



aktiv.

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.

aktiv.
Tar deg videre

Hagelia 11, 4480 KVINESDAL

**Hagelia/Åmodt - Innholdsrik
enebolig med flott garasje og stor
opparbeidet tomt**



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner
Marita Lervik

Mobil 401 74 219
E-post marita.lervik@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 150 000,-
Omkostn.:	Kr 97 890,-
Total ink omk.:	Kr 3 247 890,-
Selger:	Cecilie Eriksen Morten Hagen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1982
P-rom/BRA:	137/193 m²
Tomtstr.:	1025.1 m²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 162, bnr. 476
Oppdragsnr.:	1408240053

Hagelia/Åmodt -
Innholdsrik enebolig med
flott garasje og stor
opparbeidet tomt

Vi har for salg en innholdsrik og velstelt eiendom for salg i Hagelia som er en blindgate i et veletablert boligfelt. Holder en gjennomgående standard hvor man kan flytte rett inn! Nytt vaskerom og toalettrom i 2015 samt nytt bad/wc og walk-in closet i 2016. Boligen strekker seg over flere nivåer og alle innvendige overflater er i lyse og moderne farger. Inneholder: entre/ gang, toalettrom, stue m/utgang til veranda, kjøkken, loftstue, bad/ wc med badekar/dusj, gang, 3 soverom, walk in closet og stort praktisk vaskerom m/innredning. Medfølger en stor garasje m/bod/ verksted.

Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass og stor hage. Her er gode solforhold og gåavstand til Liknes sentrum med alle fasiliteter samt Tyssen som har butikker og treningsstudio.



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen44

Tilstandsrapport56

Egenerklæring86

Forbrukerinformasjon 131

Budskjema 132



Det er utgang til stor veranda i front
og rommet er lunt og koselig med teppegulv





Plantegning

Hovedetg.



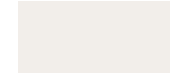
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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





Plantegning etg. m/ entre



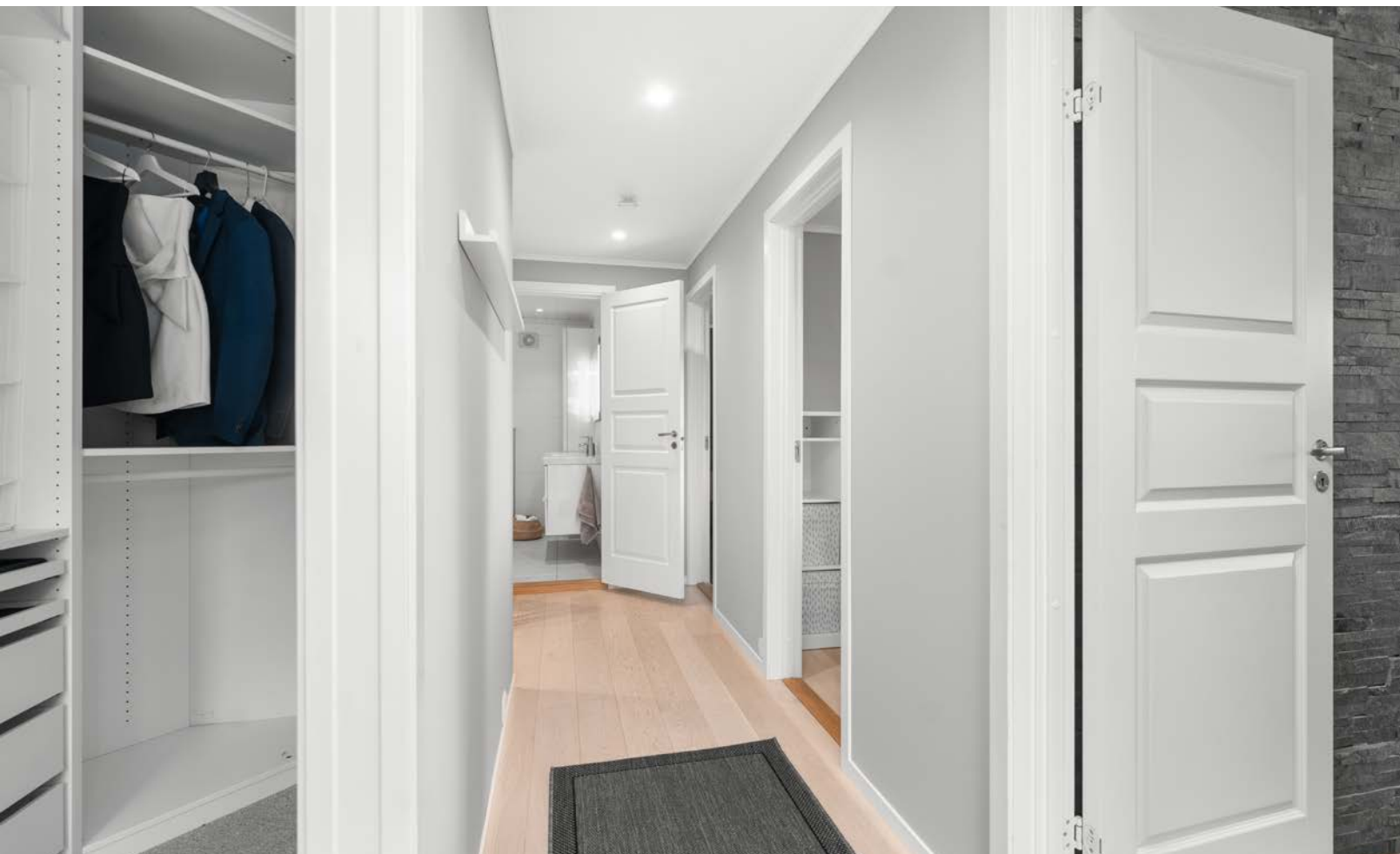
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Bad har fliser på gulv med varmekabler og downlights i tak



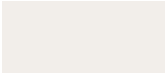


Fra etasje med soverom er det utgang til hage samt praktisk walk-in





Plantegning etg. m/soverom



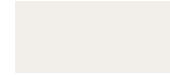
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



Vaskerom er på 9 kvm. og har praktisk innredning med god skap- og benkeplass

Nederste etg. m/ vaskerom

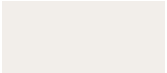


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



Plantegning øverste etasje



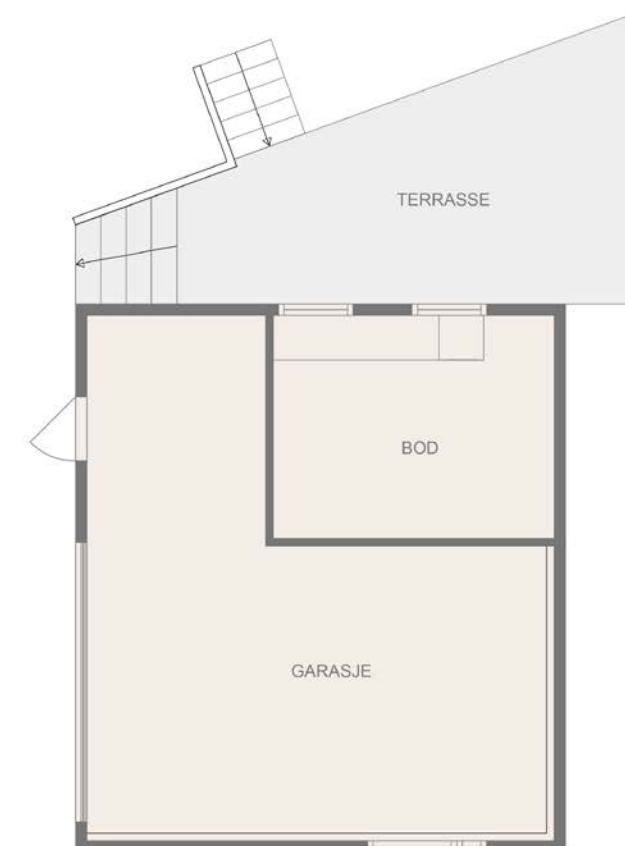
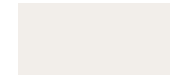
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



Garasje er isolert og har flislagt gulv med varmekabler samt en romslig praktisk bod

Plantegning garasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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















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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 193kvm

P-rom 137kvm

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 9 kvm

1. etasje: 52 kvm

2. etasje: 67 kvm

3. etasje: 16 kvm

Primærrom

Kjeller: 9 kvm vaskerom

1. etasje: 45 kvm gang, bad og 3 soverom

2. etasje: 67 kvm vindfang, toalettrom, stue og

kjøkken

3. etasje: 16 kvm gang og kontor

Sekundærrom

1. etasje: 7 kvm garderobe

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 49 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 49 kvm garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet. Utført av Takst Sør AS v/ Bjørn M. Rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1025.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er meget pent opparbeidet. Her er asfaltert gårdsrom med god plass til parkering, samt stor plen som er avgrenset med hekk og gjerde. På tomten er det en usjenert platting ved garasjen og ved den nederste etasjen i boligen.

Beliggenhet

Hagelia er en blindgate i et veletablert boligfelt, og like bortenfor eiendommen er det opparbeidet en flott lekeplass. Foran eiendommen er det et stort friområde. Herfra er det kort avstand til Åmot næringspark med forretninger og treningssenter. Ellers er det ca. 2 km til Liknes sentrum med alle fasiliteter. Eiendommen har godt med sol gjennom hele dagen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Åmotsmarka barnehage: 1,6 km.

Knerten barnehage Kvinesdal: 2,5 km.

Sentrum barnehage: 3,1 km.

Skolekrets

Liknes skole: 2,6 km.

Kvinesdal ungdomsskole: 2,5 km.

Kvinesdal videregående skole: 3 km.

Flekkefjord videregående skole: 25,5 km.

Offentlig kommunikasjon

Åmotslia bussplass: 0,5 km.

Storekvina togstasjon: 9,1 km.

Kristiansand Kjevik flyplass: 1 time og 44 min med bil.

Bygningssakkyndig

Bjørn Morten Rom

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har stående bordkledning.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2019.

Det er utført arbeid på bad/våtrom hvor dette er totalrenovert. Våtromsplater, fliser, rør og elektrisk.

Arbeid utført av Nils Kloster AS, Agder VVS AS og Ekkobygg AS.

Usikker på om tettesjikt/membran/sluk ble

fornyhet(oppgradert da dette var før vi overtok.

Noe kalkutslag i kjeller.

Rejlers elektro var på kontroll. Hadde Nils kloster til

å utbedre jording på varmepumpe.

Skiftet en gesimsbjelke grunnet råte, gjort av

ufaglært/egeninnsats.

Vann i kjeller i 2021, dette var pga ytre årsaker - en

kum som gikk tett lengre oppi gaten, og da rant

vannet gjennom hagen våres. Ellers

foreligger det godkjent tiltak om påbygg / utvidelse

av bolig iht tegninger som vedlagt.

