, noe som tyder på fukttransport gjennom murverket. Dette er et tegn på at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Se punkt om fuktsikring og drenering.

Det er ikke utført destruktive inngrep, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak: Sprekker er å anse som forventet av denne type byggeteknikk, men det er risiko for videre sprekkutvikling dersom årsaken er setninger eller bevegelser i grunnen.

Det er risiko for økt fuktinntrenging gjennom grunnmuren, spesielt ved mangelfull drenering eller fuktsikring.

Videre utvikling av sprekker kan medføre svekket bæreevne og behov for konstruktive tiltak.

Fuktgjennomtrenging kan føre til fuktskader, muggsopp og dårlig innneklima i tilstøtende rom.

Eventuelle utbedringer kan bli kostnadskrevende, men sees i sammenheng med tiltak for drenering og fuktsikring.

Terrengforhold

Eiendommen har stedvis dårlig fall og flett terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Ved terrengfall mot bolig er det økt risiko for fuktighet mot bygningsdeler.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen, minimum ca. 1:50 de første meterne fra grunnmur, eventuelt supplert med tiltak som forbedret overflateavrenning, drenering eller terrengjustering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er økt risiko for plutselige lekkasjer ved eldre stikkledninger.

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

TG3

Rom Under Terreng

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Det er registrert kalkutslag på vegg og gulv.

Flere steder bærer overflater preg av å ha vært utsatt for fuktighet.

Ved hullboring i kjellerstuen ble det registrert fuktighet i påforet yttervegg.

Ved fuktsøk ble det registrert utslag på fuktighet i påforet yttervegg i hobbyrom.

Konsekvens/tiltak: Avdekkede funn vurderer det som sannsynlig at det har vært høy fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng, basert på alder, konstruksjonsprinsipp og manglende dokumentasjon på fuktsikring/drenering etter dagens krav.

Langvarig fuktpåvirkning kan føre til råte i etasjeskiller, sopp-/muggsoppvekst, redusert bæreevne i trekonstruksjoner og nedbrytning av fuger i naturstein.

Dersom fuktskader utvikles over tid kan dette medføre kostnadskrevende utskifting av konstruksjoner, behov for drenering og utvendig fuktsikring og etablering av nytt gulv med kapillærbrytende sjikt.

Grunnet alder, registrert fuktighet og tilstand anbefales det oppgradering av rom under terreng.

Punktet må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring.

Kjeller - Bad - Generell

Bad i kjeller fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 Etasje - Bad - Generell

Hjemmelshaver opplyser at gulv og vegger ble pusset opp i ca 2010

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegget er i dårlig stand.

Våtromsplater er montert uten sokkellist.

Takplater har tegn til fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Fuktsikring og drenering

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Stedvis er det observert grunnmursplast, men uten topplst.

Manglende topplst gjør det mulig for vann å trenge inn bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt. Det vurderes å foreligge moderat til høy risiko for fukt- og vannskader i kjeller. Risiko for langsiktige byggetekniske skader dersom tiltak ikke gjennomføres, det er også risiko for redusert inneklimatekvalitet ved skjult fuktbelastning

Svikt i drenering og fuktsikring gjør boligen mer sårbar ved kraftig regn eller høy grunnvannstand.

Konsekvensene ved svikt kan være fuktskader i kjeller vegger og gulv, samt råteskader, muggsopp og helseproblemer .

Potensielt behov for utskifting av drenering og fuktsikring.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. I skap i gang ble det observert tegn etter fuktskade i taket. Det er lokalisert ved pipen og kan skylles utett pipe beslag/bly.

Det ble ikke registrert fuktighet på befaringsdato. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet innebærer en generell risiko for skjulte feil, særlig knyttet til:

- Utilstrekkelig lufting som kan medføre kondens og fuktskader
- Feil utførelse av undertak og beslagdetaljer
- Feil dimensjonering eller mangelfull forankring
- Skjulte råteskader eller begynnende soppangrep

Konsekvensen av eventuelle feil i takkonstruksjonen kan være moderat til alvorlig, da skader her kan påvirke både bæreevne og innvendige bygningsdeler over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre følgeskader på isolasjon, himlinger og veggkonstruksjoner.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet er ikke punktet undersøkt.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Det er ikke opplyst om radonmålinger, eller om bygget er utført med radonsperre.

Det mangler håndløper i utvendig trapp til kjeller.

Trapp til terrasse har kun håndløper. Grunnet høyde er det krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

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

Manglende håndrekke i trapper medfører økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Uten støtte kan brukere lettere miste fotfeste eller balanse, spesielt ved glatt føre eller dårlig belysning. Konsekvensene kan være alvorlige personskader som brudd eller hodeskader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Opplysninger fra selgers egenerklæring:

Selger opplyser at bad i mellometasje har dårlig gulvbelegg. På bad/vaskerom i kjeller er det misfarging på gulv og sprekk i toalett. Det er ikke kjent at forholdene er utbedret. Arbeider på våtrom er dels utført av faglærte og dels ufaglærte, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller membran.

Selger opplyser om fukt i bod i kjeller (rom mot garasje) ved mye nedbør. Det har tidligere vært vanninntrengning for mange år siden, og det er gjort utvendige tiltak med sementlist, men dette har ikke løst forholdet 100 %.

Det er opplyst at det tidligere har vært utfordringer med overvann i innkjørsel grunnet tett rør. Dette er utbedret av kommunen i senere tid og fungerer nå uten problemer.

Selger opplyser om lekkasje i forbindelse med installasjon av ny oppvaskmaskin for ca. 2 år siden. Dette ble raskt utbedret. Det er også opplyst om feil ved toalett i kjeller.

Det er opplyst om dårlig kontakt for nattlampe på hovedsoverom. Noe elektrisk arbeid er utført av faglærte, men også noe av ufaglærte i forbindelse med oppføring av boligen.

Selger opplyser at deler av kjeller og loft er innredet av eier selv, uten kjent godkjenning fra kommunen.

Boligen er fra 1977 og det opplyses om generelt slitasjepreg, herunder slitte overflater, eldre garderober, slitte tepper og behov for oppgraderinger. Kjøkkenet er fra ca. 2013. Pipehatt mangler, og peis i peisestue har ikke vært brukt på mange år.

Innhold

Kjeller: gang, bad, tv-stue og flere boder.

1. etg: entre/gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom.

2. etg: gang og 2 rom.

Medfølger også enkelgarasje med elbil-lader.

Standard

Eiendommen fremstår i dag som et renoveringsobjekt, hvor store deler av boligen bærer preg av alder og behov for oppgradering. Dette gir samtidig en sjelden mulighet til å skape et hjem helt etter egne ønsker og behov. Boligen er oppført i 1976, og planløsningen gir et godt utgangspunkt for moderne tilpasninger.

Kjøkkenet har lyse fronter med lys eik benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er downlights under overskap som gir godt med arbeidslys på benk og rommet har et koselig hjørne hvor man har plass til spisebord.

Boligen har en innholdsrik planløsning over flere etasjer. I hovedetasjen finner man en romslig stue med store vindusflater i front, som slipper inn rikelig med lys og gir flott utsikt mot vannet. Herfra er det utgang til terrasse som strekker seg langs siden av boligen, med videre adkomst til hagen. Etasjen inneholder tre soverom, hvor to ligger i front – det ene med utgang til luftbalkong med trapp ned til hage, og det andre ligger også i front slik at man kan lage utgang til balkong om man ønsker. Det er også separat toalettrom og bad, som er en praktisk løsning for både beboere og gjester.

Underetasjen byr på gang, romslig TV-stue med peis, eldre bad med gode utviklingsmuligheter om man for eksempel ønsker å kombinere bad med vaskerom, samt flere boder. To av bodene har vindu mot hagen og kan potensielt innredes til soverom eller andre oppholdsrom etter behov (søknadspliktig). I tillegg er det utgang til gårdsplass fra kjelleretasjen.

Loftet gir ytterligere lagringsplass og inneholder i dag to rom og gang, dog med noe

begrenset takhøyde og tilfredsstillende derfor ikke gjeldende krav til rom for varig opphold i henhold til dagens forskrifter.

Eiendommen har også integrert garasje vegg i vegg med boligen, utstyrt med elbillader.

Garasjen er fra 1979 og fremstår fra byggeår. Det er registrert retningsavvik på vegger og sig i takkonstruksjonen. Garasjeporten har fuktskader og alderslitasje. Oppgradering av garasje må påregnes.

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Varmepumpe er installert i stue og er fra 2013. Elektrisk anlegg med eldre automatsikringer og skrusikringer, hovedsakelig fra byggeår.

Tomten er på hele 1 380 kvm og fremstår som en frodig og innbydende hage med beplantning, busker og trær.

Beliggenheten er svært attraktiv - i fremste rekke med utsikt mot vannet, og med kort vei via bro til Tonstad sentrum. I umiddelbar nærhet finner man blant annet Tonstad barnehage, skole, videregående, idrettsanlegg og Tonstadbadet. Området er populært, barnevennlig og byr på en idyllisk kombinasjon av natur og sentrumsnærhet.

Dette er en eiendom med et betydelig utviklingspotensial – enten man ønsker å modernisere eksisterende bolig eller tilpasse planløsningen til dagens behov.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Parkering

På egen eiendom samt i garasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Vedovn i stue og kjellerstue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 717 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: Årlig avgift kr. 3971,-

Avløp: Årlig avgift kr. 7275,-

Renovasjon: Ekstern leverandør IRS Miljø IKS.

Branntilsyn, feiing: Årlig avgift kr. 471,-

Eiendomsskatt: Ingen eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 538 411 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 153 642 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Kvinesdal Sparebank på Tonstad om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler hvis du ønsker hjelp til å innhente et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 166 i Sirdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.11.1977. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.11.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistås av

Catrina Lervik
Eiendomsmeglerfullmektig
catrina.lervik@aktiv.no
Tlf: 951 24 720

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fintlandsmonan 20 , 4440 TONSTAD



SIRDAL kommune



gnr. 36, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 21715-1043

Referansenummer: QD1031

Autorisert foretak: OMLIE TAKST OG KONSULT AS



OMLIE
TAKST & KONSULT

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



Rapportansvarlig

Kenneth Omlie

Omlietakst@gmail.com

405 14 150

OMLIE
TAKST & KONSULT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik bolig med stor tomt.

Boligen er oppført i 1977 med bygningsdeler, konstruksjoner og tekniske installasjoner hovedsakelig fra opprinnelig byggeår eller av eldre dato. Det er foretatt noe oppussing og vedlikehold underveis.

Det må påregnes behov for oppgraderinger og modernisering av både bygningsmessige og tekniske forhold for å oppnå dagens standard og krav til komfort, sikkerhet og energieffektivitet. Bygget er oppført etter datidens byggeskikk og forskriftsnivå, og enkelte løsninger og materialer kan avvike fra dagens krav og forventninger.

Undersøkelsen er gjennomført uten destruktive inngrep, og skjulte konstruksjoner og installasjoner er ikke vurdert utover synlige deler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Fasade/kledning har hovedsakelig stående bordkledning. Liggende kledning i gavl.
Kledningen er hovedsakelig fra byggeår, med unntak av enkelte utskiftede bord.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass hovedsakelig fra byggeår med unntak av to vinduer på loftet. Eier opplyser at det er byttet tre glass i vinduer i stuen. Glassene er fra 2006.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.
Det er malt balkongdør i tre i stuen fra ca. 2010.
Terrassedør fra soverom fra byggeår.
Enkel kjellerdør fra byggeår.

Boligen har støpt betong trapper til kjeller og hovedetasjen.
Terrasser har trapper i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furugulv, teppe, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt plate mot mark i kjeller.

Boligen har elementpipe.
Det er vedovn i stuen.
Peis med innsats i kjeller.

Gulvet i kjellerstuen har tilfarere med heltregulv. Resterende gulv er av betong. (stedvis behandlet)

Boligen har tretrapp.

Boligen har innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to våtrom som krever oppgradering for å tåle normalt bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet i ca 2013.

Kjøkken fra IKEA har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Normale bruksmerker er observert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ventilasjon/tilluft via lukkevinduer med ventiler.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Det er installert varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2013. Den er ikke funksjonstestet.
Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er av eldre dato.
Elektrisk anlegg med eldre automatsikringer og skrusikringer, hovedsakelig fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har kjeller under bakkeplan. Dreneringen og fuktsikring av ukjent alder og tilstand.

På befæringsdato ble det registrert fuktighet og eier opplyser at det tidvis observeres vanninntrengning i kjeller. Dette indikerer at fuktsikring og drenering er mangelfull.
Tomten ligger i noe skrånet terreng.
Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt inn mot grunnmur.
Enkelte partier har utilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette medfører at overflatevann i perioder kan bli stående eller ledes mot konstruksjonen, fremfor å dreneres bort fra bygget
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

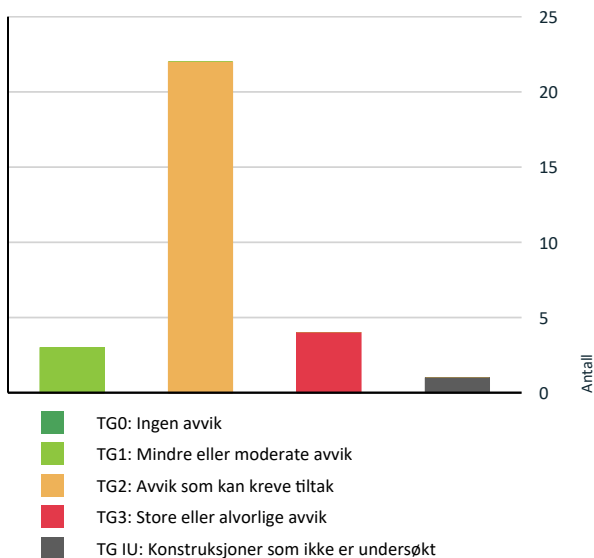
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremviste tegninger har følgende avvik fra dagens bruk:

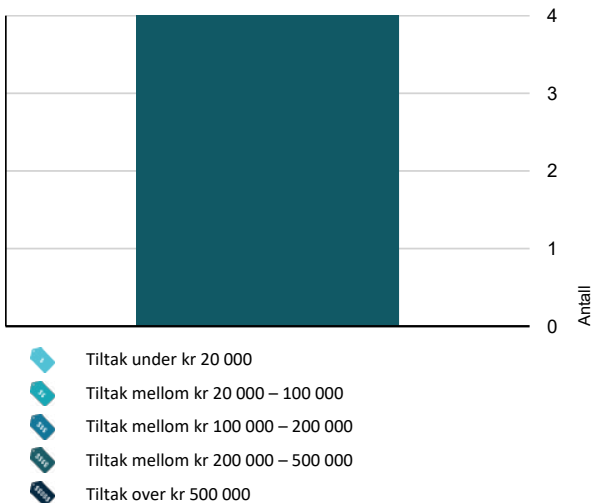
- loft er ikke tegnet inn.
- i kjeller er hobbyrom innredet til kjellerstue.
- rominndelingen i kjelleren er endre noe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll fra tilgjengelig bakkenivå og øvrige tilgjengelige flater uten bruk av spesialutstyr, stige, lift eller destruktive inngrep. Det er kun utført stikkprøver av utvalgte bygningsdeler og konstruksjoner. Undersøkelsen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller områder som ikke var tilgjengelige ved befaringen.

Rapporten bygger på de observasjoner som kunne gjøres under befaringen, og omfatter derfor ikke skjulte feil, mangler eller avvik som ikke lot seg avdekke visuelt fra tilgjengelig posisjon. Ansvar for slike forhold ligger utenfor denne rapportens rammer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse med utgang fra soverom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningsdeler er hovedsakelig fra byggeår og fremstår med etterslep på vedlikeholdet.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
1979	Garasje	Det ble bygget på garasje i 1979

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmannen å bevege seg ut på taket eller observere fra stige grunnet høyder. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkets alder tilsier at det er oppnådd forventet levetid. Registrert værslitasje og mosedannelse er normalt for alderen, men indikerer behov for vedlikehold.

Mosedannelse kan medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning av takstein. Over tid kan dette føre til sprekkdannelser og redusert tetthet. Dersom undertaket er av eldre type (for eksempel asfaltimpregnert trefiberplate eller undertaksduk med begrenset levetid), kan dette innebære økt risiko for fuktgjennomtrengning dersom primærtkking svekkes.

Konsekvens ved svikt i takteking eller undertak vil kunne være fuktskader i takkonstruksjon og isolasjon, med fare for råteskader og redusert konstruktiv sikkerhet over tid.

Det anbefales planlegging for omteking.



Bildet viser taktekke med mose og værslitasje.



Det er ikke montert pipebeslag.



Luftelyrer fra byggeår

Tilstandsrapport



Bildet viser taktekke med mose og værslitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takrenner og nedløp fra byggeår. Visuell kontroll viser at renner og nedløp fremstår uten vesentlige skader. Beslag er i hovedsak originale og tilpasset byggets alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp har passert normal forventet levetid, som generelt anslås til ca. 30–50 år avhengig av materiale, vedlikehold og klimabelastning. Selv om anlegget fremstår funksjonelt per i dag, må det påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon, utettheter og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme skjulte svakheter som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll.

På befæringsdato var det lett yr. Anlegget er derav ikke funksjonstestet, med det ble observert at ett nedløpsrør er glidd ut fra tappestykket på takrennen.

Det er ikke montert snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på takrenner og nedløp medfører økt sannsynlighet for fremtidige lekkasjer eller svikt i vannavledning. Dersom avrenning ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette føre til vannpåvirkning på fasader, fuktskader i yttervegger, samt økt belastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette gi utvikling av råte, sopp eller andre bygningsmessige skader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner og nedløp. Utskifting må påregnes på kort til middels sikt som følge av alder. Eventuelle lekkasjer eller tegn til svikt bør utbedres fortløpende for å redusere risiko for følgeskader.

Manglende snøfangere er en risiko og påføre skade på personer og/eller husdyr.

Det gjøres oppmerksom på at eier av boligen kan bli holdt ansvarlig dersom snøras skulle føre til skadeverk.



Bildet viser at nedløpet har glidd ut fra tappestykket i takrennen



Det er hagevekst som vokser opp langs nedløpet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavl. Kledningen er hovedsakelig fra byggeår, med unntak av enkelte utskiftede bord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved stikkprøver er det observert stående kledning montert på horisontale lekter direkte på asfaltplater, uten bruk av vertikale lyrer/strø. Konstruksjonen er utført etter datidens byggeskikk, men begrenser luftingen og avrenning bak kledningen.

Hjemmelshaver opplyser at det er byttet enkelte kledningsbord. På befæringsdato ble det observert kledning med råte, da særlig i fasade mot vest.

Kledningen har svertesopp og bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Uten tilstrekkelig lufting og avrenning bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Registrert svertesopp indikerer perioder med fuktpåvirkning, og påvist råte bekrefter at deler av konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid. Skadeomfanget vurderes som stedvis, men med potensial for videre utvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Basert på registrerte forhold vurderes ytterveggskonstruksjonen å ha forhøyet risiko for videre fuktskader og råteutvikling. Manglende lufting er en kjent risikokonstruksjon som over tid kan føre til skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av fortsatt eksponering uten tiltak kan være økende råteskader, redusert bæreevne i yttervegg, samt behov for omfattende utskifting av kledning og eventuelt underliggende konstruksjon. Det kan heller ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader utover det som er synlig ved befaring.

Det anbefales utskifting av råteskadet kledning, overflater vaskes og overflatebehandles.

Det bør vurderes utskifting av kledning med etablering av korrekt luftet konstruksjon i henhold til dagens byggetekniske krav. Det bør samtidig foretas kontroll av underliggende konstruksjoner for eventuelle skjulte fuktskader.



Bildet viser værslitt gavl mot vest.



Det er observert mykt treverk/råte.



Det er observert mykt treverk/råte.



Kledningsbord under terrassedøren står utsatt for økt fukt-påkjenning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- I skap i gang ble det observert tegn etter fuktskade i taket. Det er lokalisert ved pipen og kan skylles utett pipe beslag/bly. Det ble ikke registrert fuktighet på befæringsdato. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet innebærer en generell risiko for skjulte feil, særlig knyttet til:

- Utilstrekkelig lufting som kan medføre kondens og fuktskader
- Feil utførelse av undertak og beslagdetaljer
- Feil dimensjonering eller mangelfull forankring
- Skjulte råteskader eller begynnende soppangrep

Konsekvensen av eventuelle feil i takkonstruksjonen kan være moderat til alvorlig, da skader her kan påvirke både bæreevne og innvendige bygningsdeler over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre følgeskader på isolasjon, himlinger og veggkonstruksjoner.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet er ikke punktet undersøkt.

Tilstandsrapport



I kottet ved pipen ble det observert tegn til fuktskade. Grunnet begrenset tilgang er det ikke foretatt ytterligere undersøkelser. Skaden kan komme fra enkeltstående lekkasje fra pipen.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass hovedsakelig fra byggeår med unntak av to vinduer på loftet. Eier opplyser at det er byttet tre glass i vinduer i stuen. Glassene er fra 2006.

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig og oppdage og kommer an på tidspunkt boligen blir befart. Det kan derfor fremkomme vinduer som er punktert som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har normal levetid 20-60 år.

Vinduer fra byggeår nærmer seg forventet levetid og bærer preg av alder.

Det er påvist punkterte vinduer i kjelleren.

Det er påvist værslitte karmen med mykt treverk.

Noe råte er observert.

Kjellervindu er plassert nær bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer har generelt økt risiko for svikt i isolerglassforsegling, redusert tetthet, samt svekket varmeisolasjon sammenlignet med dagens krav i TEK17. Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt kondensfare. Det er ikke registrert tegn til følgeskader som fuktskader eller råte ved befaring.

Konsekvens ved videre bruk er i hovedsak redusert energieffektivitet, økt varmetap, risiko for fremtidige vedlikeholdskostnad og gradvis behov for utskifting

Anbefalte tiltak er å planlegge for utskift av vinduer fra byggeår.



Punkterte vinduer i kjellerstuen.



Eksempel på vinduskarm.



Eksempel på vinduskarm.



Bildet viser karmen og vannbord med slitasje.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.
Det er malt balkongdør i tre i stuen fra ca. 2010.
Terrassedør fra soverom fra byggeår.
Enkel kjellerdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår som funksjonelle ved befaringstidspunktet, men har naturlig slitasje og elde som følge av høy alder. Overflater bærer preg av værpåvirkning over tid, og det må påregnes redusert isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med moderne dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har generelt økt risiko for svikt i isolerglassforsegling, redusert tetthet, samt svekket varmeisolasjon sammenlignet med dagens krav i TEK17. Punkttert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt kondensfare. Det er ikke registrert tegn til følgeskader som fuktskader eller råte ved befaring.

Konsekvens ved videre bruk er i hovedsak redusert energieffektivitet, økt varmetap, risiko for fremtidige vedlikeholdskostnad og gradvis behov for utskifting

Dører har nådd høy alder ihht forventet levealder, det anbefales planlegging for utskifting av utvendige dører fra byggeår.



Inngangsdør fra byggeår.



Kjellerdør fra byggeår.



Terrassedør fra byggeår



Terrassedøren i stuen.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stuen.

Terrassen er stedsført med tekke av terrassebord på tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mykt treverk og slitte overflater, som indikerer behov for vedlikehold. Slitasjen vurderes som normal ut fra alder og eksponering for vær og vind. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av denne typen konstruksjon. Enkelte bord kan ha redusert styrke og bør vurderes skiftet ved videre bruk. Overflatebehandling kan vurderes, men eventuelt utskifting anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten utbedring vil videre nedbrytning kunne føre til økt råterisiko og redusert bæreevne i terrassebordene. Dette kan medføre fare for personskade ved brudd i enkeltbord, samt økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader over tid. Fuktpåvirkning kan også bidra til raskere forringelse av tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Overflatebehandling kan vurderes, men eventuelt utskifting anbefales.

Tilstandsrapport



Overflater bærer preg av slitasje.



Bildet viser ett høyt opptrinn med enkelt trinn.



Nyere trapp med håndrekker.

TG 2 Terrasse med utgang fra soverom

Beskrivelse

Terrasse fra byggeår i trekonstruksjon med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen bærer preg av alder. Det er observert slitasje og mykt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten utbedring vil videre nedbrytning kunne føre til økt råterisiko og redusert bæreevne i terrassebordene. Dette kan medføre fare for personskafe ved brudd i enkeltbord, samt økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader over tid. Fuktpåvirkning kan også bidra til raskere forringelse av tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Overflatebehandling anbefales, men eventuelt utskifting kan vurderes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har støpt betong trapper til kjeller og hovedetasjen. Terrasser har trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til inngangspartiet har sprekk i betongen.

Sprekkdannelser i betong kan oppstå som følge av svinn, setninger, frostpåkjenninger eller armeringskorrosjon. Utvendige konstruksjoner er særlig utsatt for klimabelastninger, herunder frost/tine-sykluser og fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av sprekkdannelsen er vanskelig å fastslå, men sprekken medfører økt risiko for vanninntrengning i betongen. Dette kan over tid føre til frostskafer og eventuell korrosjon av armering, som igjen kan gi redusert bæreevne og ytterligere nedbrytning. Det er også en viss risiko for redusert sikkerhet ved bruk, spesielt dersom sprekken utvikler seg til løse partier eller ujevnheter i trinn.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økende skadeomfang, høyere vedlikeholds- og reparasjonskostnader samt redusert funksjonalitet og levetid for konstruksjonen.

Det anbefales å overvåke sprekkutviklingen og vurdere tiltak for å hindre videre skade, eksempelvis tetting av sprekker og overflatebehandling. Dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår avskalling/eksponert armering, bør mer omfattende rehabilitering påregnes.

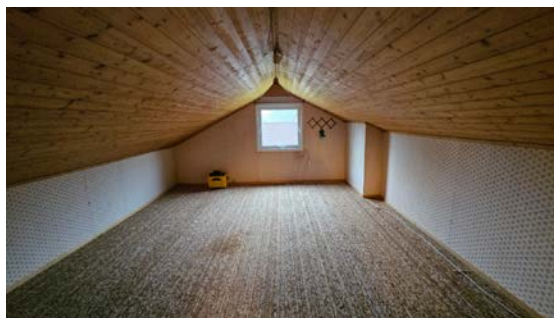
Tilstandsrapport



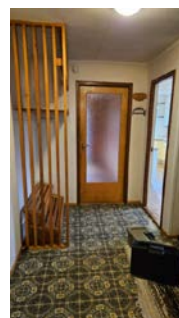
Bildet viser sprekk i betongtrappen.



Støpt trapp til kjeller mangler håndløper på vegg.



Eksempel på overflater loft.



Eksempel på overflater 1 etasje



Eksempel på overflater kjellerstue

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furugulv, teppe, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har i hovedsak eldre innvendige overflater. Det er registrert bruksslitasje, riss og sprekker i vegg- og himlingsflater.

Sprekkdannelser vurderes hovedsakelig å være relatert til alder, materialbevegelser og normal uttørking over tid. Det er ikke registrert tydelige tegn til pågående konstruktive setningsskader på befaringsdagen. Overflatene bærer preg av elde og vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fremstår som renoveringsobjekt. Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater.



Eksempel på overflater 1 etasje

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot mark i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Det er vedovn i stuen.
Peis med innsats i kjeller.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Denne rapport gir en enkle vurdering av piper og ildsteder. Utvidet kontroll bør derfor utføres av feiervesenet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i kjellerstuen har tilfarere med heltregulv. Resterende gulv er av betong. (stedvis behandlet)
Veggene har panel, tapetserte flater, plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er registrert kalkutslag på vegg og gulv.

Flere steder bærer overflater preg av å ha vært utsatt for fuktighet.

Ved hullboring i kjellerstuen ble det registrert fuktighet i påforet yttervegg.

Ved fuktsøk ble det registrert utslag på fuktighet i påforet yttervegg i hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avdekkede funn vurderer det som sannsynlig at det har vært høy fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng, basert på alder, konstruksjonsprinsipp og manglende dokumentasjon på fuktsikring/drenering etter dagens krav.

Langvarig fuktpåvirkning kan føre til råte i etasjeskiller, sopp -/muggsoppvekst, redusert bæreevne i trekonstruksjoner og nedbrytning av fuger i naturstein.

Dersom fuktskader utvikles over tid kan dette medføre kostnadskrevende utskifting av konstruksjoner, behov for drenering og utvendig fuktsikring og etablering av nytt gulv med kapillærbrytende sjikt.

Grunnet alder, registrert fuktighet og tilstand anbefales det oppgradering av rom under terreng.

Punktet må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller er smalere enn dagens krav. Trappen har målt lysåpning på ca. 68 cm. Dette er smalere enn anbefalte og gjeldende krav i dagens byggeforskrift (TEK17), hvor fri bredde normalt bør være minimum ca. 80 cm for interntapper. Trappen fremstår som tidsmessig fra byggeår.

Overflater har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den reduserte bredden kan gi noe økt risiko ved ferdsel, spesielt ved bæring av gjenstander, møblering eller ved evakuering. Smal trapp kan også gi noe økt fallrisiko, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Trappen fungerer til sitt formål, men har lavere brukskomfort og sikkerhetsmargin sammenlignet med dagens standard. Ved eventuell ombygging eller utskifting må trappen tilpasses gjeldende forskriftskrav.

Tiltak kan vurderes ved behov for økt komfort eller sikkerhet, men anses ikke som påkrevd.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører fra byggeår. Dørene fremstår som hele og uten vesentlige skader. Normal bruksslitasje må påregnes ut fra alder. Dørene lar seg åpne og lukke, og har tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres behov for enkelte justeringer av dørblad og/eller beslag for optimal funksjon. Dette er å anse som normalt vedlikeholdsbehov sett i sammenheng med alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes lav risiko knyttet til dagens tilstand. Uten justering kan det over tid oppstå økt slitasje på hengsler, låskasser og karm, noe som kan medføre redusert funksjon eller behov for enklere utbedringer. Det foreligger ingen indikasjoner på forhold som kan gi bygningsmessige følgeskader.

Dører må skiftes for å tilfredsstille dagens standard.



Eksempel på dører i boligen.



VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

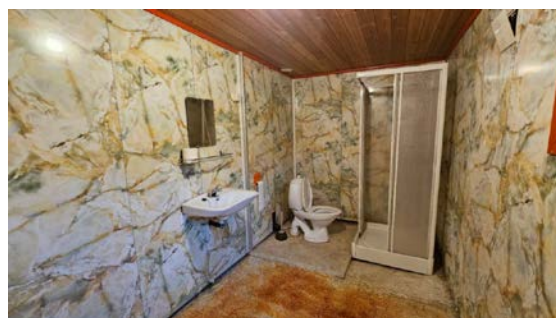
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er avdekket fuktighet i kontraksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet må renoveres og allerede påvist fuktighet i kjeller inkluderer og badet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Badet må renoveres og allerede påvist fuktighet i kjeller inkluderer og badet.

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at gulv og vegger ble pusset opp i ca 2010

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegget er i dårlig stand.

Våtromsplater er montert uten sokkellist.

Takplater har tegn til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skader på beleg.



Ventil i taket, det er ikke avtrekksvifte.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet i ca 2013.

Kjøkken fra IKEA har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Normale bruksmerker er observert.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår.

Rommet bære preg av alder, men fungerer til daglig bruk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende mekanisk avtrekk øker risikoen for opphopning av fukt og luft i rommet. Over tid kan dette føre til forhøyet fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, særlig i rom uten vindu eller med begrenset naturlig lufting. Dette kan igjen gi økt risiko for kondens, luktproblemer og i verste fall utvikling av mugg- og soppevekst.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre redusert brukskvalitet og innneklima, samt økt vedlikeholdsbehov. På sikt kan mangelfull ventilasjon bidra til fuktskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring vil normalt innebære etablering av mekanisk avtrekk, eventuelt tilkobling til eksisterende ventilasjonssystem.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller samsvarserklæring for senere endringer.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Etter dagens forskriftsnivå, jf. TEK17, stilles det krav til dokumentasjon, lekkasjesikring og forsvarlig utførelse av sanitæranlegg. Eldre anlegg vurderes opp mot byggeår, men vesentlige avvik fra fagmessig utførelse anses som negativt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utskifting/oppgraderinger, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 utskifting av rør.

Konsekvensen av eldre avløpsanlegg kan være plutselige lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon/tilluft via lukkevinduer med ventiler. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Våtrom mangler avtrekksvifter og tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

TC 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2013. Den er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for varmtvannsberedere er vanligvis 15–20 år. Det ble ikke registrert lekkasje ved befaring, men alder og slitasje medfører økt sannsynlighet for feil eller svikt. Korrosjon, slitte pakninger og avleiringer vil kunne forekomme i beredere av denne alder. Sikkerhetsventilens funksjon og avløp bør kontrolleres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes å foreligge moderat sannsynlighet for lekkasje i tankens gjenværende levetid, men forhøyet risiko grunnet skjev plassering og manglende stabilt fundament
Betydelig skadepotensial grunnet manglende sluk/lekkasjesikring

Risikoen øker med alder. Berederen er pr. i dag ca. 15 år gammel og nærmer seg forventet utskiftingsperiode.

Ved svikt eller lekkasje kan konsekvensen være omfattende vannskader i kjeller og skader på lagrede eiendeler.



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.

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976 Det elektriske anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Hjemmelshaver opplyser at noe arbeider er foretatt ved egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Opplysninger i følge eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger i følge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger i følge eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger i følge eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget fremstår som eldre og delvis utført etter tidligere installasjonspraksis som ikke er i samsvar med dagens krav i NEK 400 og gjeldende forskrifter (TEK).

Eldre skrusikringer anses som en teknisk foreldet løsning sammenlignet med moderne automatsikringer og jordfeilautomater.

Det avdekket avvik i stikkontakter innvendig og utvendig.

Som følge av forskriftskrav om dokumentasjon og samsvarserklæring ved arbeid på elektriske anlegg, er fraværet av dette et forhold som øker usikkerheten rundt sikkerhet og tilstand.

Generell kommentar

På bakgrunn av registrerte forhold vurderes det som forhøyet risiko for feil, varmgang og funksjonssvikt i anlegget. Eldre anlegg uten dokumentasjon kan inneholde skjulte feil eller feilaktige koblinger som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll. Skrusikringer gir normalt lavere beskyttelsesnivå mot overbelastning og jordfeil enn moderne automatsikringer og jordfeilbrytere, og øker risikoen for brann ved feilbelastning.

Manglende samsvarserklæring, alder og arbeid utført ved egeninnsats innebærer at tilstanden ikke kan fastslås og at kjøper må påregne kostnader til videre undersøkelser, eventuelle utbedringer og mulig oppgradering av anlegget til dagens krav.



Stikkontakt er tapet til vegg.



Utvendig stikkontakt er løs, fare for vanninntrengning.



Vekslende bruk av eldre automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TO 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har kjeller under bakkeplan. Dreneringen og fuktsikring av ukjent alder og tilstand.

På befæringsdato ble det registrert fuktighet og eier opplyser at det tidvis observeres vanninntrengning i kjeller. Dette indikerer at fuktsikring og drenering er mangelfull.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Stedvis er det observert grunnmursplast, men uten topplist. Manglende topplist gjør det mulig for vann å trenge inn bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Det vurderes å foreligge moderat til høy risiko for fukt- og vannskader i kjeller. Risiko for langsiktige byggetekniske skader dersom tiltak ikke gjennomføres, det er også risiko for redusert innelivskvalitet ved skjult fuktbelastning

Svikt i drenering og fuktsikring gjør boligen mer sårbar ved kraftig regn eller høy grunnvannstand.

Konsekvensene ved svikt kan være fuktskader i kjeller vegger og gulv, samt råteskader, muggsopp og helseproblemer .

Potensielt behov for utskifting av drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmursplast uten topplist.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1977 med grunnmur av lettklinkerblokker (LECA). Konstruksjonen er typisk for byggeperioden. Det er ikke kjent om det er utført utvendig fuktsikring etter dagens standard, og grunnmuren vurderes ut fra alder og byggeskikk å ha begrenset fuktsikring sammenlignet med nyere løsninger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert sprekker i grunnmuren. Sprekkene fremstår som både vertikale og skrå, og kan indikere setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Sprekker er ikke unormalt for denne type byggeteknikk og alder, men det er viktig å være klar over denne risikoen. Videre er det observert kalkutslag (utfelling) på overflater, noe som tyder på fukttransport gjennom murverket. Dette er et tegn på at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Se punkt om fuktsikring og drenering.

Det er ikke utført destruktive inngrep, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker er å anse som forventet av denne type byggeteknikk, men det er risiko for videre sprekkutvikling dersom årsaken er setninger eller bevegelser i grunnen.

Det er risiko for økt fuktinntrengning gjennom grunnmuren, spesielt ved mangelfull drenering eller fuktsikring.

Videre utvikling av sprekker kan medføre svekket bæreevne og behov for konstruktive tiltak.

Fuktgjennomtrengning kan føre til fuktskader, muggsopp og dårlig innelivsklima i tilstøtende rom.

Eventuelle utbedringer kan bli kostnadskrevende, men sees i sammenheng med tiltak for drenering og fuktsikring.



Bilder viser eksempler på sprekker og riss.



Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i noe skrånet terreng.

Terreng rundt boligen fremstår som delvis flatt inn mot grunnmur. Enkelte partier har utilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette medfører at overflatevann i perioder kan bli stående eller ledes mot konstruksjonen, fremfor å dreneres bort fra bygget

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Eiendommen har stedvis dårlig fall og flett terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved terrengfall mot bolig er det økt risiko for fuktighet mot bygningsdeler.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen, minimum ca. 1:50 de første meterne fra grunnmur, eventuelt supplert med tiltak som forbedret overflateavrenning, drenering eller terrengjustering.

Manglende håndrekk i trapper medfører økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Uten støtte kan brukere lettere miste fotfeste eller balanse, spesielt ved glatt føre eller dårlig belysning. Konsekvensene kan være alvorlige personskader som brudd eller hodeskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig 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.

Det er økt risiko for plutselige lekkasjer ved eldre stikkledninger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må stikkledninger skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke opplyst om radonmålinger, eller om bygget er utført med radonsperre.

Det mangler håndløper i utvendig trapp til kjeller.

Trapp til terrasse har kun håndløper. Grunnet høyde er det krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

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

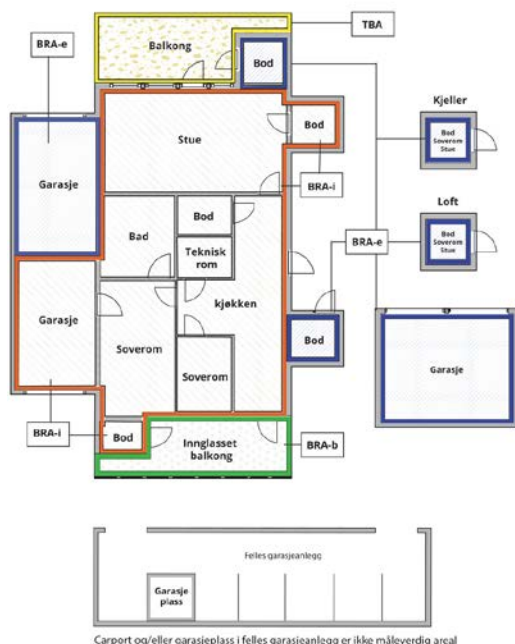
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	85			85			85
1 Etasje	95			95	21		95
Loft	22			22		30	52
SUM	202				21	30	232
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad, kjellerstue, bod 1, bod 2, bod 3		
1 Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom til kjeller	Garasje	
Loft	Gang, soverom 4, soverom 5		

Kommentar

Arealet på loftet vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
Terrasser er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste tegninger har følgende avvik fra dagens bruk:

- loft er ikke tegnet inn.
- i kjeller er hobbyrom innredet til kjellerstue.
- rominndelingen i kjelleren er endre noe.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er omtrentlig oppmålt.

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	165	37
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kenneth Omlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	36	166		0	1480.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fintlandsmonan 20

Hjemmelshaver

Tjomlid Steinar Adolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i opparbeidet boligfelt på Fintlandsmonan på Tonstad

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og hage.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen fremstår fra byggeår. Det er registrert retningsavvik på vegger og sig i takkonstruksjonen. Garasjeporten har fuktskader og alderslitasje.

Oppgradering av garasje må påregnes.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Steinar Adolf Tjomlid

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1977
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fintlandsmonan 20

4440 Tonstad

4228-36/166/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Badet mellometasje: Dårlig gulvbelegg.

Badet/vaskerommet i kjelleren:

Stygg misfarge på gulvet.

Sprekk inn i toalettet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Modalsli bad

Beskrivelse av arbeidet: Vi husker ikke da de ble gjort. Det er mange år siden. Modalsli bad installerte dusj og vask med skap.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Modalsli rør

Beskrivelse av arbeidet: Allerede skrevet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Er usikker på årstall. Gulvet og veggene ble gjort av ufaglærte.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Den eneste lekkasjen vi kjenner til er i boden i kjelleren, dvs rommet mot garasjen. Litt av gulvet blir fuktig der når det regner mye.

Det var en gang for mange år siden at det kom vann i boden og rommet midt i kjelleren. Det var iallefall 15 år siden og vi tettet sprekkene utvendig.

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

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vi har lagt en sementlist langs kanten utvendig. Det har hjulpet men ikke 100%.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Allerede beskrevet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Tor Arne Liland

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall. Skiftet verandadør. Skiftet 3 store vinduer i stuen. Skiftet vinduene i 2. etasjen.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Taket ble vasket for mose.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Det var en stund at regnvannet samlet seg i innkjørselen. Det var et rør som ikke slapp gjennom vannet men kommunen fant ut av det og nå renner vannet bort uten problem.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sirdal kommune

Beskrivelse av arbeidet: De gravet fram røret i skråningen. Det hadde blitt dekket over, kanskje da sykkelstien ble bygget.

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

♦ **Ja**

Bare i boden (allerede beskrevet).

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Jeg tipper årstallet. Vi la en sementkant inntil veggen.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Igjen, tipper jeg årstallet. Vi la asfalt framfor huset og en sluk med rør ut i skråningen mot elva. Det har fungert utrolig bra og holder innkjørselen fri for vann.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det var framfor huset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Toalettet i kjelleren, allerede skrevet.

Da vi fikk ny oppvaskmaskin for kanskje 2 år siden ble det en liten vannlekkasje på kjøkkenet. Det ble fort fikset.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Modalsli rør

Beskrivelse av arbeidet: Årstall? Ny oppvaskmaskin.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Modalsli rør

Beskrivelse av arbeidet: Allerede beskrevet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har skrevet en annen plass at det er mange år siden vi brukte peisen i peisestuen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Morten Skretting

Beskrivelse av arbeidet: Jeg husker ikke årstall. Skretting installerte en ny vedovn i stua. Peisen i peisestua har ikke blitt brukt de siste ca. 15 årene.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Dårlig kontakt for nattlampe i hovedsoverrommet. Du ser at den er svart.

Lampen ved inngangen og 2 taklamper i kjelleren er ganske nye.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Karlsens elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lader til el-bil. Kontakt ved inngangen for varmematter, støvsuging av bilen mm. Mye av det elektriske på loftet og i kjelleren er utført av ufaglært da vi bygget huset. Det var i den tiden man gjorde ting selv.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1977

Beskrivelse av arbeidet: Noen ledninger da vi bygget huset. Har hatt flere kontroll siden da. Noen av kontaktene er gamle fra da huset ble bygget.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vi gjort selv. Litt elektrisk arbeid av fagfolk i senere tid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Arild Haukland

Beskrivelse av arbeidet: Ny veranda
trapp

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ Ja

Det er et solid hus bygget av Sandnes Trelast. Garderobeskap i alle rom er ganske slitte.

Flere dører og skapdører har gamle klistremerker på.

Kjøkkenet ble skiftet i 2013 (tror jeg) (Ikea).

Vegg til vegg teppene er slitte.

Tapetet i de fleste rom er slitt.

Pipen har mistet pipehatten.

Huset er fra 1977. Mye naturlig slitasje etter en familie på 5.

Trappene inn i huset er solide men slitte. Trenger nedpussing.

Det er gamle telefonkontakter i veggene.

I stua ble plasseringen av varmepumpen flyttet og hullet i veggen er dekket over med en kontakt (ikke strøm).

Det kan være ønskelig å male huset utvendig/skifte kledning/oppdater takrennene. Litt kledning har blitt skiftet men vi husker ikke årstall.



Bolig selges med boligselgerforsikring

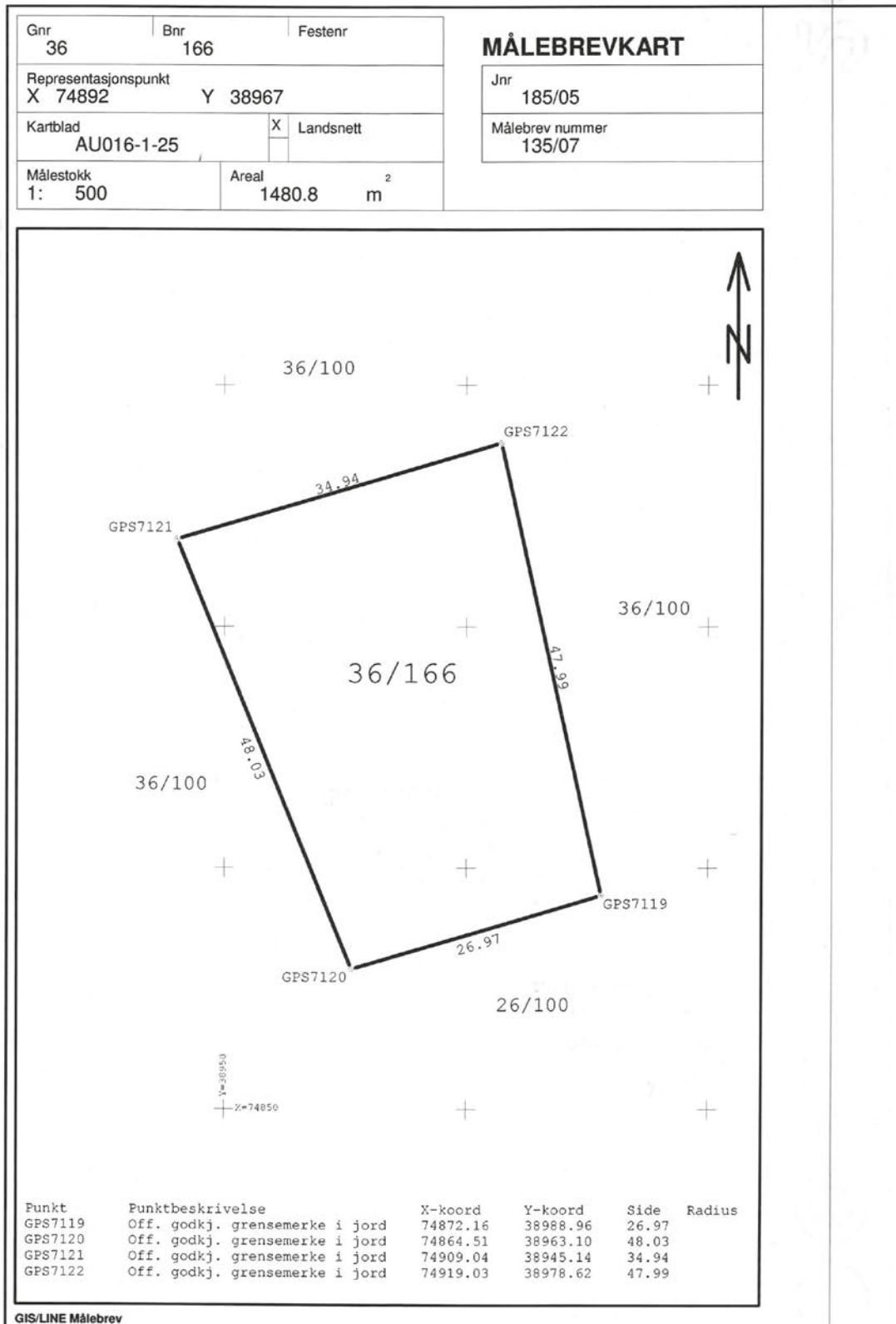
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Kommune Sirdal Tonstad 4440 TONSTAD 964 964 165 </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> MÅLEBREV X uten grensejustering med grensejustering <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">J.nr.</td> <td style="padding: 2px;">185/05</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Målebrev nr.</td> <td style="padding: 2px;">135/07</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table> </td> </tr> </table>		Kommune Sirdal Tonstad 4440 TONSTAD 964 964 165	MÅLEBREV X uten grensejustering med grensejustering <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">J.nr.</td> <td style="padding: 2px;">185/05</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Målebrev nr.</td> <td style="padding: 2px;">135/07</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table>	J.nr.	185/05	Målebrev nr.	135/07	Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.		Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.									
Kommune Sirdal Tonstad 4440 TONSTAD 964 964 165	MÅLEBREV X uten grensejustering med grensejustering <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">J.nr.</td> <td style="padding: 2px;">185/05</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Målebrev nr.</td> <td style="padding: 2px;">135/07</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table>	J.nr.	185/05	Målebrev nr.	135/07	Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.													
J.nr.	185/05																		
Målebrev nr.	135/07																		
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.																			
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 20%;">Gnr.</th> <th style="width: 20%;">Bnr.</th> <th style="width: 40%;">Festenr.</th> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">166</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 2px;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1480.8 m²</td> </tr> </table>					Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiendom	36	166		Bruksnavn/adresse			Areal	1480.8 m ²			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																
Eiendom	36	166																	
	Bruksnavn/adresse																		
Areal	1480.8 m ²																		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for foretningen</td> <td colspan="3">12.9.2007</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Sirdal kommune v/Steinar Ness</td> <td style="text-align: center;">Gnr. 36</td> <td style="text-align: center;">Bnr. 100</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td colspan="3">Rune Risnes</td> </tr> <tr> <td>Foretning</td> <td colspan="3"> Kart- og delingsforetning over parsell utgått fra gnr. 36, bnr. 100. Eiendommen erstatter tidligere festetomt gnr. 36, bnr. 100, fnr. 3, som dermed utgår. </td> </tr> </table>				Dato for foretningen	12.9.2007			Rekvirent	Sirdal kommune v/Steinar Ness	Gnr. 36	Bnr. 100	Bestyrer	Rune Risnes			Foretning	Kart- og delingsforetning over parsell utgått fra gnr. 36, bnr. 100. Eiendommen erstatter tidligere festetomt gnr. 36, bnr. 100, fnr. 3, som dermed utgår.		
Dato for foretningen	12.9.2007																		
Rekvirent	Sirdal kommune v/Steinar Ness	Gnr. 36	Bnr. 100																
Bestyrer	Rune Risnes																		
Foretning	Kart- og delingsforetning over parsell utgått fra gnr. 36, bnr. 100. Eiendommen erstatter tidligere festetomt gnr. 36, bnr. 100, fnr. 3, som dermed utgår.																		
SIRDAL KOMMUNE <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> <td style="width: 25%;"> Sektor for TLM 4440 TONSTAD </td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> <td style="width: 25%;"> Sektor for TLM 4440 TONSTAD </td> </tr> <tr> <td> Sted Tonstad </td> <td> Dato 13.09.2007 </td> <td> <i>Rune Risnes</i> overing. Rune Risnes </td> <td> <i>Venche Anita Josdal</i> Venche Anita Josdal </td> </tr> </table>				Underskrift	Sektor for TLM 4440 TONSTAD	Underskrift	Sektor for TLM 4440 TONSTAD	Sted Tonstad	Dato 13.09.2007	<i>Rune Risnes</i> overing. Rune Risnes	<i>Venche Anita Josdal</i> Venche Anita Josdal								
Underskrift	Sektor for TLM 4440 TONSTAD	Underskrift	Sektor for TLM 4440 TONSTAD																
Sted Tonstad	Dato 13.09.2007	<i>Rune Risnes</i> overing. Rune Risnes	<i>Venche Anita Josdal</i> Venche Anita Josdal																
GAB Registreringsstempel SIRDAL KOMMUNE Sektor for TLM 4440 TONSTAD <i>25.9.08</i>		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Danbnkstempel  Doknr: 67294 Tinglyst: 24.01.2008 STATENS KARTVERK																	
Påtegninger (rettelser o.l.) 																			
GIS/LINE Målebrev																			







Utskrift av
møtebok

Sirdal Kommune 4440 Tonstad	Styre, råd m.v.	Møtested	Dato og tid for møte
	Bygningsrådet	Møtesalen.	11/2-77. kl. 1300.
Sak nr. 31/77. Steinar Tjomlid, Tonstad. Oppføring av bolig på leietomt, Fintlandsmonen. Kom.styre vedtak i sak nr. 5/77. Søknad datert den 25/1-77 fra Steinar Tjomlid om tillatelse til oppføring av bolig på Fintlandsmonen. Det skal oppføres typehus med grunnflate 110m². Bygget skal ha kjeller. Nabovarsel er sendt. Vannforsyning fra kom. ledn.nett., kloakkutslipp iflg. forskriftene. Ansvarshavende for byggearbeider er Sandnes Trelast v/Odd Nygård. Søknad av 25/1-77 om ansvarsrett. Vedtak: Søknad og tegninger godkjennes på følgende vilkår: 1. Byggherre og bygn.sjef utmåler bygget på tomten i fellesskap. 2. Bygget plasseres med fasade som den øvrige bebyggelse. 3. Garasjeplassering som for ovenforliggende bygg. (sosialboligen) 4. Ildsteder og røykpipe utføres i h.h. til branntekninske lover og forskrifter. 5. Vann tilknyttes kom. ledningsnett. Det betales med tilknytningsgebyr og den årlige vannavgift som til enhver tid er fastsatt.			
Sign.	Utskrift sendes : Form.skap., bygn.rådets medl., lensm., distr.lege, herredsagr., herredsskogn.		

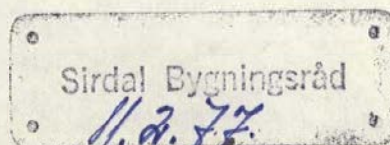
**Utskrift av
møtebok**

Sirdal Kommune 4440 Tonstad	Styre, råd m.v. Bygningsrådet	Møtested Møtesalen.	Dato og tid for møte 11/2, 77 kl. 1300.
--------------------------------	----------------------------------	------------------------	---

Sak nr. 31/77 forts.....

6. Kloakkutslipp etableres i h.h. til gjeldende forskrifter for spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Anvisning gis av kom.ing.
7. Når hovedkloakkledningen legges i området forplikter byggherren seg til å tilknytte sin kloakk til denne, og å betale det tilknytningsgebyr og den årlige avgift som til enhver tid er fastsatt.
7. Byggherren må på et tidlig tidspunkt ta kontakt med V.A.E. ang. tilknyting av el. kraft.
- ✓ 8. Saken sendes Sirdal helseråd for behandling.
9. Saken sendes fylkesmannen i V.A. til behandling. Jfr. fylkesmannens brev av 27. juni 1975. Ref. 1376/75/ROS/IT/471.733, til kommunene.

Endringer/forandringer av byggearbeider
ut fra godkjente tegninger og gitte
byggeløstillelser må på forhånd være
forelagt bygningsejeren.



Sign.

Utskrift sendes :

Form.skap., bygn.rådets medl., lensm.,
distr.lege, herredsagr., herredsskogm.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
TONSTAD			36	24	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Garasje	12.3.79	dato 23-3-79	sak	89/79
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Steinar Tjømliid		4440 TONSTAD			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Steinar Tjømliid		4440 TONSTAD			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Endringer/forandringer av byggearbeider
ut fra godkjendte tegninger og gitte
byggetillatelse må på forhånd være
forelagt bygningssjefen.

Tonstad den 30.3.79

bygningssjef

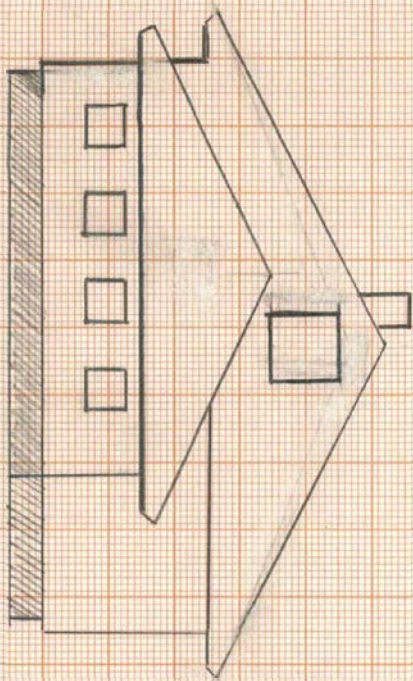
Arne Eirik Sirdal
Bygningssjefen / Sirdal

Sendes:

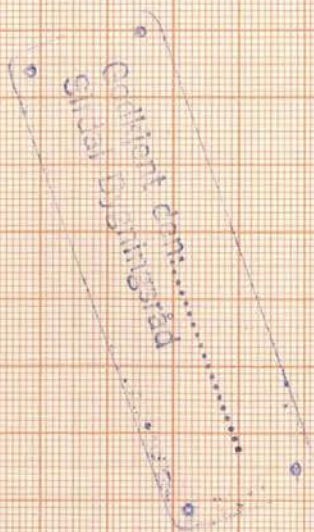
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐



SEIT FKA ØST



→ NORD



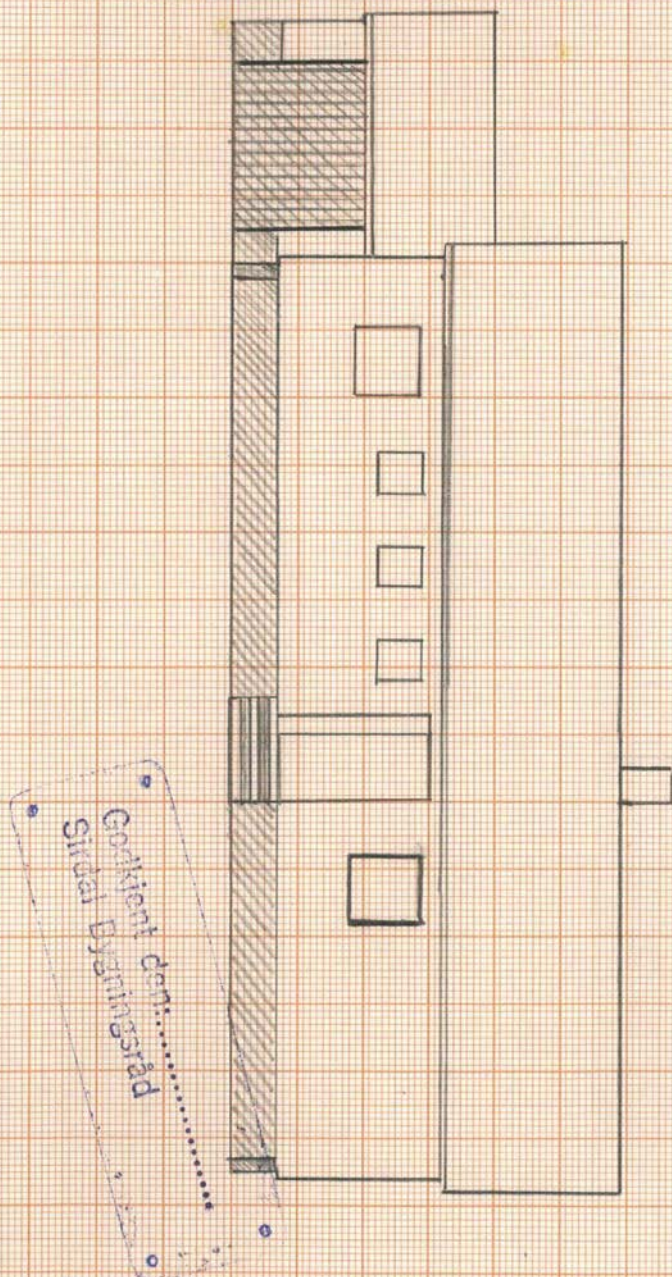
SETT FRA NORD.

FRONT

NORD
↑

VEG TIL K.J. SELAND.

EIGENDOMSGRENS



MÅLESTOKK 1:100

Utskrift av
møtebok

Sirdal Kommune 4440 Tonstad	Styre, råd m.v. Bygningsrådet	Møtested Motesalen	Dato og tid for møte 23/3-79 kl. 13.00
--------------------------------	----------------------------------	-----------------------	--

SAKNR. 89/79

STEINAR TJOMLID, TONSTAD.

SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE VED BOLIG PÅ FINTLANDSMONAN.

FESTET TOMT UNDER GNR. 36 - BNR. 24 I SIRDAL.

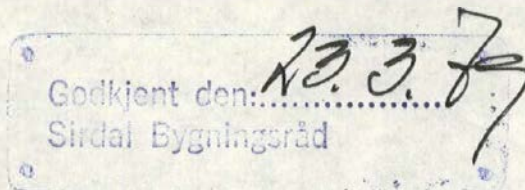
I søknad datert 12.3.79 søker Steinar Tjomlid om oppføring av garasje ved sin bolig på Fintlandsmonen. Garasjen får en lengde på 6,0 m og en bredde på 3,6 m.

En viser til tidligere sak nr. 31/77.

Nabovarsel er sendt.

Vedtak :

Søknad og tegninger godkjennes..
Byggetillatelse blir å utstede.



Endringer/forandringer av byggearbeider ut fra godkjente tegninger og gitte byggetillatelse må på forhånd være forelagt bygningsjefen.

[Handwritten signature]

Sign.

Utskrift sendes :

Formannskap, bygningsrådets medl.,
distriktslege, lensmann, herreds-
agronom, herredsskogm.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Finstadsmonen					Tomt br. 3
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig		dato	sak	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Steinar Tjømli		4440 TONSTAD			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Sandnes Trelast A/S		4380 SANDNES			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggearbeider er utført i h.h. til tegning og gitte byggetillatelse.

Tonstad

den 14/11-77

Arne Sørvig

bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

Kommune: 4228 - SIRDAL
Gårdsnummer: 36
Bruksnummer: 166

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.03.2026 kl. 11:04
Produsert av: Anita Josdal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FINTLANDSMONANE
Etableringsdato: 13.09.2007
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 36 / 166	1 480,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210440	TJOMLID STEINAR ADOLF		Sirdalsveien 4142 4440 TONSTAD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210440	TJOMLID STEINAR ADOLF		Sirdalsveien 4142 4440 TONSTAD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6505713	367984		1 480,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4228 - 36/166		
		Omnummerert fra:	1046 - 36/166		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	25.09.2007				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1046 - 36/100/3	0	
		Mottaker	1046 - 36/166	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	13.03.2026				risnrune 13.03.2026
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4228 - 36/100/4	0	
		Berørt	4228 - 36/166	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomspunkt
Vegadresse	Fintlandsmonan	1028	20		Grunnkrets 0103 Fintland Stemmekrets: 1 Tonstad Kirkesokn: 05150701 Sirdal Postnr.område: 4440 TONSTAD Tettsted: 4111 Tonstad	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	233 374	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	206	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6505721 Øst: 367987	Bruksareal totalt:	206	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 01.01.1976
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Annen energikilde					
Oppvarming:	Annen oppvarming					

Etasjer

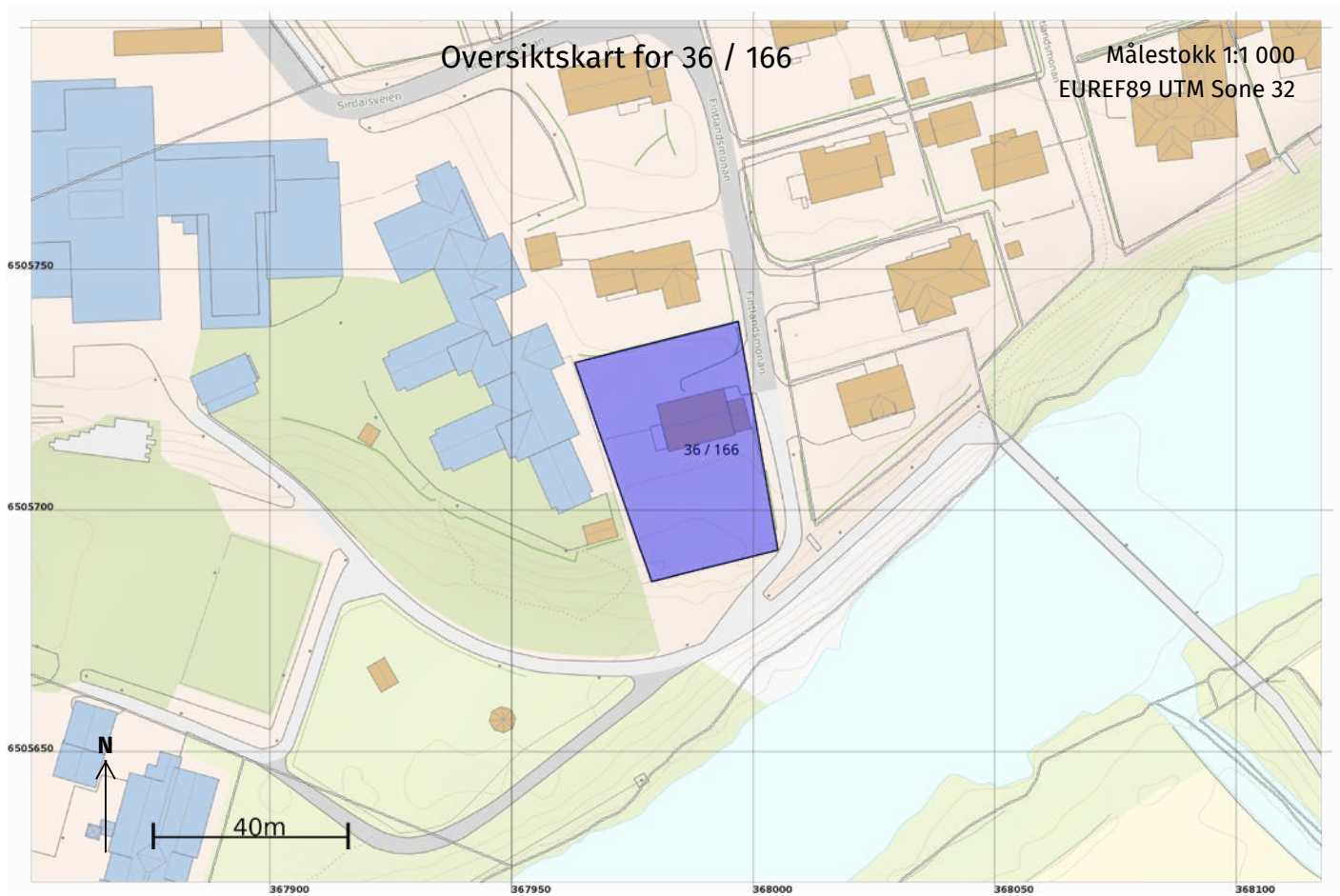
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	115	0	115	0	0	0
K01	0	91	0	91	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1028 Fintlandsmonan 20	H0101	Bolig	206	4	Kjøkken	1	1	36/166

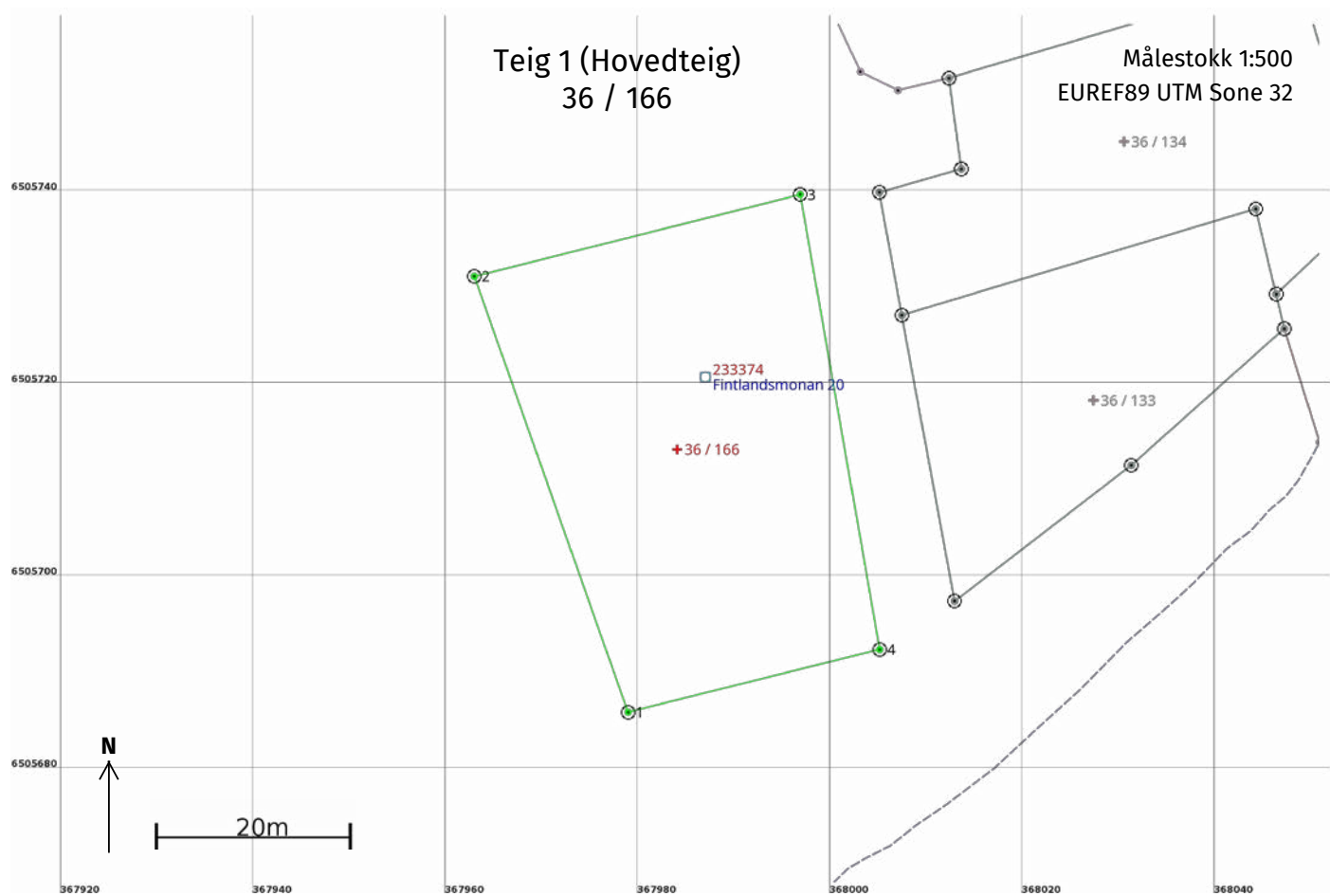
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TJOMLID STEINAR		4440 TONSTAD



17.03.2026 11:04

Side 5 av 7



17.03.2026 11:04

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 480,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6505713 Øst: 367984

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6505686,18	367978,98	48,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6505731,45	367962,99	34,93	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6505739,96	367996,87	47,99	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6505692,69	368005,14	26,96	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Nabolagsprofil

Fintlandsmonan 20 - Nabolaget Tonstad/Høgåsen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tonstad skule 4 min
Linje 270, 271, 473T, 476T, 883 0.3 km

Stavanger Sola 1 t 35 min

Skoler

Tonstad skule (1-10 kl.) 3 min
179 elever, 17 klasser 0.2 km

Sirdal videregående skole 3 min
90 elever, 3 klasser 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Sirdal VGS - Agder fylkeskommune 3 min

Tonstad 16 min

«Rolig og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

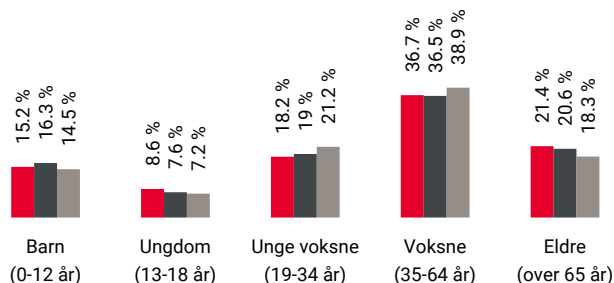
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tonstad/Høgåsen	889	592
Sirdal kommune	1 810	1 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tonstad barnehage (1-5 år) 1 min
58 barn 0.1 km

Dagligvare

Nærbutikken Tonstad 15 min

Coop Extra Tonstad 16 min
Post i butikk, PostNord 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

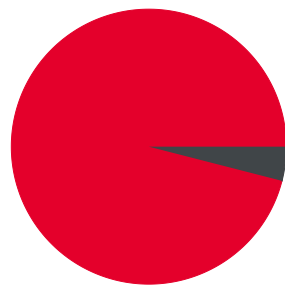
Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Tonstad stadion 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

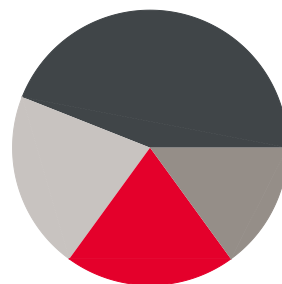
⚽ Litleli balløkke 9 min 🚶
Ballspill 0.8 km

Boligmasse



■ 96% enebolig
■ 4% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



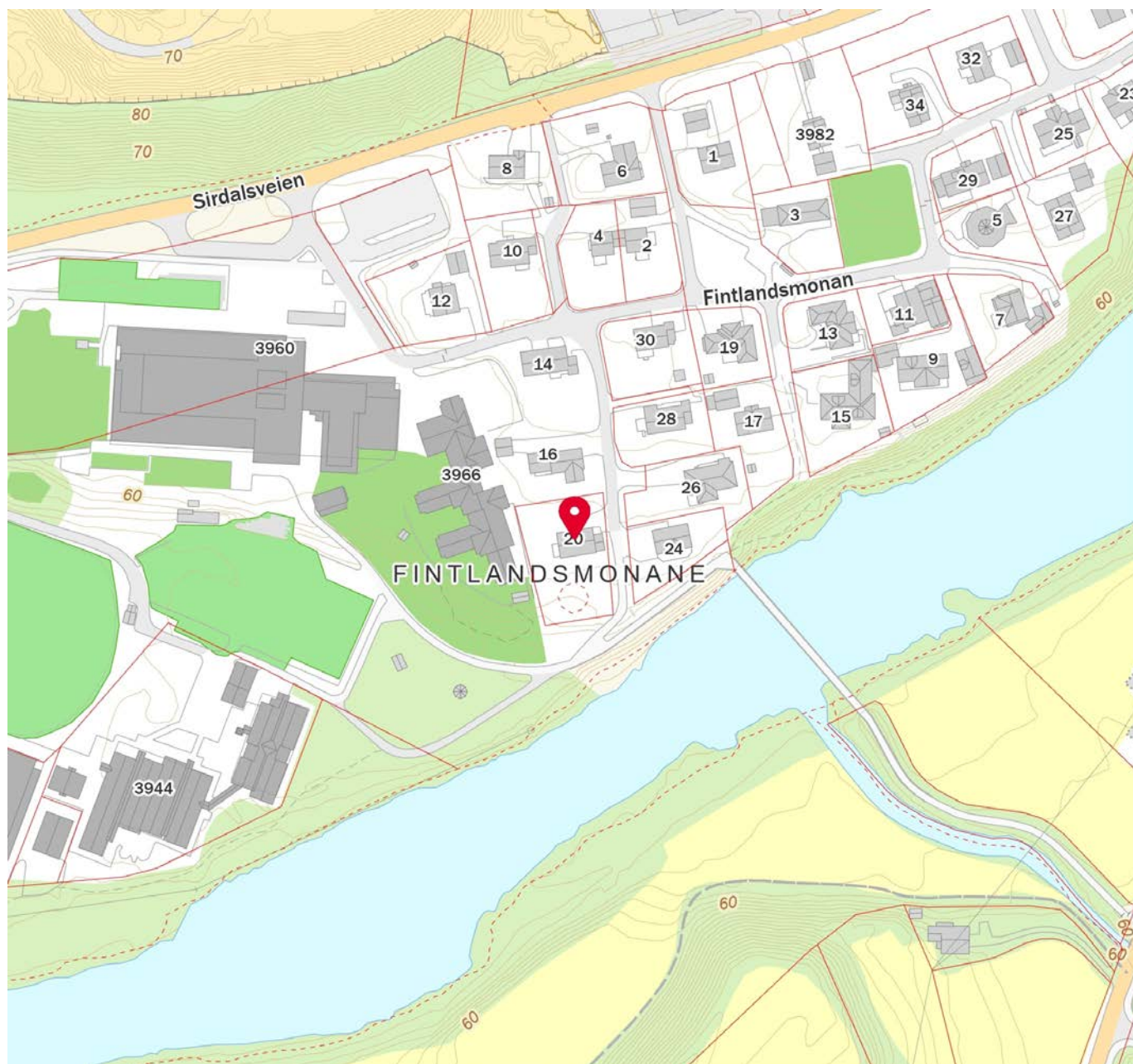
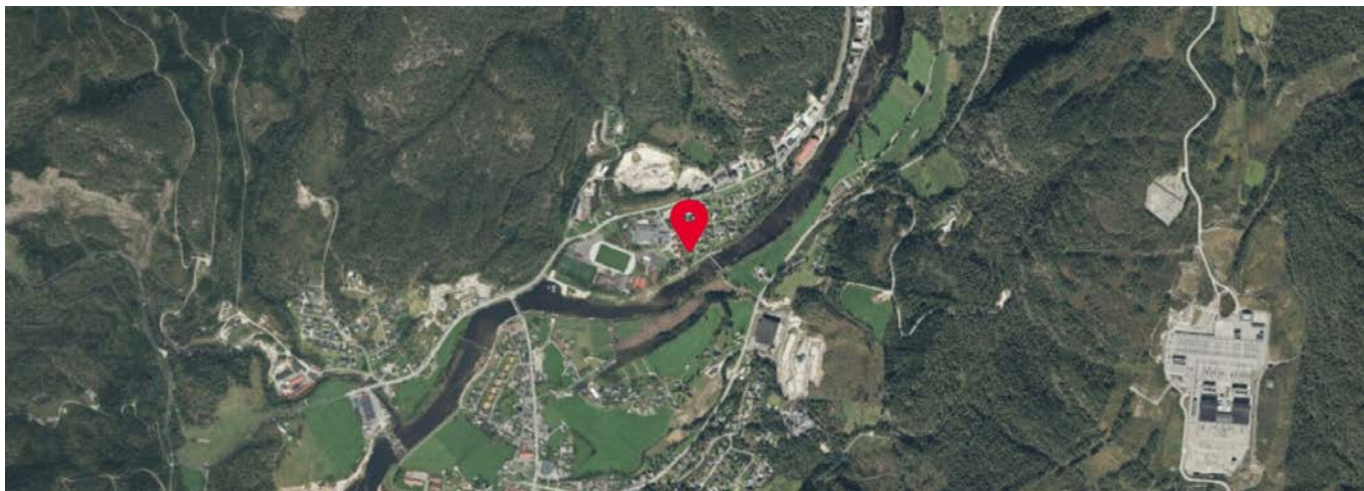
0%

45%

■ Tonstad/Høgåsen
■ Sirdal kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Kvinesdal om *boliglån*



Hans Inge Eriksen
Tlf. 908 53 406



Ann-Britt Treland
Tlf. 995 35 835



Sander Risnes
Tlf. 960 93 678

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Hjemsted
Nesgata 7A
4480 Kvinesdal

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fintlandsmonan 20
4440 TONSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik

Telefon: 951 24 720
E-post: catrina.lervik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre