



Tøffelgata 41, 4485 FEDA

Feda - Rivnings objekt på flott tomt!

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Bjørn Skjæveland

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

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 600 000,-
Omkostn.: Kr 32 042,-
Total ink omk.: Kr 632 042,-
Selger: Kaniwar Khalil Khalil

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA/P-rom: 170/104 m²
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 11/5
Oppdragsnr.: 1408230286

Feda - Rivnings objekt på flott tomt!

Vi har en eldre enebolig for salg i Tøffelgata på Feda. Boligen er fra 1955 og holder dårlig stand og må totalrenoveres, eller anses som ett rivningsobjekt.

Eiendommen ligger på en høyde med fin utsikt utover Feda og har en skjermet beliggenhet.
Boligen er på to etasjer og inneholder:1.etg: Entre/ gang, 3 soverom, bad/ wc og boder. 2. etg.: Trappegang, kjøkken, 2 stuer, bad/ wc og verksted.

Bygningen er hovedsakelig oppført i mur, og det er et tilbygg på baksiden i tre.

Tomten er noe ulendt, men her ligger et stort potensiale til å få til et spennende prosjekt. Dette er en sentrumsnær beliggenhet med utsikt og gode solforhold.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen14
Tilstandsrapport24
Egenerklæring53
Nabolagsprofil.....59
Forbrukerinformasjon67
Budskjema68



Velkommen til Tøffelgata 41







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 104 m²
BRA: 170 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
1. etasje: 61 kvm
2. etasje: 85 kvm
Primærrom
1. etasje: 52 kvm Hall, gang, bad og 3 soverom.
2. etasje: 52 kvm Gang, bad, stue, kjøkken, bibliotek og trapperom.
Sekundærrom
1. etasje: 9 kvm 2 boder.
2. etasje: 33 kvm 2 verksted.

Garasje
Bruksareal
1. etasje: 24 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelsen er på ca. 1 mål.
Tomten er skrånet, og ligger i en bratt helning.
På eiendommen renner det en liten bekk.
Tomten har noen fiktive grenser, så tomtestørrelsen er noe uklar.
Det foreligger ikke målebrev på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en høyde med flott utsikt utover Feda. Fra eiendommen er det gangavstand til skole, barnehage og butikk. Eiendommen har gode solforhold.

Adkomst

Fra hovedveien 4160 gjennom Feda, ta inn på Tøffelgata like ved Fedabroa. Ta inn her og hold mot venstre. Like ved postkassestativet ta inn til venstre og gjør til enden mot garasjen. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

På Feda er det barneskole og barnehage, og fotballbane.
På Sande er det et flott friluftsområde med sandstrand.

Skolekrets

Feda

Offentlig kommunikasjon

Gjennom Feda er det bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur.
Veggene har mur konstruksjon på opprinnelige deler. Tilbygget er oppført i tre og har bindingsverkkonstruksjon og liggende bordkledning.

Innhold

Vi har en eldre enebolig for salg i Tøffelgata på Feda. Boligen er fra 1955 og holder dårlig stand og må totalrenoveres, eller anses som ett rivningsobjekt.
Eiendommen ligger på en høyde med fin utsikt utover Feda og har en skjermet beliggenhet.
Boligen er på to etasjer og inneholder:1.etg: Entre/ gang, 3 soverom, bad/ wc og boder. 2. etg.: Trappegang, kjøkken, 2 stuer, bad/ wc og verksted.
Bygningen er hovedsakelig oppført i mur, og det er et tilbygg på baksiden i tre.
Tomten er noe ulendt, men her ligger et stort potensiale til å få til et spennende prosjekt. Dette er en sentrumsnær beliggenhet med utsikt og gode solforhold.

Standard

Eiendommen holder gjennomgående lav standard, og boligen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Det er nylig blitt fjernet en del vegetasjon på eiendommen og det er foretatt noe riving på boligen, både utvendig og innvendig.

Boligen går over to plan og inneholder:
Første etasje:

Entre/ gang:
Panel i tak, panel på vegger og teppe på gulvet.

Gang:
Tapet i tak, tapet og plater på vegger, teppe på gulvet.

Soverom 1:
Malt tak, tapet på vegger og teppe på gulvet.
Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:
Malt tak, tapet på vegger og laminat på gulvet.
Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:
Malt tak, tapet og plater på vegger, teppe på gulvet.
Stort soverom med utsikt.

Bad/ wc:
Malt tak, tapet på vegger og belegg på gulv.

Bod:
Plater i tak, tapet på vegger og teppe på gulvet.

Bod:
Malt tak, malte plater på vegger og plater på gulv.

Andre etasje:

Trappegang.
Tapet i tak, tapet på vegger og teppe på gulvet. Her er åpning til kryploft. Sikringsskapet er plassert i trappegangen med skrusikringer.

Kjøkken:
Malte plater i tak, tapet på vegger og belegg på gulvet.

Stue 1:
Panel i tak, panel på vegger og furugulv. Stor stue med utsikt.

Stue 2/ bibliotek:
Panel i tak, malte plater på vegger og teppe på gulvet. Stuen har god størrelse.

Gang:
Malte plater i tak, malte plater på vegger og tregulv.

Bad/ wc:
Takess, våtromstapet på vegger og belegg på gulvet.

Verksted:
Panel i tak, panel på vegger og furugulv. Stort verksted med 2 utganger.
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Taktekking:
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Større skader på ene siden av opprinnelig del og noe slitt/skadet på tilbygget deler.
Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
Taktekkingen må skiftes i sin helhet på hoved og tilbygget del.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Nedløp og beslag:
Det er avvik:
Takrenner er slitt/skadet og mangler flere plasser.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utskiftning av takrenner med tilhørende deler i samband med ny taktekking må beregnes. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslåes over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Veggkonstruksjon - 2:
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:
De fleste utvendige gesimser har fått større skader og det er lekkasjer i fra skadet del med presseng over.
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Tiltak:
Skadet deler av undertaket må beregnes og skiftes ut i samband med taktekkingen. Gesimser må byttes i sin helhet og anbefaler å lage en luftesplate for tilgang på luft til kaldtloftet.

Det må også gjøres tiltak i rundt pipe.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Vinduer:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Større skader på vinduer og noen mangler.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Alle vinduer må beregnes og byttes i sin helhet,
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Utvendige dører - 2:
Det er avvik:
Større skader på balkongdører.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Balkongdør må beregnes og byttes i sin helhet. Ene døren er blittfjærnet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Ene terrasse er blitt fjærne og ligger på siden av bygget.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Må beregnes og bygges opp på nytt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Utvendige trapper:
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Større oppgraderinger må beregnes på trapper og gangbroer med tanke på sikkerhet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Innvendige overflater:
Overflater har sterk slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Dette gjelder de fleste overflater.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk må skiftes.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Eldre slit ildsted og noen er blitt fjærnet.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
En gjennomgang av pipe med ildsted av fagfolk anbefales før den taees i bruk på nytt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Krypkjeller:
Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.
Det er konstatert fukt/råteskader.
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Er et skråfjell hvor det kommer inn en god del fuktighet. Stubbloftet har fått større skader.
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
Luke i gulvet er skadet og må ordenes med tanke på sikkerhet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Kjøkken:
Det er avvik:
Slitte overflater og innredning er blitt fjærnet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Større oppgraderinger av dette rommet må beregnes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Avtrekk kjøkken:
Det er avvik:
Ventilator må installers på nytt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ny ventilator må monteres.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:
Utskiftning av eldre berder må beregnes.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har skrusikringer. Anlegget har blitt noe oppgradert i senere tid. Ellers er det stort sett et eldre anlegg. Se tilstandsrapport.

Drenering:
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Innsig av fuktighet i krypkjeller er registrert.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig veggkonstruksjon:
Det er avvik:
Noen mindre sprekker og riss ble registrert enkelte steder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Noe vedlikehold må beregnes på murfasader.

Utvendige dører:
Det er avvik:
Låsekasse fungerer ikke som den skal.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utskiftning av låsekasse må beregnes og noe utvendig vedlikehold.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper:
Det er avvik:
Skulle ha vært en håndløper på begge sider av trappeløpet. Teppe er slitt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
En håndløper til bør monteres og teppe må beregnes og skiftes ut.

Innvendige dører:
Det er avvik:
Noe slitte overflater og enkelte dører trenger justeringer.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Noe vedlikehold må beregnes med enkelte justeringer. Dører som er blitt fjærnet må erstattes med nye.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Andre innvendige forhold:
Det er avvik:
Døde bier.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Nærmere undersøkelse og fjærning av bier må beregnes

Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Grunnmur og fundamenter:
Det er avvik:
Noe enkel fundamentering av tilbygget deler.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bør gjennomgåes og forsrekes.