Innhold

Boligen strekker seg over flere nivåer, og inneholder: entre/ gang med god plass til yttertøy. Toalettrom. Stor fin stue med utgang til veranda. Kjøkken med spiseplass. Loftstue med flere muligheter. Videre så er det et lekkert bad/ wc med badekar/ dusj. Gang med utgang. 3 soverom med ulik størrelse. Walk in closet og stort praktisk vaskerom med innredning.

Det medfølger en stor garasje med flislagt gulv og stor bod/ verksted.

Standard

Eiendommen holder gjennomgående god standard, og er oppgradert innvendig i seinere tid. Nytt praktisk vaskerom og toalettrom i 2015. Nytt walk in closet og nyrenovert bad/ wc i 2016. Ellers er alt av røropplegg skiftet, og det elektriske er oppgradert med nytt sikringsskap. Det ble lagt ny drenering i 2001/ 02.

Mellometg.:

Entre/ gang: Malt panel i tak, malte vegger og brystningspanel. Flislagt gulv. I entreen er det et avlukke for oppbevaring av klær.

Trappegang: Malt panel i tak, malte vegger og brystningspanel. Teppe på gulv og i trappa.

Toalettrom: MDF- plater i tak, baderomsplater på vegger og flislagt gulv med varmekabler. Praktisk toalettrom med vegghengt wc og vask. Toalettrommet er oppusset i 2015.

Hovedetg.:

Stue: Takess, malt tapet på vegger og teppe på gulv. Lys og luftig stue.

Her er god plass til sittegruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til stor veranda.

Kjøkken: Malt panel i tak med dragere, tapet på vegger og belegg på gulv. Praktisk kjøkken med innredning i heltre og plass til spisebord

Loftsetg.:
Trappegang: Malt panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulvet.

Loftstue: Malt panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulvet. Koselig loftstue med flere bruksmuligheter.

Nederste etg.:
Gang: Malt tak med downlights, malte vegger og laminat på gulvet. I enden av gangen er det utgang til uteområde.

Bad/ wc: MDF- plater med downlights i tak, baderomsplater på vegger og flislagt gulv med varmekabler. Flott bad fra 2016 som inneholder badekar med dusj, servant og vegghengt wc.

Soverom 1: Malt tak, malte vegger og laminat på gulvet. Stort hovedsoverom med utgang til uteområde.

Soverom 2: Malt tak, malte vegger og laminat på gulvet. Romslig soverom.

Soverom 3: Malt tak, MDF- plater og skifer på vegger og laminat på gulv. Romslig soverom.

Walk in closet/ garderoberom: Malt tak med downlights, malte vegger og teppe på gulv. Flott garderoberom med gode løsninger

.Kjeller:
Vaskerom: MDF- plater med downlights i tak, MDF- plater på vegger og belegg med varmekabler på gulv. Flott vaskerom fra 2015 med masse benk- og skaplass.

Garasje: Bygning antatt oppført i 1986, bestående av innredet 1. etg. Det kan nevnes at garasjen har flislagt gulv med varmekabler, innfelt høyttaleranlegg, samt nyere garasjeport. Utvendig fremstår garasje som opprinnelig bygget, med normal slitasje på bygningsdeler.

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:
Utvendig > Snøfangere
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Snøfangere må monteres for å tilfredsstillende byggeårets krav

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist råteskade i del av takkonstruksjon (sperr og drager) på utside av veggliv i gavlvegg. Løsningen er uheldig, da fukt kan trekke videre inn i veggkonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist råteskade i del av takkonstruksjon (sperr og drager) på utside av veggliv i gavlvegg.

Løsningen er uheldig, da fukt kan trekke videre inn i veggkonstruksjon.

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Innvendig > Innvendige trapper - 2
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk/returrekke i topp av loftstrapp.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon. Det er montert en ventil i grunnmur, men denne er sperret av et garderobeskap slik at ventildeksel ikke kan åpnes.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Takteking
Vurdering av avvik: Det er enkelte knekte taksten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist knekt kantstein over vindski.
Konsekvens/tiltak: Knekte takstein må skiftes. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Lokal utbedring må utføres.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det er innvendige tegn til utett beslag rundt pipegjennomføring. Pipebeslag over tak har noe rust og avflassing. Det er tegn til utettheter i takrenneskjøter. Det er stedvis registrert råteskade i pannebord bak takrenne.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Påviste skader må utbedres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Musebånd/lusing må etableres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik: Det er ingen tilgang til knekott bak loft på hovedtak.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages tilkomst til knekott på loft.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendige vindussprosser har malingslitasje. Dels uferdig innpussing av vindu i grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må foretas lokal utbedring. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik: Terskel ved inngangsdør i underetg. er dels montert lavere enn ferdig utvendig terreng. Balkongdør på soverom i underetg. har svertesopp innvendig på dørbblad. Balkongdør i stue har noe slitasje utvendig.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket

.Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det er påvist andre avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Malingflasset rekkverk og terrassebord. Det er noe luns/svikt i ytre del av veranda utenfor stue.
Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader på overflater. Det ble registrert høye fuktvariasjoner på gulv rundt sluk i vindfang (tidligere vaskerom). Det er registrert bom/limslipp under gulvflis i vindfang, og her dels utvasket fuge mellom gulvfliser (inntil ytterdør). Det ble registrert skade på himling inntil pipe i loftsgang (for øvrig ingen unaturlig høye fuktvariasjoner på himling ved befaring), i tillegg til rennemerker langs pipestamme. Det er mindre overflatesår/-merker på pipe i loftsgang, etter fjerning av tidligere produkt utenpå pipen (dette er kun av estetisk betydning, og har ikke betydning for pipens funksjon).
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis noe gulvknirk (stue og kjøkken).
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist andre avvik: Skyvedør til garderoberom i underetg. har skrapemerker etter spiker gjennom vegg, som tar i dørbblad.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert sokkellist i bunn av veggplater iht. monteringsanvisning. Det er kun fuget mot sokkelflis, hvor utførelse dels er mangelfull.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Oppkant ved dørterskel bør ytterligere tettes/forsegles, for å begrense risiko for skade ved en evt. utilsiktet vannutstrømming fra utstyr/ installasjoner.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det kunne ikke registreres membran mellom sluk og klemring i sluket.
Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik: Det er sprekk i deksel foran avtrekksvifte.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist andre avvik: Det er ikke gulvsluk i rommet. Det ble registrert noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate i vaskerom.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av avviket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert gulvsluk i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.
Det er påvist andre avvik: Benkeplate har svelleskade ved skjøt inntil kjøkkenvask.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad er basert på alder på ventilator/anlegg.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Vurdering av avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik: Utilstrekkelig tetting av hull i grunnmur under vindu i garderoberom. Det er i dette området også små svinnsprekker i murpuss, men disse sprekker synes å være av ubetydelig art.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Vaskerom og toalettrom totalrenovert i 2015.
Ny drenering 2001/2002.
Nytt bad/wc og walk-in closet i 2016.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber.

Parkering
I garasje samt egen gårdsplass.

Diverse
Foreligger godkjent tiltak om påbygg / utvidelse av bolig iht tegninger som vedlagt.
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.
Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe og varmekabler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 150 000

Kommunale avgifter år 2023
Kr 4 429

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

Formuesverdi primær år 2022

Kr 746 632

Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 2 837 203

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 476 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:

4227/162/476:

20.07.1981 - Dokumentnr: 1912 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

30.12.2020 - Dokumentnr: 3547855 - Jordskifte Grensefastsetting for deler av gnr. 162 bnr. 72 inkludert etablering av gnr. 162 bnr. 712, 713 og 714 Sak: 20-072765RFA-JFLE Åmot, gnr. 162 Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1981 - Dokumentnr: 1911 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4227 Gnr:162 Bnr:72

01.01.2020 - Dokumentnr: 1803200 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1037 Gnr:162 Bnr:476

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
78 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,00))

97 890,- (Omkostninger totalt)

3 247 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 97 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 2.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marita Lervik
Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

26.04.2024

Tilstandsrapport

Hagelia 11, 4480 KVINESDAL

KVINESDAL kommune

gnr. 162, bnr. 476



Markedsverdi

3 150 000

Areal (BRA): Enebolig 144 m², Garasje 49 m²



Befaringsdato: 27.07.2023

Rapportdato: 17.08.2023

Oppdragsnr.: 10236-2194

Referansenummer: HB9013

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn M. Rom

Vår ref: Bjørn M. Rom



Gyldig rapport
17.08.2023

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.



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.

Takst Sør

Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i

Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005, men daglig leder har jobbet med taksering siden 1994.

Vi er totalt 5 ansatte, 4 takstmenn og en kontormedarbeider. Sammen har vi over 60

års erfaring innen taksering av skader, tilstandsanalyse, verdivurdering av fast eiendom

og uavhengig kontroll.

Vi har som mål å være en servicebedrift som setter kunden i fokus, samt gjør sitt

ytterste i å være markedsrettet og profesjonelle i bransjen.

Vi utfører oppdrag i hele Agder, men mest i den vestlige delen.

Oppdragsgivere er

privatpersoner, forsikringsselskaper, advokater, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner,

offentlige etater, entreprenører m.m.

Takst Sør AS er tilsluttet Norsk takst og er også medlem av den landsdekkende kjeden

Takstnett. Gjennom Takstnett står vi godt rustet til å påta oss ethvert oppdrag, og har

stor kapasitet i hele landet.



Rapportansvarlig

Bjørn M. Rom

Bjørn M. Rom

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@takst-sor.no

991 50 042



Oppdragsnr.: 10236-2194

Befaringsdato: 27.07.2023

Side: 2 av 26

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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

Bygning oppført i 1981, bestående av innredet kjeller, underetg., 1. etg. og loft. Boligen holder en normal standard sett i forhold til byggeår, men er dels renovert etter dette. Det kan bl.a. nevnes at bad og vaskerom er renovert i senere tid. Det bør også nevnes at taktekking, kledning, samt de fleste vinduer og ytterdører er fra byggeår, hvorpå over halvparten av produktenes levetid er oppbrukt. Det bør også nevnes at det stedvis er råteskader i kledning og synlig del av takutstikk. Utbedringer må påregnes.

GARASJE

Bygning antatt oppført i 1986, bestående av innredet 1. etg. Det kan nevnes at garasjen har flislagt gulv med varmekabler, innfelt høyttaleranlegg, samt nyere garasjeport. Utvendig fremstår garasje som opprinnelig bygget, med normal slitasje på bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er luke mot et lite kryploft over utbygg over vindfang. Takrenner og nedløp i plast. Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre. Stigetrinn til pipe. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Kilrenner på tak av lakkert metall. Lakkert metallbeslag ved overgang tak/yttervegg over inngangsparti. Luftehatt på tak. Lakkert metallbeslag ved overgang mellom veranda og yttervegg. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er utskiftet i senere tid, og har 2-lags glass i trerammer. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre, antatt fra byggeår. Inngangsdør i underetg. er av type balkongdør, og er datert 2016. Veranda i tre utenfor stue, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk. Det er montert lakkerte metallplater på del av underside av denne verandaen. Treplattung på mark i underetg. Treplattung og rampe ved hovedinngang har beiset terrassebord. Trapp med betongblokker i trinn ved hovedinngang. Tretrapp mot terreng på nedre hagenivå.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og fasadeskifer. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjeller og underetg. har betonggulv mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted. Enkelte tiltak må påregnes ved installasjon av ildsted. Boligen har malt tretrapp fra hovedetg. til loft, teppelagt tretrapp fra underetg. mot hovedetg. og betongtrapp med parkett i trinn mellom kjeller og underetg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører (lettdører) og heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

Bad, underetg.: Veggene har baderomsplater. Taket har malte panelplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjvegger. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom, kjeller:

Veggene har malte plater. Taket har malte panelplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke sluk i rommet. Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt (belegg uten oppkant mot vegger). Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter (trolig fra byggeår). Benkeplaten er av laminat med metallfront (fra 2014). Det er kjølfrysenskap (med vann- og is dispenser), oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og mdf-panelplater i tak. Det er vegghengt toalett med skjult systerne. Servantskap med nedfelt servant. Avtrekk via villavent (styres fra kjøkkenventilator).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i vinduer. Det er installert varmepumpe, fra 2016. Varmtvannstanken er på 194 liter, fra 2015. El.-anlegg med kombivern (automatsikring m/jordfeilbryter pr. kurs), samt overspenningsvern. Innfelt downlights i enkelte himlinger. Brannslukkingsapparat. Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2001-02. Bygningen antas å ha grunnmur i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Boligen ligger i lett skrånende tomt. Asfaltert tun/parkering. Hage opparbeidet med plen. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1981.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	16	16	0
1. etasje	67	67	0
Underetasje	52	45	7
Kjeller	9	9	0
Sum	144	137	7
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	49	0	49
Sum	49	0	49

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

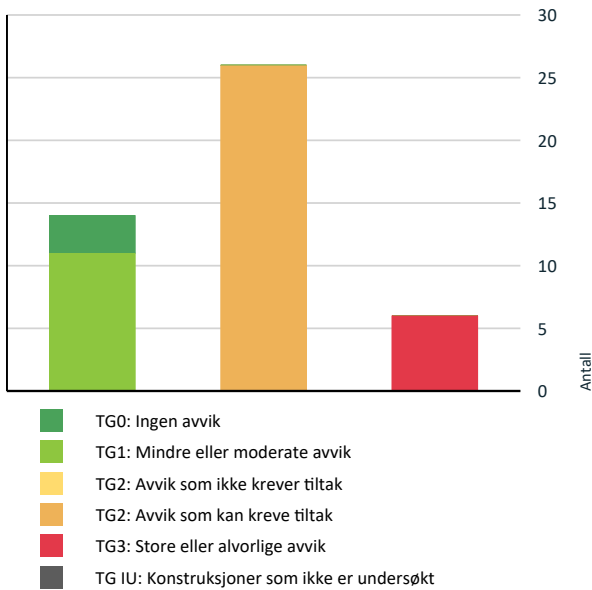
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er mindre avvik fra godkjent plantegning på rominndeling i underetg.
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

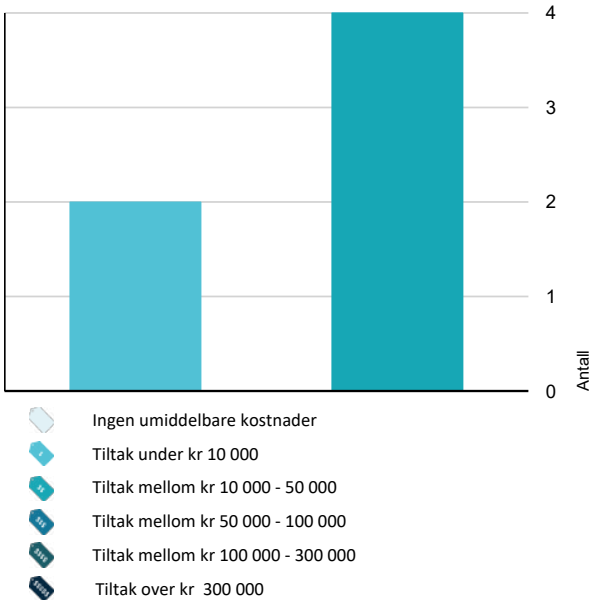
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
- Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.
- Ved min befaring var det oppholdsvær. Det tas derfor forbehold mot evt. feil/-mangler/-lekkasjer som av den grunn ikke kunne registreres.
- Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Snøfangere** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** [Gå til side](#)
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist råteskade i del av takkonstruksjon (sperr og drager) på utside av veggliv i gavlvegg. Løsningen er uheldig, da fukt kan trekke videre inn i veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler rekkverk/returrekke i topp av loftstrapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har ingen ventilasjon
Det er montert en ventil i grunnmur, men denne er sperret av et garderobeskap slik at ventildeksel ikke kan åpnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Det er enkelte knekte taksten.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist knekt kantstein over vindski.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er innvendige tegn til utett beslag rundt pipegjennomføring.
Pipebeslag over tak har noe rust og avflassing.
Det er tegn til utettheter i takrenneskjøter.
Det er stedvis registrert råteskade i pannebord bak takrenne.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:

Det er ingen tilgang til knekott bak loft på hovedtak.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendige vindussprosser har malingslitasje.
Dels uferdig innpussing av vindu i grunnmur.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Terskel ved inngangsdør i underetg. er dels montert lavere enn ferdig utvendig terreng.
Balkongdør på soverom i underetg. har svertesopp innvendig på dørbord.
Balkongdør i stue har noe slitasje utvendig.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det er påvist andre avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Malingflasset rekkverk og terrassebord.
Det er noe luns/svikt i ytre del av veranda utenfor stue.

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

Det er påvist fuktskader på overflater.

Det ble registrert høye fuktvariasjoner på gulv rundt sluk i vindfang (tidligere vaskerom).
Det er registrert bom/limslipp under gulvflis i vindfang, og her dels utvasket fuge mellom gulvfliser (inntil ytterdør).
Det ble registrert skade på himling inntil pipe i loftsgang (for øvrig ingen unaturlig høye fuktvariasjoner på himling ved befaring), i tillegg til rennemerker langs pipestamme.
Det er mindre overflatesår/-merker på pipe i loftsgang, etter fjerning av tidligere produkt utenpå pipen (dette er kun av estetisk betydning, og har ikke betydning for pipens funksjon).

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis noe gulvknikr (stue og kjøkken).

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik:

Skyvedør til garderoberom i underetg. har skrapemerker etter spiker gjennom vegg, som tar i dørblad.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert sokkellist i bunn av veggplater iht. monteringsanvisning. Det er kun fuget mot sokkelflis, hvor utførelse dels er mangelfull.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det kunne ikke registreres membran mellom sluk og klemring i sluket.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i deksel foran avtrekksvifte.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist andre avvik:

Det er ikke gulvsluk i rommet. Det ble registrert noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate i vaskerom.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert gulvsluk i rommet.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er påvist at overflater har noe skader. Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har svelleskade ved skjøt inntil kjøkkenvask.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er basert på alder på ventilator/anlegg.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er påvist andre avvik:

Utilstrekkelig tetting av hull i grunnmur under vindu i garderoberom. Det er i dette området også små svinnsprekker i murpuss, men disse sprekker synes å være av ubetydelig art.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Iflg. eier

Anvendelse
Til eget bruk

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist knekt kantstein over vindski.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre. Stigetrinn til pipe. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Kilrenner på tak av lakkert metall. Lakkert metallbeslag ved overgang tak/yttervegg over inngangsparti. Luftehatt på tak. Lakkert metallbeslag ved overgang mellom veranda og yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er innvendige tegn til utett beslag rundt pipegjennomføring. Pipebeslag over tak har noe rust og avflassing. Det er tegn til utettheter i takrenneskjøter. Det er stedvis registrert råteskade i pannebord bak takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Påviste skader må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere



Det er ikke montert snøfangere på tak over inngang til underetg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

VeggkonstruksjonTG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
 - Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
 - Musebånd/lusing må etableres.

Takkonstruksjon/LoftTG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er luke mot et lite kryptloft over utbygg over vindfang.

- Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
 - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
 - Det er påvist andre avvik:

Det er ingen tilgang til knekott bak loft på hovedtak.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør lages tilkomst til knekott på loft.

Takkonstruksjon/Loft - 2TG 3



Råteskadet åpen takkonstruksjon i gavlvegg

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskade i del av takkonstruksjon (sperr og drager) på utside av veggliv i gavlvegg. Løsningen er uheldig, da fukt kan trekke videre inn i veggkonstruksjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VinduerTG 2

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er utskiftet i senere tid (på bad og garderoberom i underetg.), og har 2-lags glass i trerammer. Disse fremstod i god stand og gis TG-1.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
 - Det er påvist andre avvik:
 - Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendige vindussprosser har malingslitasje. Dels uferdig innpudding av vindu i grunnmur.

- Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.
 - Det må foretas lokal utbedring.
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

DørerTG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre, antatt fra byggeår. Inngangsdør i underetg. er av type balkongdør, og er datert 2016.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Terskel ved inngangsdør i underetg. er dels montert lavere enn ferdig utvendig terreng. Balkongdør på soverom i underetg. har svertesopp innvendig på dørblad. Balkongdør i stue har noe slitasje utvendig.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 2

Veranda i tre utenfor stue, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk. Det er montert lakkerte metallplater på del av underside av denne verandaen. Treplattung på mark i underetg. Treplattung og rampe ved hovedinngang har beiset terrassebord.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
 - Det er påvist andre avvik:
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Malingflasset rekkverk og terrassebord. Det er noe luns/svikt i ytre del av veranda utenfor stue.

- Konsekvens/tiltak**
- Beslag må skiftes ut/monteres.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige trapperTG 3

Trapp med betongblokker i trinn ved hovedinngang. Tretrapp mot terreng på nedre hagenivå.



Det mangler rekkverk på en side av trapp i hageanlegg

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

OverflaterTG 2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og fasadeskifer. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det ble registrert høye fuktvariasjoner på gulv rundt sluk i vindfang (tidligere vaskerom). Det er registrert bom/limslipp under gulvflis i vindfang, og her dels utvasket fuge mellom gulvfliser (inntil ytterdør). Det ble registrert skade på himling inntil pipe i loftsgang (for øvrig ingen unaturlig høye fuktvariasjoner på himling ved befaring), i tillegg til rennemerker langs pipestamme. Det er mindre overflatesår/-merker på pipe i loftsgang, etter fjerning av tidligere produkt utenpå pipen (dette er kun av estetisk betydning, og har ikke betydning for pipens funksjon).

- Konsekvens/tiltak**
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis noe gulvknirk (stue og kjøkken).

Konsekvens/tiltak

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

Gulv mot grunn

TG 1

Kjeller og underetg. har betonggulv mot grunn.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted. Enkelte tiltak må påregnes ved installasjon av ildsted.

Rom Under Terreng

TG 1

Hulltaking er foretatt på vaskerom, hvor det er belegg på gulv og malte plater på vegger, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15, noe som er litt høy fuktverdi.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp fra hovedetg. til loft, teppelagt tretrapp fra underetg. mot hovedetg. og betongtrapp med parkett i trinn mellom kjeller og underetg.

Vurdering av avvik:

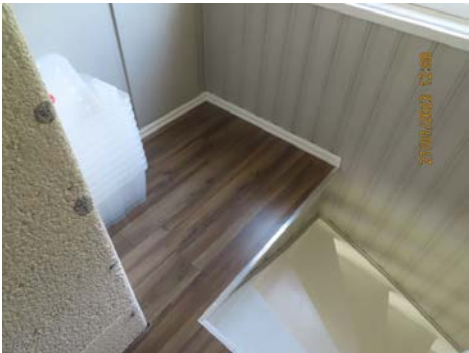
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige trapper - 2

TG 3



Det mangler rekkverk/returrekke i topp av loftstrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk/returrekke i topp av loftstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører (lettdører) og heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedør til garderoberoom i underetg. har skrapemerker etter spiker gjennom vegg, som tar i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Andre opplysninger: Iflg. tidligere takst

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert sokkellist i bunn av veggplater iht. monteringsanvisning. Det er kun fuget mot sokkelflis, hvor utførelse dels er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm, målt fra topp gulv ved dørterskel. Det er ikke registrert tett oppkant/membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppkant ved dørterskel bør ytterligere tettes/forsegles, for å begrense risiko for skade ved en evt. utilsiktet vannutstrømming fra utstyr/installasjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det kunne ikke registreres membran mellom sluk og klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjvegger.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i deksel foran avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom, på vegg mot badekar/dusj.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte plater. Taket har malte panelplater.

Tilstandsrapport

Overflater GulvTG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke gulvsluk i rommet.
Det ble registrert noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Det er ikke sluk i rommet. Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt (belegg uten oppkant mot vegger). Eier har fått opplyst at det er smurt membran e.l. opp mot vegger/grunnmur på bakside av veggplater. Dette rommet ligger på et lavere nivå enn resten av underetg., som eneste rom på kjellernivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert gulvsluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

VentilasjonTG 3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det er montert en ventil i grunnmur, men denne er sperret av et garderobeskap slik at ventildeksel ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt på vegg mot grunnmur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredningTG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter (trolig fra byggeår). Benkeplaten er av laminat med metallfront (fra 2014). Det er kjøl/fryseskap (med vann- og is dispenser), oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har svelleskade ved skjøt inntil kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

AvtrekkTG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er basert på alder på ventilator/anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjonTG 2

Toalettrom har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og MDF-panelplater i tak. Det er vegghengt toalett med skjult susterne. Servantskap med nedfelt servant. Avtrekk via villavent (styres fra kjøkkenventilator).

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

VannledningerTG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

AvløpsrørTG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VentilasjonTG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i vinduer.

VarmesentralTG 2

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VarmtvannstankTG 2

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anleggTG 0

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

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

El.-anlegg med kombivern (automatsikring m/jordfeilbryter pr. kurs), samt overspenningsvern. Innfelt downlights i enkelte himlinger.

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

Branntekniske forholdTG 0

Brannslukningsapparat. Røykvarsler

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

DreneringTG 1

Dreneringen er fra ca. 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen antas å ha grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utilstrekkelig tetting av hull i grunnmur under vindu i garderoberom. Det er i dette området også små svinnsprekker i murpuss, men disse sprekker synes å være av ubetydelig art.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av betong.



Det er ikke montert rekkverk over hele lengden av forstøtningsmur mot garasje



Det er ikke montert rekkverk over forstøtningsmur ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger i lett skrånende tomt. Asfaltert tun/parkering. Hage opparbeidet med plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1981.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Til eget bruk

Byggeår

1986

Kommentar

Iflg. tidligere takst

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje har grunnmur av betong. Utvendig er det montert grunnmursplast mot grunnmur. Betonggulv mot grunn, med keramiske fliser på innvendig gulv. Det er elektriske varmekabler i gulv. Yttervegger i tre, utvendig kledd med stående og til dels liggende trekledning. Innvendig er det malte plater på vegger, dels med synlig ringmur og dels med lakkert metallbeslag på nedre del av vegger. Innvendig tak har trepanel. Vinduer i tre, med 2- og 3-lags glass. Ytterdør i tre. Isolert leddport i tre, med el.-portåpner (fra ca. 2018). Mønet takkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Kryploft har ventil i gavler. Takrenner i plast og i lakkert metall. Kilrenner på tak, i lakkert metall. Det er installert luft-til-luft varmepumpe, som er produsert i 2005. Det er innfelt downlights i himling. Det er tidsur på utvendig belysning. Det er innfelt høyttalere i himling, med tilhørende styrepanel.

Kommentarer:

- Det er manglende fall på gulv mot portåpning, hvorpå det kan bli stående vann innerst i garasjen
- Iflg. eier synes varmekabler å være noe underdimensjonert, mhp. oppnådd temperatur sett i forhold til termostatinstilling
- Det er stedvis sprekker i gulvfliser (ved portåpning)
- Ytterdør har slitasje og lukker ikke tett
- Vinduer, ytterdør, kledning, takteking og takrenner er trolig fra byggeår, og bærer preg av normal slitasje sett i forhold til alder
- Det er stedvis råteskade i vindskier på tak
- Ved kontrollpunkt var det ikke montert musetetting bak ytterkledning
- Det er dels manglende bortledning av vann fra takrenner
- Det er løsnet kantstein over støttemur inntil garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 144 m²/137 m² Enebolig: 2 Gang, Kontor, Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Garderobe, Vaskerom Andre bygg: Garasje Bruksareal andre bygg: 49 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 3 150 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 150 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 3 150 000 Konklusjon markedsverdi 3 150 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et relativt velfungerende marked. Det er sammenlignet med omsetninger i nærområdet, samt vurdert prisstigning sett ut fra tidligere takster og omsetning av denne boligen. Markedsverdi er satt ut fra en midling av disse verdier.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (anslått beløp for bolig og garasje)	Kr.	5 500
Kommunale utgifter (beløp vil variere etter årlig vannforbruk)	Kr.	18 000
Vedlikehold (anslått beløp)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 130 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000

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					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	16	16	0	Gang , Kontor	
1. etasje	67	67	0	Vindfang , Toalettrom , Stue , Kjøkken	
Underetasje	52	45	7	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Garderobe
Kjeller	9	9	0	Vaskerom	
Sum	144	137	7		

Kommentar

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er mindre avvik fra godkjent plantegning på rominndeling i underetg.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: 2021 - Utbedring av skader på vaskerom i kjeller (forsikringssak)
2020/21 - Kontroll og utbedring av el.-anlegg

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	49	0	49		Garasje , Bod
Sum	49	0	49		

Kommentar

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet

Lovlighet

Hagelia 11, 4480 KVINESDAL
Gnr 162 - Bnr 476
4227 KVINESDAL

Takst Sør AS
Kirkevn. 32
4580 LYNGDAL



Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2023	Bjørn M. Rom	Takstingeniør
	Morten Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	476		0	1025.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hagelia 11							
Hjemmelshaver Eriksen Cecilie, Hagen Morten							

Hagelia 11, 4480 KVINESDAL
Gnr 162 - Bnr 476
4227 KVINESDAL

Takst Sør AS
Kirkevn. 32
4580 LYNGDAL



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med gode solforhold, og godt med kveldssol.
Ca. 8-900 m til nærmeste butikk.
Ca. 2 km til Kvinesdal sentrum Liknes, med handel og ellers vanlige fasiliteter.
Ca. 2,5 km til barneskole og ungdomsskole.
Ca. 3 km til videregående skole, Kvinabadet og Kvinesdal stadion.
Ca. 25 km til Flekkefjord sentrum.
Ca. 30 km til Lyngdal sentrum og til handelspark i Lyngdal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, forstøtningsmurer, treterrasser og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre tinglyste forhold, så sant det ikke fremkommer opplysninger om dette andre steder i rapporten.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område bestående av boliger, og i kort avstand fra industriområde på Åmot.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2023		Gjennomgått	4	Ja
Tegninger		Byggetegninger registrert 24.08.1981 hos Vest-Agder fylkeskommune	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	16.09.2016	Takst fra Legal advokat & eiendom	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	14.09.2016	Takst fra Aktiv/Sør-Vest Megleren AS	Gjennomgått	2	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/HB9013>

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.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr	☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	☐ Tomt
☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	☐ Fritidsbolig
☐ Annet (spesifiser):	

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer	Andelsnummer	Akjesnummer	Festenummer
162	476				
Adresse			Byggeår		
HAGELIA 11			1981		
			Når kjøpte du boligen	2019	
Postnr	4480	Sted	KVINESDAL	Hvor lenge har du bodd i boligen	3 år 9 mnd
Kommune				Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	☒ Ja ☐ Nei

*Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	☐ Standard ☒ Utvidet	Polise-/avtalenr.	
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER (1)

Etternavn	HAGEN	Fornavn	MORTEN
Ny adresse	HAGELIA 11	E-post	MORTEN.HAGEN@TTAS.NO
		Tlf, privat	
Postnr	4480	Sted	KVINESDAL
		Mobil	450 80 292

SELGER (2)

Etternavn	ERIKSEN	Fornavn	CECILIE
Ny adresse	HAGELIA 11	E-post	CELI_ER96@HOTMAIL.COM
		Tlf, privat	
Postnr	4480	Sted	KVINESDAL
		Mobil	954 42 907

Spørsmål for alle typer eiendommer

1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?	☐ Ja ☒ Nei	
1.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.	☒ Ja ☐ Nei	NILS KLOSTEK AS, AGDER VVS, EKKOBYGG AS
1.2	Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.		ALT. VÅTROMSPLETER, FLISEK, RØR, EL
1.3	Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.	☐ Ja ☐ Nei	
2.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?	☐ Ja ☒ Nei	
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?	☒ Ja ☐ Nei	NOE KALKUTSLAG KJELLER
3.1	Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.	☐ Ja ☒ Nei	
3.2	Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.		
3.3	Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.	☐ Ja ☐ Nei	
4.	Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☐ Ja ☒ Nei	
5.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?	☐ Ja ☒ Nei	
6.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?	☐ Ja ☒ Nei	
6.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.	☐ Ja ☒ Nei	
6.2	Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.		
6.3	Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.	☐ Ja ☐ Nei	
7.	Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?	☐ Ja ☒ Nei	KONTROLL AV AIVLE66, REJLERS ELEKTRO
7.1	Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.	☒ Ja ☐ Nei	NILS KLOSTEK AS, REJLERS ELEKTRO
7.2	Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.		BAD, WC, VASKEROM. KONTROLL AV AIVLE66
7.3	Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.	☐ Ja ☒ Nei	



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Spørsmål for alle typer eiendommer

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ☒ Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
☐ Ja ☒ Nei
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei PANT BLIK SLETTET /U SALG
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
☐ Ja ☒ Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
☐ Ja ☒ Nei
14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei TILSTANDSRAPPORT FRA 2019
16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☐ Ja ☒ Nei

Spørsmål for leiligheter i sameier/borettslag/boligsaksjeselskap

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei
18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie i e / økte fellesutgifter?
☐ Ja ☒ Nei



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Tilleggs kommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

* VANN I KJELLEN I 2021, YTRE ÅRSAKER, TETT KUM PÅ UTSIDEN
! ~~ikke~~ utbedret, KVINVEDAL KOMMUNE

SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

24/7²³ KVINVEDAL
Sted / dato

Morten Høyen

Signatur, selger 1

Cecilie Eriksen

Signatur, selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408240053

Selger 1 navn

Morten Hagen

Selger 2 navn

Cecilie Eriksen

Gateadresse

Hagelia 11

Poststed

KVINESDAL

Postnr

4480

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

KLP

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt, våtromsplater, fliser, rør, el.

Arbeid utført av

Nils Kloster AS, Agder VVS AS, Ekkobygg AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet Ikke, dette var før vi overtok.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe kalkutslag i kjeller

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rejlers elektro var på kontroll. Hadde Nils Kloster til å utbedre jording på varmepumpe.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet en gesimsbjelke pga råte.

Initialer selger: MH, CE

2

87

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tror det mangler?

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Dokumenter

E1-4 Tilbygg bolig Hagen 162_476.pdf

Document reference: 1408240053

Tilleggskommentar

Vann i kjeller i 2001, dette var pga ytre årsaker - en kum som gikk tett lengre oppi gaten, og da rant vannet gjennom hagen våres. Ellers foreligger det godkjent tiltak om påbygg / utvidelse av bolig iht tegninger som vedlagt

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 overtagelse.

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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐

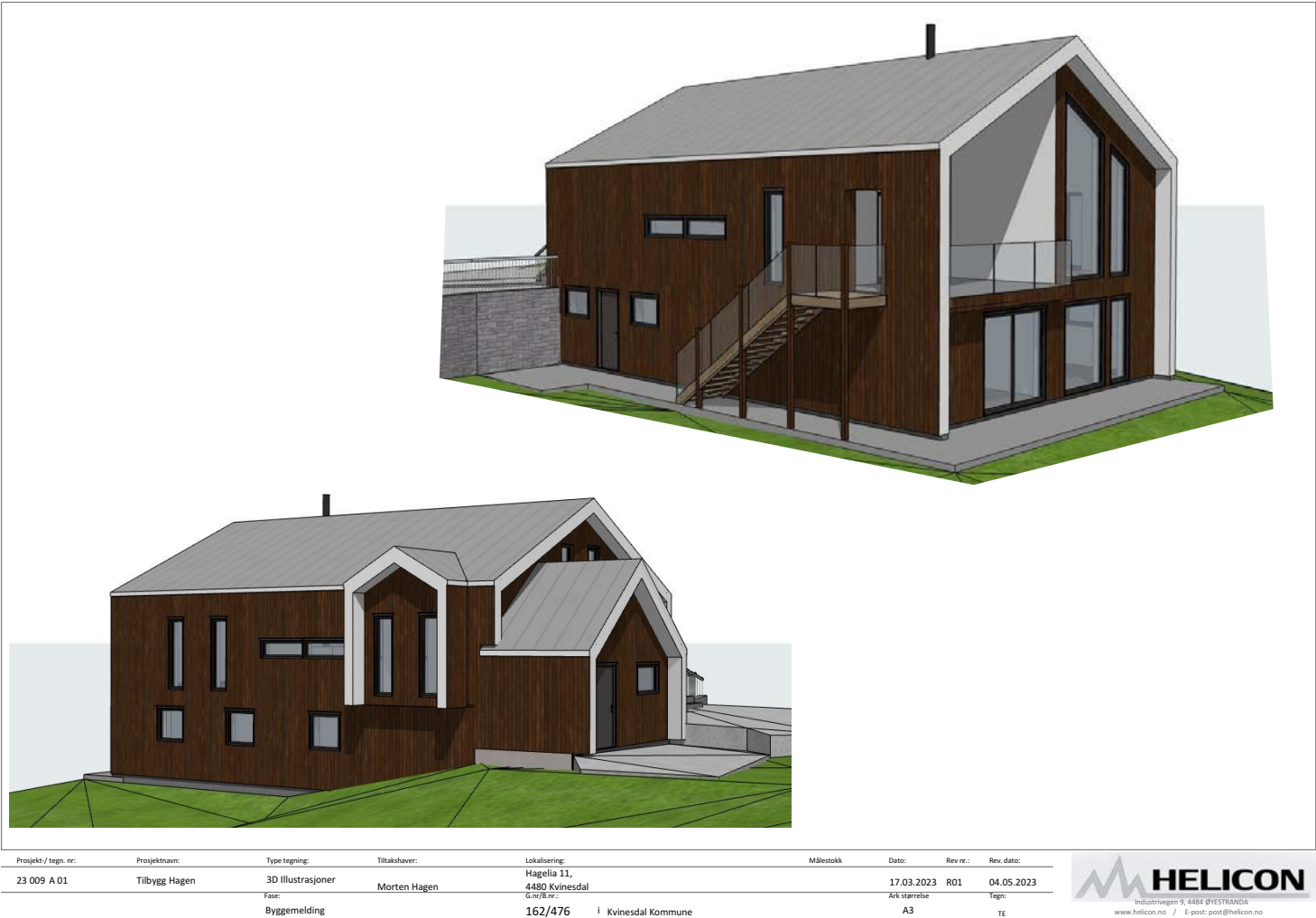
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408240053

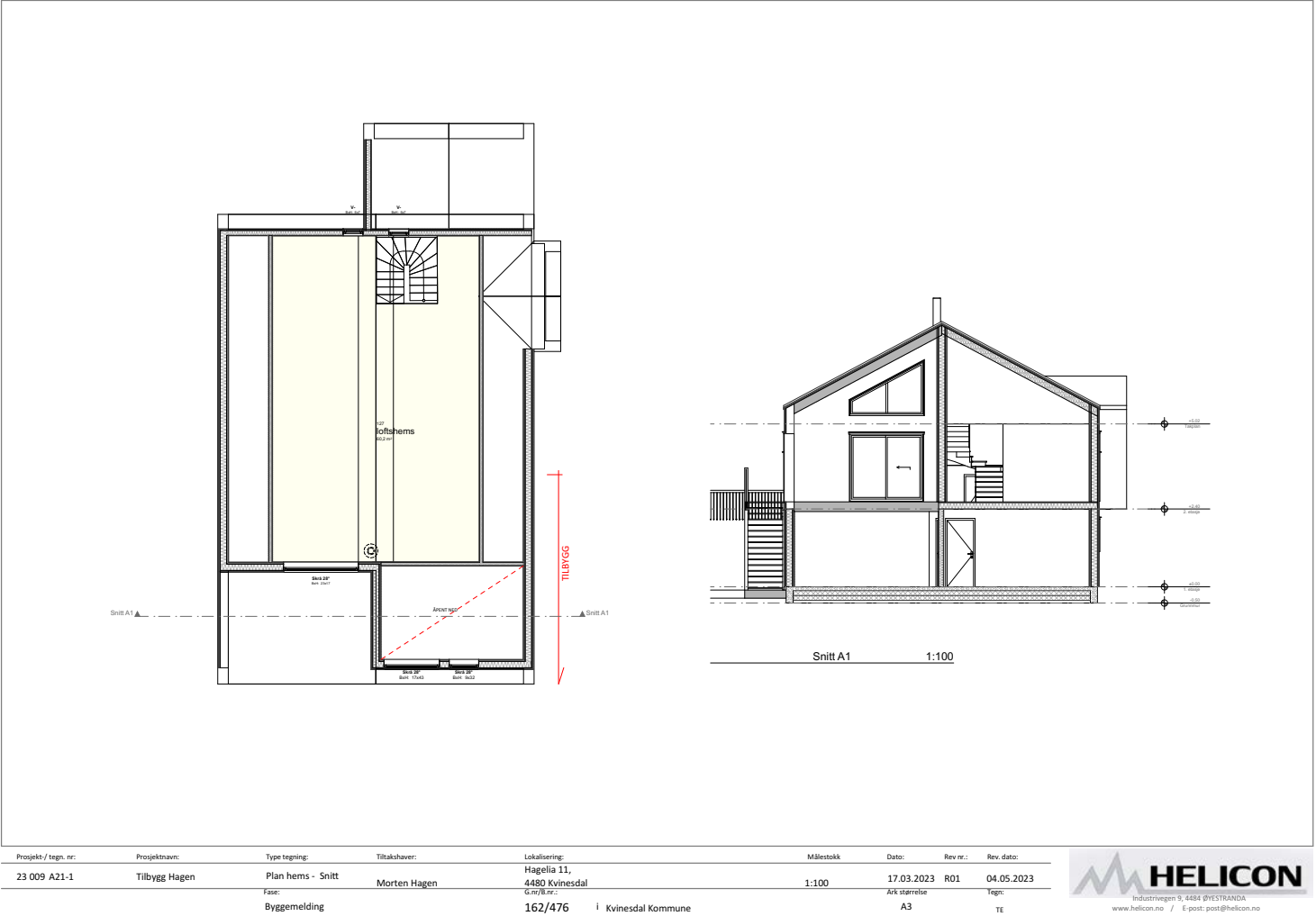
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Hagen	5a4e5a6868b3e8c646215d43b8af56d8df56d10f	24.04.2024 13:24:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

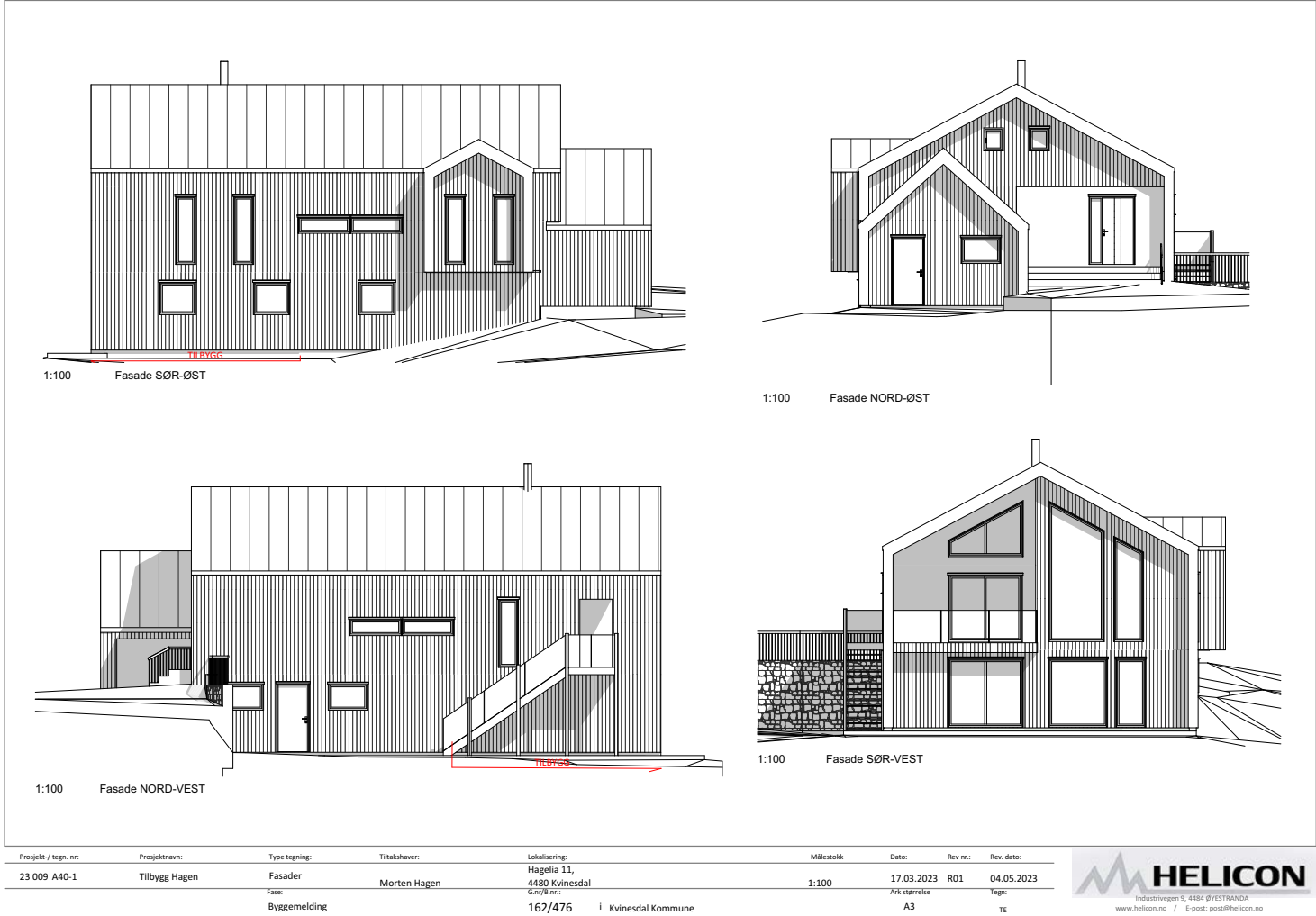
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Eriksen	fff6387567bd7b5ff6448f46e54c1320e1db180a	25.04.2024 04:33:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240053



- 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>





Kvinesdal kommune
Adresse: Nesgata 11, 4480 KVINESDAL
Telefon: 38 35 77 00

Utskriftsdato: 13.6.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 1037 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 476
Adresse: Hagelia 11, 4480 KVINESDAL
Referanse: 194/3001122/3127853/Hagelia 11

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemær 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.

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV

J nr

19/81

Målebrev nr

66

Kvinesdal

Målebrev over—

Gnr

162

Bnr

476

Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel

Dagbokført ved Sørenskr. i Fl.fjord den 26.04.83 som nr. 1248.

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato

18.06.81

holdt—

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 162, bnr. 72.

Forretningen ble rekvirert av—

Jan Erik Åmodt

Bestyrer ved forretningen var—

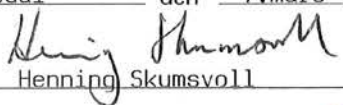
Olav Geirmund Egenes

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kvinesdal

den

7.mars 1983



Henning Skumsvoll



Olav G. Egenes

Dagbokstempel ved tinglysing

Dagbokført ved Sørenskr. i Fl.fjord den 26.04.83 som nr. 1248.

Tinglysingsstempel

Bet. tingl.gebyr kr. 125,-.

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.14 - Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

96

MÅLEBREVKART over —

Gnr	162.	Bnr	476.	Festenr			
Representasjonskoordinater							
X 36 368		Y 54 075		Z			
Koordinatsystem				Kartblad			
N.G.O. Akse I				AW. 008 -1 -28.			
Målestokk				Areal			

1:500

981.8 m²

36 400 X

54 050 Y

54 100 Y

36 350 X

KOORDINATER

PKT	X	Y	MERKING
120	36 390.12	54 071.02	Beregnet punkt
121	384.03	079.94	Beregnet punkt
122	379.48	090.21	Beregnet punkt
30	371.73	097.72	Godkjent bolt i jord
4	347.12	071.58	Godkjent bolt i jord
3	366.75	053.03	Godkjent bolt i jord
31	390.05	070.96	Godkjent bolt i jord
Pp.106	36 388.91	54 076.14	
Pp.107	358.74	050.72	

Nr 2182 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-79

97

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 476
Adresse: Hagelia 11, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408240053

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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 476
Adresse: Hagelia 11, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408240053

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 22,- inkl.mva	kr 2071.25,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 37.55,- inkl.mva	kr 2357.69,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)
Slamtømming	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2023	3982

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune
Adresse: Nesgata 11, 4480 KVINESDAL
Telefon: 38 35 77 00

Utskriftsdato: 17.6.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------	--------------------------

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 1037 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 476
Adresse: Hagelia 11, 4480 KVINESDAL
Referanse: 194/3001122/3127853/Hagelia 11

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for gnr 162 bnr 72
Reguleringsformål	

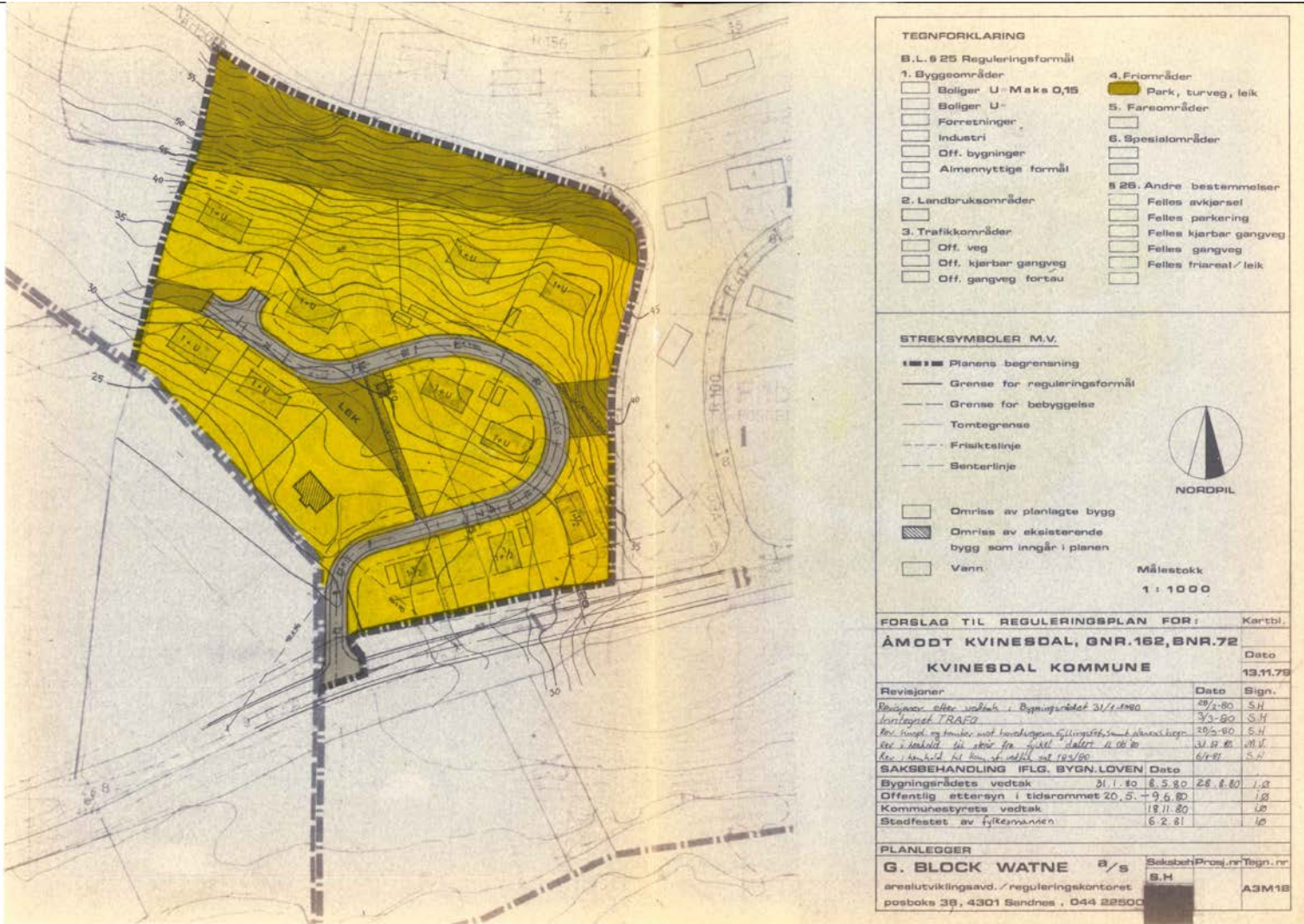
Vedlegg
2 vedlegg

[FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER.](#)

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

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

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



KVINESDAL KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR GNR. 162 BNR. 72, ÅMODT.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2.

Boligene kan oppføres i det antall etasjer som er angitt på reguleringsplanen.

§ 3.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leil. selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal det vises biloppstillingsplass for minst 1 bil pr. leil.

Bygningrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med atkomstveg, kan bygningrådet tillate at avstanden til opparbeidet vei innskrenkes til 2.0 m.

§ 4.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende frisikt.

§ 5.

Bygningrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 6.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

§ 7.

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bygningsloven med tilhørende forskrifter og bygningsvedtektene for Kvinesdal kommune.

§ 8.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kvinesdal kommune.

§ 9.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Stadfestet ved fylkesmannens brev av 6. februar 1981 til Kvinesdal kommune.


Bue Fjærmeros

Trykt på selvklippende papir

Arbeidssted (adr.)			Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Åmotsfeltet, tomt nr. 10			gnr. 162, bnr. 476	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	15.5.81.	24.6.81.	159/81
Byggherre		Adresse		Tlf.
Arvid Egenes		4480 KVINESDAL		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S		4580 LYNGDAL		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" " "		"		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

En del murpuss mangler.

Det skal monteres feieluke i underetg.

Huset ble påbegynt i august 1981.

Fullstendig byggemelding ble innlevert 18.5.81.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Kvinesdal	4.8.82.	Kvinesdal kommune Tekniker G. Lone E.f. Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesøknadsmyndighet ☒ Kvinesdal Sparebank



Kvinesdal kommune
Adresse: Nesgata 11, 4480 KVINESDAL
Telefon: 38 35 77 00

Utskriftsdato: 13.6.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 1037 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 476

Adresse: Hagelia 11, 4480 KVINESDAL

Referanse: 194/3001122/3127853/Hagelia 11

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Kommentar
Gjelder opprinnelig bygg

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Teknisk etat

Fjotlandsgata - Boks 128, 4480 Kvinesdal - Tlf. (043) 50 455

Egenes, Arvid Oscar
Hagelia 11

4480 KVINESDAL

MELDING OM MINDRE BYGGEGARBEIDER

Gjelder: Gnr. 162 bnr. 476

Melding om mindre byggearbeider - overbygg/tilbygg over inngang.

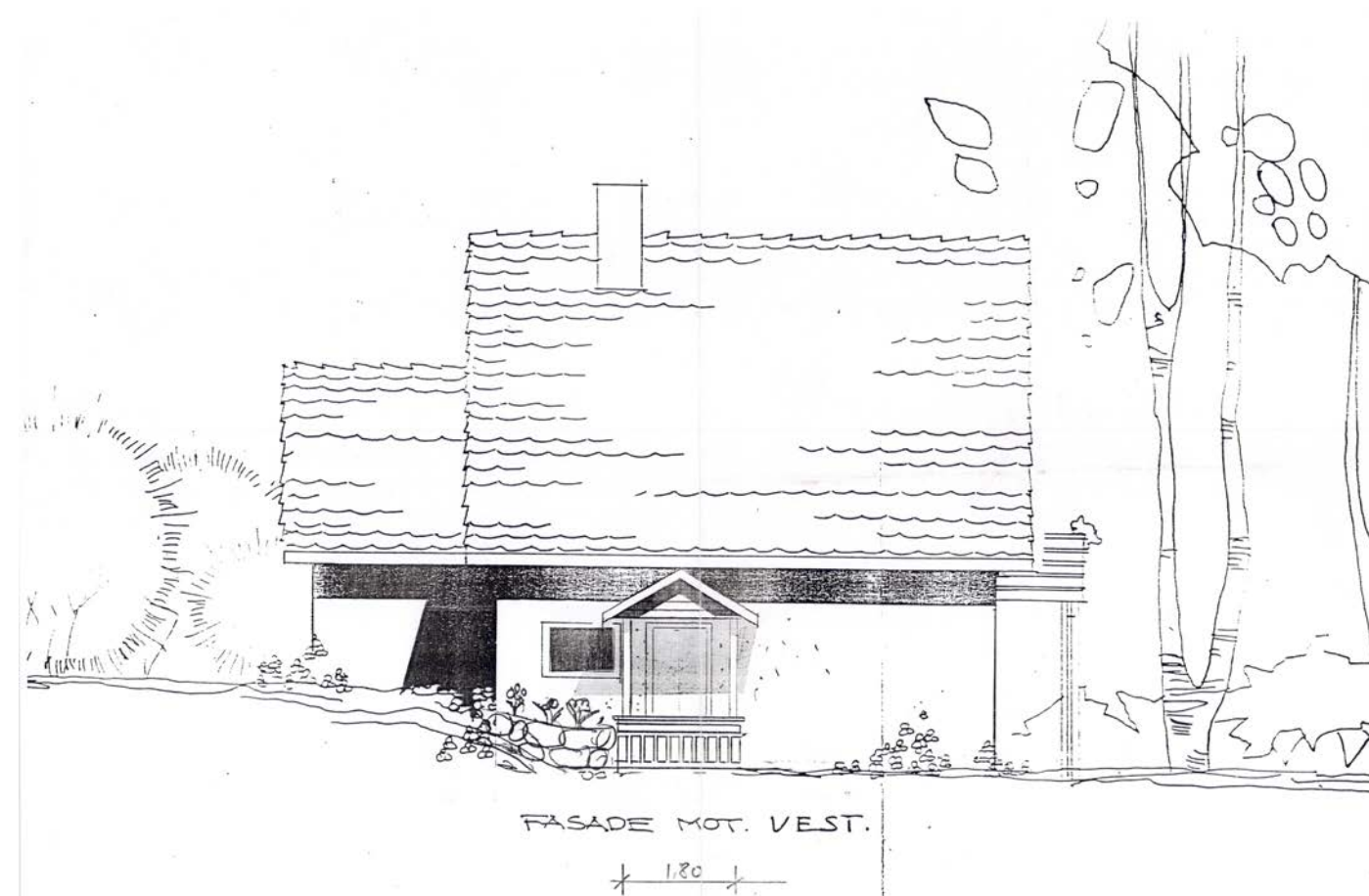
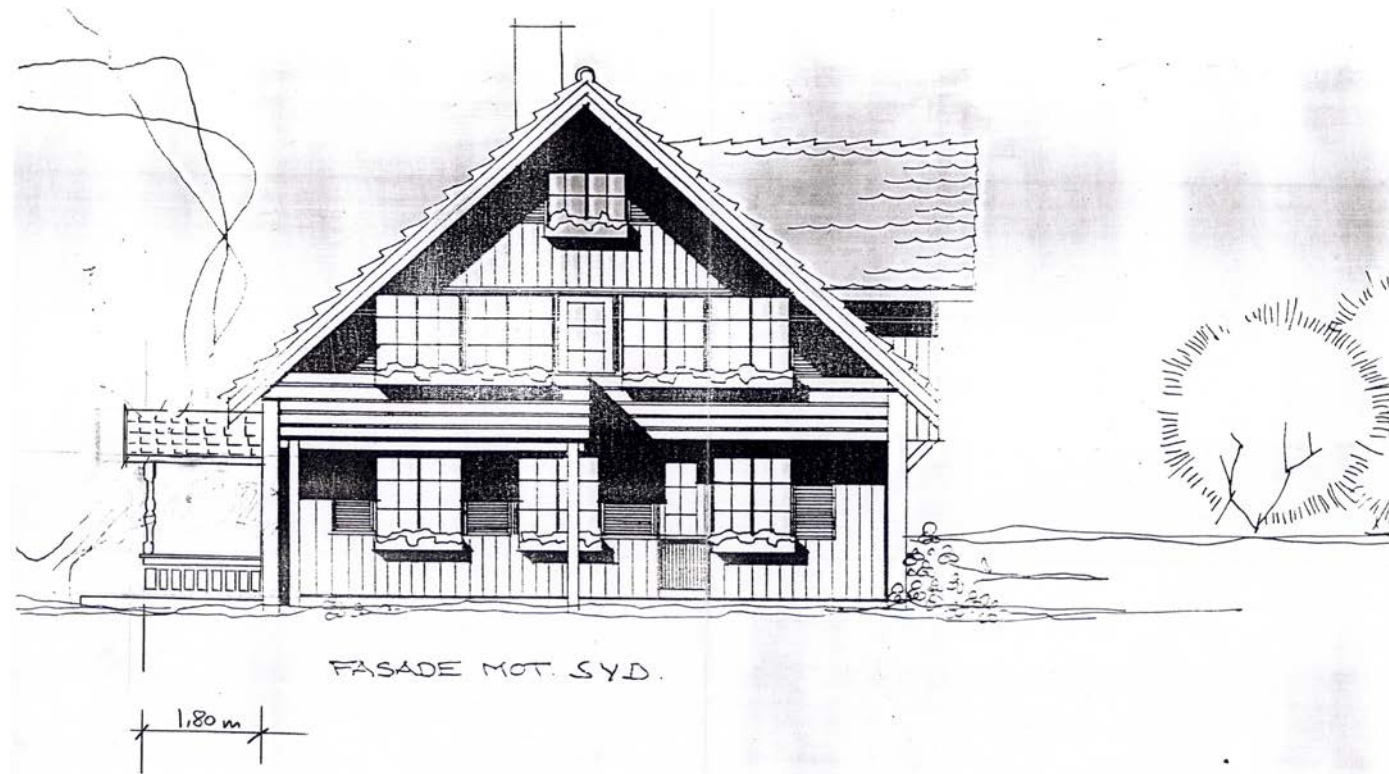
Datert 22.09.1992 Innkommet 22.09.1992 Jnr. 2303/92

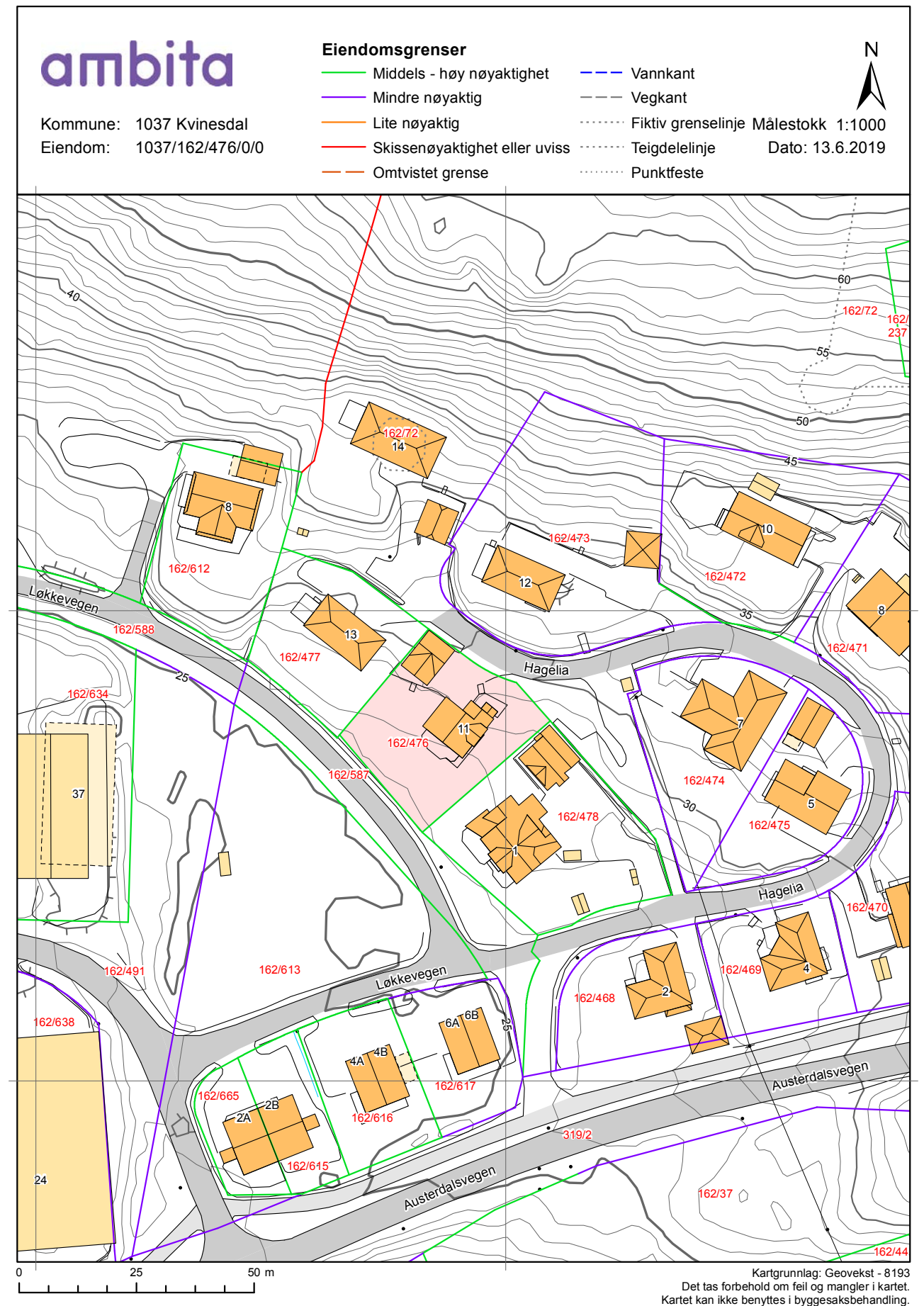
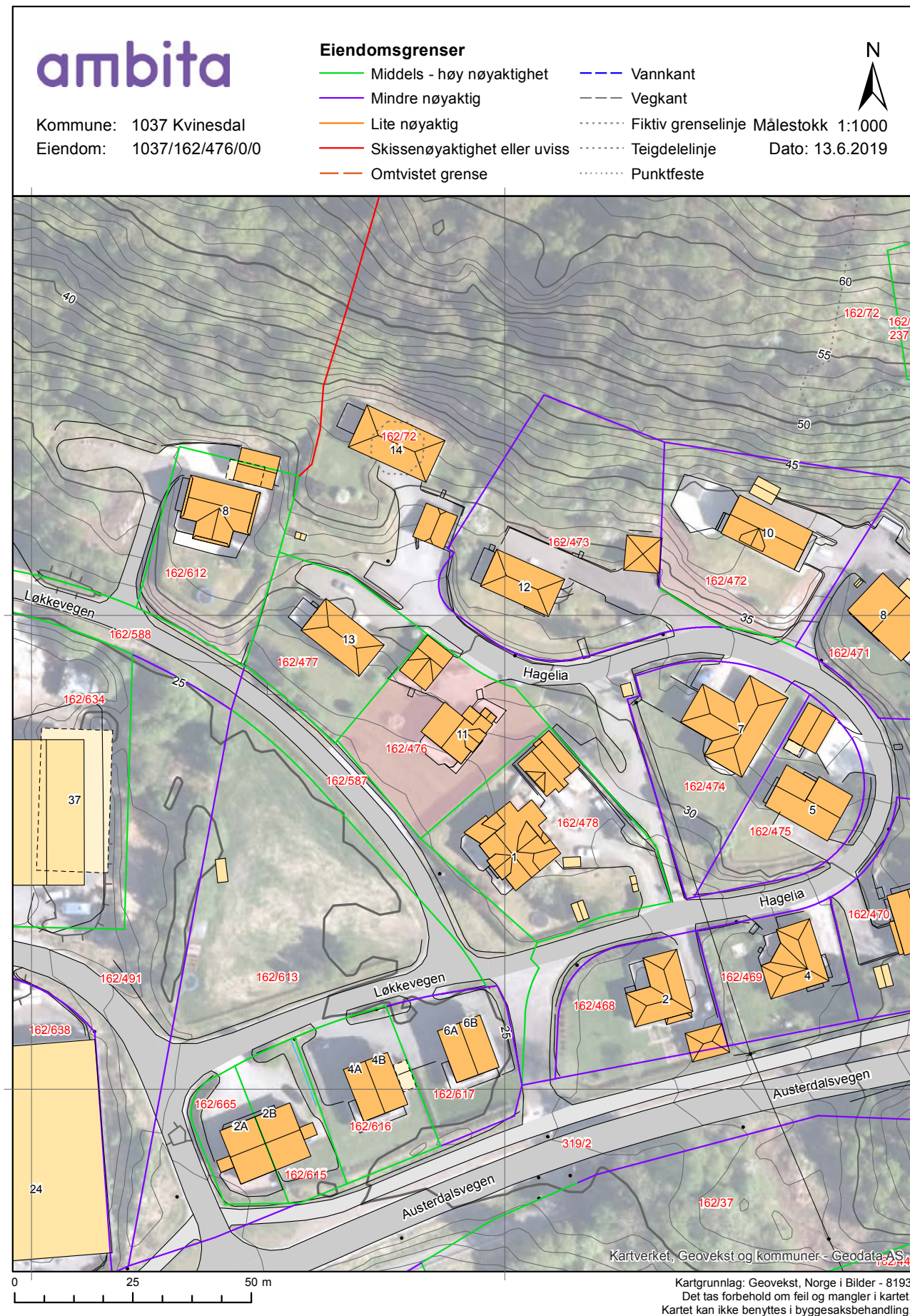
Byggearbeidet kan settes i gang uten særskilt byggetillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 86a.

Arbeidet kan nå igangsettes.

Kvinesdal, 15.10.1992


Olav Haddeland
teknisk sjef





Navn: SØR-VEST MEGLEREN AS
Saksbehandler: WM194_56_3001122
Saksreferanse: WM194_56_3001122



Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 476	Kommune:	1037	Kvinesdal
Adresse:				
Veiadresse:	Hagelia 11, gatenr 1041 4480 Kvinesdal	Grunnkrets:	206	Åmodt
		Valgkrets:	3	Liknes
		Kirkesogn:	5030501	Kvinesdal
		Tettsted:	4102	Liknes

Matrikelopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Åmotsfeltet 7	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.07.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	987,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.07.1981	Avgiver	1037/162/72	-981,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1037/162/476	981,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Hagelia 11		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:			1		
Bygningsnr:	169669619			Antall etasjer:			1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		29.04.1986			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		15.08.1986			
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		10.11.1986			
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	9077189			Antall etasjer:			1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

162/476

Til Teknisk etat

Kvinesdal 8. mai 2001

Vedlegg til søknaden ang. utbyggingen av garasjen, sendes et vedlegg godtatt av naboene til hll Anita Jerstad

Vedr. "heising" av garasjen i Hagelia II

Etter telefonsamtale med Unni Myhre v/teknisk etat søker vi om å heve garasjen 25 cm d.v.s en blokkerad i lecamur.

Der er for lav på kledningen for den står under i snø på vinterstid.

Dette skriv går til berørte naboer Anny Lund, Jan Erik Åmodt og Margot Glendrange.

Anny Gunvor Lund

Jan Erik Åmodt

Margot Glendrange

Hilsen hll Anita Jerstad
Hagelia II
4480 Kvinesdal

Kvinesdal kommune

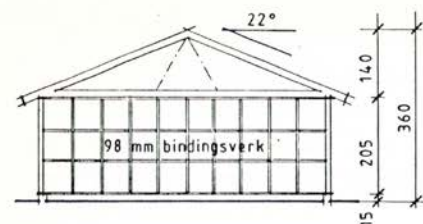
Teknisk etat

Saksid.: 0100614

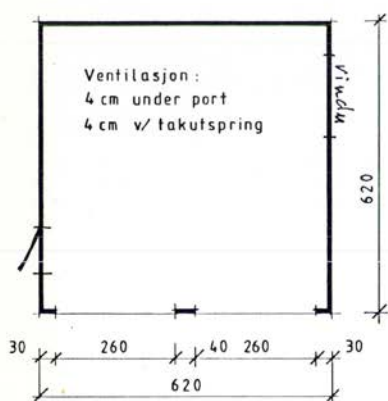
Arkiv: Ei 162.476

Journallnr.: 3487/01

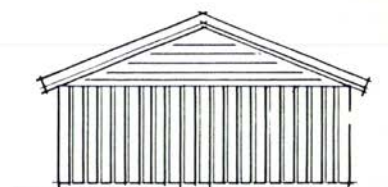
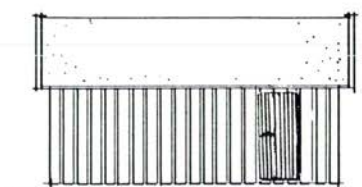
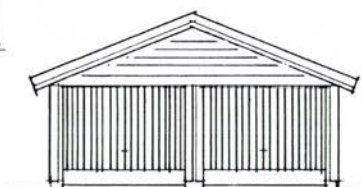
Date/Sign.: 16.05.01



snitt



plan



Godkjent, Kvinesdal Bygningsråd
29/4 1986, Sak nr. 92/86 L.H.



Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad

dato 7.03.86 m 1:100 type R. 620x620

Kvinesdal Bygningsråd

Møtested:	Møtedato:	Arkivnr.
ADMINISTRATIVT VEDTAK	29.04.1986	751/86
Sak nr.		Saksbehandler:
		GL/iø

92/86: ARVID OSCAR EGENES - SØKNAD OM ENDREDE TEGNINGER FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 162, BNR. 476, HAGELIA

Det vises til søknad datert 15.4.86.

Under henvisning til kommunestyrevedtak av 7.10.74 om delegasjon av bygningsrådets myndighet, godkjennes med dette ny tegning av garasje, datert 7.3.86. Forøvrig gjelder betingelsene i sak 275/83.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Bygningslovens § 96).

Med hilsen

Henning Skumsvoll
Henning Skumsvoll
teknisk sjef

Gabriel Lona
Gabriel Lona

Går til: Arvid Oscar Egenes 30/4-86

Utskrift av møtebok

for Kvinesdal bygningsråd

i møte 18.08.83

Av 5 medlemmer

var 4 til stede (medregnet møtende varamenn).

SAK 275/83 : ARVID O. EGENES - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE PÅ
ÅMOT, GNR. 162, BNR. 476.

Bygningsrådet var på befaring.

Vedtak enes : Byggetillatelsen for garasje gis i henhold til søknad av 15.6.83
på følgende betingelser:
Garasjen skal plasseres minst 2 m fra opparbeidet veg og med inn-
kjørsel parallellt med vegen, det vil si mot øst.
Garasjegalvets høyde skal bestemmes av teknisk etat og skal være
ca. 0,5 m under vegnivå ved garasjen.
De innkomne protester fra Ansgar Solberg og Jan Erik Åmodt tas
dermed delvis