Forstøtningsmurer:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ble ikke funksjonstestet på befaringen.

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

Parkering
Det er plass til parkering på egen eiendom, og det medfølger en frittstående, enkel garasje.

Diverse
Boligen er ett rivnings objekt.

Energi
Oppvarming
Det er vedovn og elektrisk oppvarming.

Økonomi
Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2206,- inkl mva+ pr m3 kr 31,- inkl.mva
Renovasjon: Ekstern leverandør.
Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 -

Formuesverdi primær
Kr 485 049
Formuesverdi primær år
2021
Formuesverdi sekundær
Kr 1 746 176
Formuesverdi sekundær år
2021

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 11, bruksnummer 5 i Kvinesdal kommune.

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

4227/11/5:
28.11.1950 - Dokumentnr: 1172 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:11 Bnr:124

01.12.1950 - Dokumentnr: 1184 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:11 Bnr:124
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:11 Bnr:156

05.10.1978 - Dokumentnr: 990024 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER: VEST-AGDER E.VERK
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1983 - Dokumentnr: 3644 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:11 Bnr:207
Bestemmelse om adkomstrett

05.12.1983 - Dokumentnr: 3645 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:11 Bnr:207
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1862 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:11 Bnr:1

28.06.1950 - Dokumentnr: 608 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:11 Bnr:156

05.12.1983 - Dokumentnr: 3642 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:11 Bnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 785535 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:11 Bnr:5

01.12.1950 - Dokumentnr: 1184 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:11 Bnr:91

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp
Det er privatvei til eiendommen.
Det er tinglyst en veirett opp til garasjen. Sving inn nede ved postkassestativet. Det er ikke veirett opp den bratte bakken bak huset.
Det foreligger ikke vann til boligen for øyeblikket, så det må bores etter vann.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som avsatt til frittliggende småhusbebyggelse- BFS 31

Adgang til utleie
Ingen utleiedel.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er boplikt på eiendommen.

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
15 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 600 000,00))

32 042,- (Omkostninger totalt)

632 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 32 042

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr ,-.
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,-.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-.
Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Bjørn Skjæveland
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331
Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato
09.08.2023

Tilstandsrapport

Tøffelgata 41, 4485 FEDA

KVINESDAL kommune

gnr. 11, bnr. 5



Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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



Areal (BRA): Enebolig 146 m², Garasje 24 m²

Befaringsdato: 19.06.2023

Rapportdato: 03.08.2023

Oppdragsnr.: 20127-1154

Referansenummer: Z11555

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Kaniwar Khalil
Khalil



Gyldig rapport
03.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

Taktekkingen er av etternittplater på opprinnelig del og shingel og tynn papp på tilbygget deler. Taket er besikttet fra taknivå. Eldre noe slitte takrenner og er skadet/mangler flere plasser. Veggene har murkonstruksjon på opprinnelige deler. Veggene på tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon til en valmet takkonstruksjon med bord som undertak. De fleste vinduer er av type sidehengslet med midtstolpe og enkle glass i fra byggeåret. Hoveddør av teak med sidefelt. Opprinnelige balkongdører med ytter og innerdør.(ene er fjærnet) Terrasse på fremsiden av boligen og noen plattinger i ved inngangsparti.

INNVEDIG

Eldre overflater i det meste av boligen. Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og underliggende stubbloft i tilbygget del og i mot krypkjeller i opprinnelig del. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har opprinnelig teglsteinspipe med ildsted i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Trapp med tette opptrinn som er blitt teppebelagt. Eldre opprinnlige fyllingsdører med stor spegel.

VÅTROM

Bad i andre etasje: Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt i fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Bad i første etasje: Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

KJØKKEN

Malt slett himling, gulvbelegg, brystpanel og tapet. Innredningen er blitt fjærnet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Er lagt opp nor rør i rør system til badet i andre etasje uten fordelerskap. Ellers er det eldre kobberrør. Det er avløpsrør av plast i store deler av krypkjeller. Bygningen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har skrusikringer. En gjennomgang av fagfolk og oppgraderinger av dette anlegget må beregnes. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Støpt ringmur i rundt opprinnelig del. Noe enkel fundamentering av tilbygget deler. Forstøtningsmurer er av naturstein. Tomten var nokså gjenngrodd som gjør at det kan være at jeg ikke har fått med meg alle murer. Skrå fjell/naturtomt. Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Første	61	52	9
Andre	85	52	33
Sum	146	104	42
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hoved	24	0	24
Sum	24	0	24

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

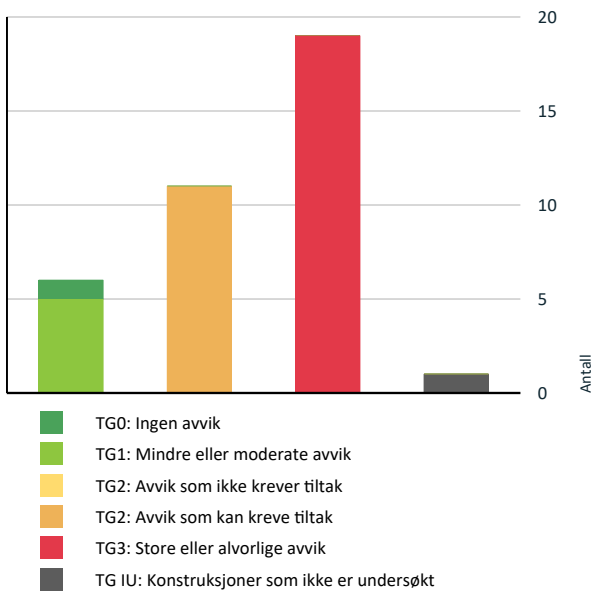
Ingen tegninger er innhentet i fra kommune.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

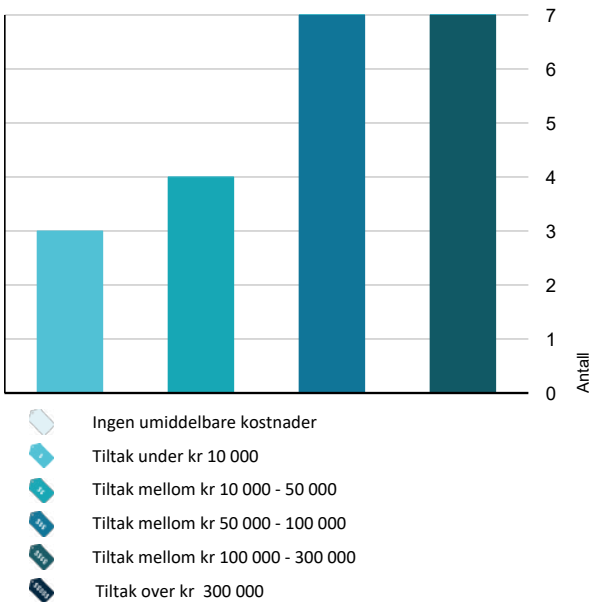
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Større skader på ene siden av opprinnelig del og noe slitt/skadet på tilbygget deler.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Takrenner er slitt/skadet og mangler flere plasser.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! **Utvendig > Veggkonstruksjon - 2** [Gå til side](#)
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:
De fleste utvendige gesimser har fått større skader og det er lekkasjer i fra skadet del med presseng over.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Større skader på vinduer og noen mangler.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Større skader på balkongdører.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Ene terrasse er blitt fjærne og ligger på siden av bygget.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har sterk slitasjegrad.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Eldre slit ildsted og noen er blitt fjærnet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i kryp kjeller.
Det er konstatert fukt/råteskader.
Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.
Er et skråfjell hvor det kommer inn en god del fuktighet. Stubbloftet har fått større skader.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Slitte overflater og innredning er blitt fjærnet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
! **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ventilator må installers på nytt.
Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har skrusikringer. Anlegget har blitt noe oppgradert i senere tid. Ellers er det stort sett et eldre anlegg.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Innsig av fuktighet i krypkjeller er registrert.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noen mindre sprekker og riss ble registrert enkelte steder.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Låsekasse fungerer ikke som den skal.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skulle ha vært en håndløper på begge sider av trappeløpet. Teppe er slitt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

	Det er avvik: Noe slitte overflater og enkelte dører trenger justeringer.	
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Innvendig > Andre innvendige forhold Det er avvik: Døde bier.	Gå til side
	Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er avvik: Noe enkel fundamentering av tilbygget deler.	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1955

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygget verksted og vedbod i bakkant.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

 TG 3

Taktekkingen er av etternittplater på opprinnelig del og shingel og tynn papp på tilbygget deler. Taket er besiktiget fra taknivå.



Større skader på opprinnelig del



Eldre slitt/skadet taktekkig på tilbygget deler.



Takoverbygg ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Større skader på ene siden av opprinnelig del og noe slitt/skadet på tilbygget deler.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekkingen må skiftes i sin helhet på hoved og tilbygget del.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 3

Eldre slitte takrenner og er skadet/mangler flere plasser.



Renne på tilbygget del.



Ingen tilfredstillende beslagløsninger i rundt pipe.



Mangler flere plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner er slitt/skadet og mangler flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har murkonstruksjon av semtsteinsblokker på opprinnelige deler.



Noen sprekker utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre sprekker og riss ble registrert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes på murfasader.

Veggkonstruksjon - 2

TG 3

Veggene på tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.



En del råteskader enkelte plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon til en valmet takkonstruksjon med bord som undertak.

Tilstandsrapport



Fuktskader på undertaket.



Utvendig gesimser har fått større skader.



Undertak over inngangsparti.



Lekkasje og vann på gulvet i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

De fleste utvendige gesimser har fått større skader og det er lekkasjer i fra skadet del med presseng over.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Tiltak:

Skadet deler av undertaket må beregnes og skiftes ut i samband med taktekingen. Gesimser må byttes i sin helhet og anbefaler å lage en luftesplate for tilgang på luft til kaldtloftet. Det må også gjøres tiltak i rundt pipe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

TG 3

De fleste vinduer er av type sidehengslet med midtstolpe og enkle glass i fra byggeåret.



Eldre slitte/skadet vinduer.



Vinduer mangler.

Tilstandsrapport



Knuste glass.



Større skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Større skader på vinduer og noen mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle vinduer må beregnes og byttes i sin helhet,

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

TG 2

Hoveddør av teak med sidefelt.



Hoveddøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsekasse fungerer ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av låsekasse må beregnes og noe utvendig vedlikehold.

Dører - 2

TG 3

To opprinnelige balkongdører med ytter og innerdør.



Større skader på balkongdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større skader på balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør må beregnes og byttes i sin helhet. Ene døren er blitt fjernet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse på fremsiden av boligen og noen plattinger i ved inngangsparti.



Slitt veranda.



Trenger større oppgraderinger.



Terrasse som er fjernet.

Vurdering av avvik:

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

Ene terrasse er blitt fjærne og ligger på siden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Må beregnes og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 3

Flere eldre slitte trapper.



Trapp opp bak boligen



Del av trapp i mot garasje.



Tilfredstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Større oppgraderinger må beregnes på trapper og gangbroer med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater

Eldre overflater i det meste av boligen.



Skadet himling i verksted.

Vurdering av avvik:

- Overflater har sterk slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Dette gjelder de fleste overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og underliggende stubbloft i tilbygget del og i mot krypkjeller i opprinnelig del.



Større skader i bod ved bereder.



Undersiden av skadet etasjeskille i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Boligen har opprinnelig teglsteinspipe med ildsted i stue.



Eldre skadet sotluke.



Eldre skadet vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Eldre slit ildsted og noen er blitt fjærnet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

En gjennomgang av pipe med ildsted av fagfolk anbefales før den taees i bruk på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Større skader på stubbloftet som har ramlet ned flere plasser.



Krypkjeller.



Deler av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er konstatert fukt/råteskader.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Er et skråfjell hvor det kommer inn en god del fuktighet. Stubbloftet har fått større skader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Tilstandsrapport

Luke i gulvet er skadet og må ordenes med tanke på sikkerhet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

Trapp med tette opptrinn som er blitt teppebelagt.



Trapp i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skulle ha vært en håndløper på begge sider av trappeløpet. Teppe er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En håndløper til bør monteres og teppe må beregnes og skiftes ut.

Innvendige dører

Eldre opprinnlige fyllingsdører med stor spegel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitte overflater og enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes med enkelte justeringer. Dører som er blitt fjærnet må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

Har vært en sverm av bier i stue.



Døde bier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døde bier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse og fjærning av bier må beregnes.

VÅTROM

Tilstandsrapport

FØRSTE > BAD

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.



Eldre sluk i gulvet.



Er blitt påbegynt riving.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

ANDRE > BAD

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.



Skade ved oppkant.



Eldre skadet belegg.



Deler av vvs utstyret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra kjøkken.

KJØKKEN

ANDRE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Malt slett himling, gulvbelegg, brystpanel ogInnredning er blitt fjærnet.



Innredning er blitt fjærnet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte overflater og innredning er blitt fjærnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Større oppgraderinger av dette rommet må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk

TG 3

Ventilator er blitt fjærnet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator må installers på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny ventilator må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Er lagt opp noe rør i rør system til badet i andre etasje uten fordelerskap.

Ellers er det eldre kobberrør.



Trykktank for vann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast i store deler av krypkjeller.



Er skiftet til plastrør i store deler av krypkjeller og ut av boligen.

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 3

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Eldre slitt og skadet bereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Utskiftning av eldre berder må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG IU

To eldre varmepumper i boligen som ikke ble funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har skrusikringer.

Anlegget har blitt noe oppgradert i senere tid. Ellers er det stort sett et eldre anlegg.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall

Tilstandsrapport

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

En god del oppgraderinger og gjennomgang av anlegget av fagfolk må beregnes.



Eldre sikringsskap i trappegangen.



En del åpne skadet føringer og brytere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn TG 1

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

Drenering TG 3

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

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Innsig av fuktighet i krypkjeller er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter TG 2

Støpt ringmur i rundt opprinnelig del.
Noe enkel fundamentering av tilbygget deler.



Enkel fundamentering av tilbygget del.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe enkel fundamentering av tilbygget deler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bør gjennomgåes og forsrekes.

Forstøtningsmurer TG 2

Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tomten var nokså gjenngrodd som gjør at det kan være at jeg ikke har fått med meg alle murer.



Noen sprekker i forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold TG 1

Skrå fjell/naturtomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG 2

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL)
Offentlig avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ble ikke funksjonstestet på befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

- Eldre slitt bygning som bærer preg av mangel på vedlikehold.
- Bunnstokk rett på bakken.
- Jordgulv i garasje.
- Oppfored gulv i bod og dermed utsatt for skader.
- En god del vedlikehold og oppgarderinger av utvendige fasader med taktekking må beregnes på denne bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Første	61	52	9	Hall , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Bod 2
Andre	85	52	33	Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Bibliotek, Trapperom	Vedbod, Verksted
Sum	146	104	42		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger er innhentet i fra kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hoved	24	0	24		Garasje , Bod
Sum	24	0	24		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2023	Torleif Fjellestad	Takstmann
	Kaniwar Khalil Khalil	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	11	5	0	0	245.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tøffelgata 41							
Hjemmelshaver							
Khalil Kaniwar Khalil							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
330 000	2023



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.06.2023		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	03.08.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	26.06.2023		Innhentet	0	Nei
Tegninger	04.07.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z11555>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408230286	
Selger 1 navn	
Kaniwar Khalil Khalil	
Gateadresse	
Tøffelgata 41	
Poststed	Postnr
FEDA	4485
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bjørn kjæveland	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaniwar Khalil	28744093d6e7c5e5d678b0bbd3f877c8ef6d4ad3	01.08.2023 13:38:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 5
Adresse: Tøffelgata 41, 4485 FEDA
Referanse: 1408230286

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 31,- inkl.mva	kr 2206,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 423,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Kommentar
Eiendommen har ikke installert vannmåler og betaler derfor avløpsgebyr på 150 m3 + abonnement avløp årlig.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 5
Adresse: Tøffelgata 41, 4485 FEDA
Referanse: 1408230286

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 11 Bruksnr.: 5
Adresse: Tøffelgata 41, 4485 FEDA
Referanse: 1408230286

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER.

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

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

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

Tøffelgata 41

Nabolaget Feda - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Feda vest Linje 250, 251	6 min 0.4 km
Gyland stasjon Linje F5	21 min 17.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 38 min

Skoler

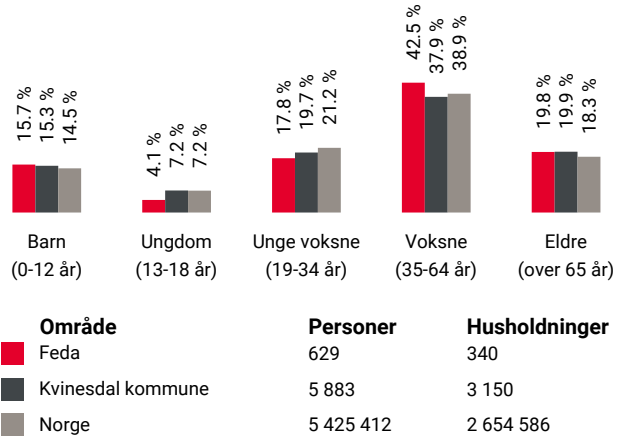
Feda skole (1-7 kl.) 68 elever, 4 klasser	10 min 0.7 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 12 klasser	14 min 12.5 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	15 min 12.7 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	15 min 13.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Feda barnehage (1-5 år) 39 barn	10 min 0.7 km
------------------------------------	------------------

Dagligvare

Coop Prix Feda Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
---	-----------------

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

 Støynivået
Lite støynivå 96/100

 Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

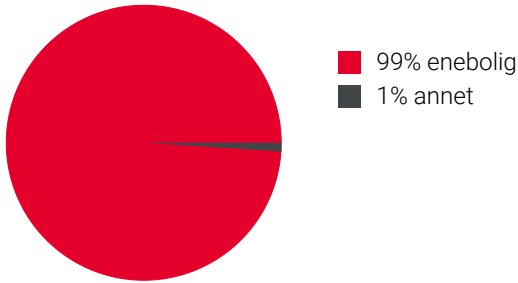
 Feda skoles
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... 7 min  0.5 km

 Orrekjerran ballbinge
Ballspill 14 min  1 km

 Trimeriet Flekkefjord 16 min 

 Instinct Kvinesdal 17 min 

Boligmasse

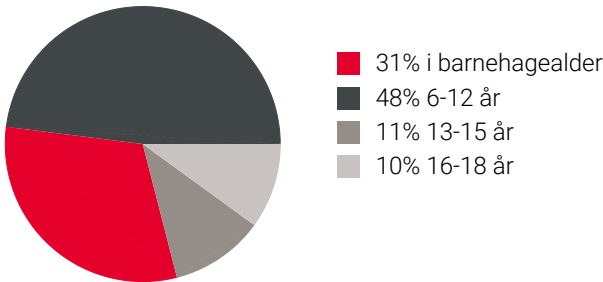


Varer/Tjenester

 AMFI Flekkefjord 14 min 

 Apotek 1 Flekkefjord 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



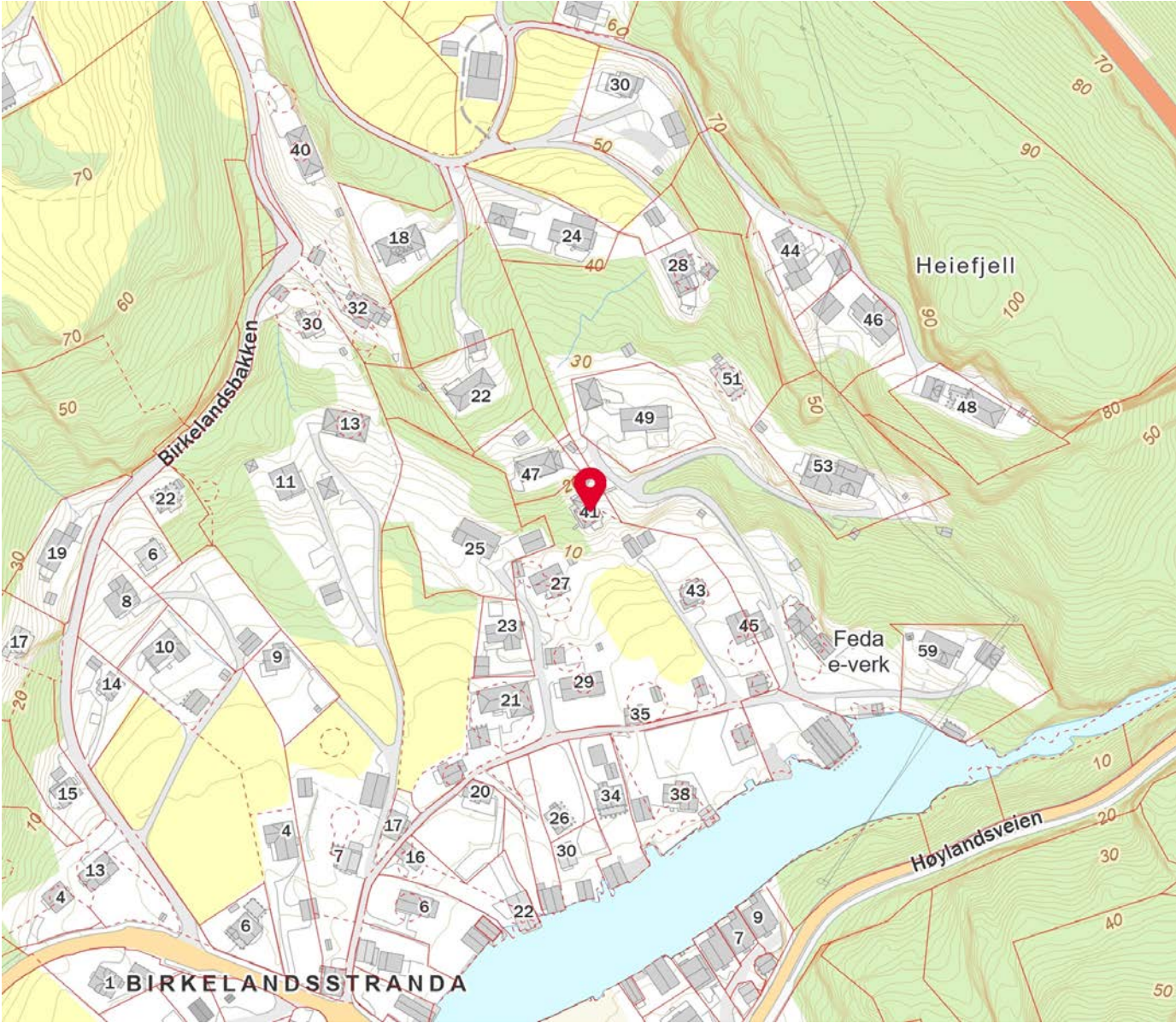
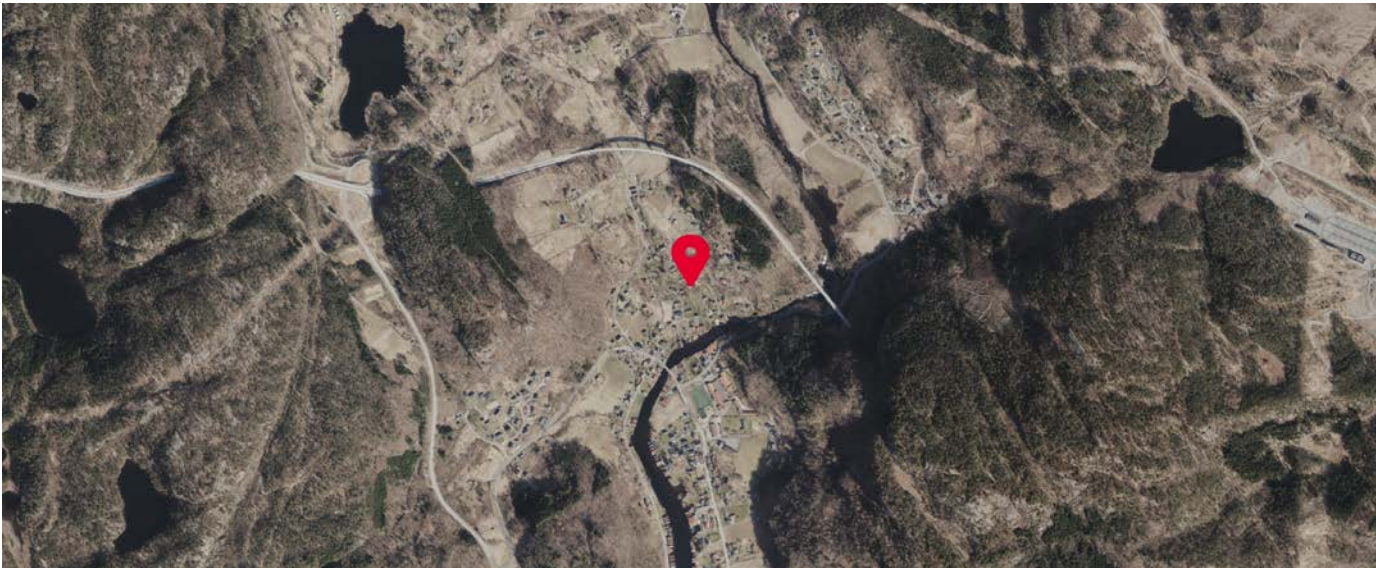
0% 43%

■ Feda
■ Kvinesdal kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eigedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tøffelgata 41
4485 FEDA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer: 1408230286

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.08.2023

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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon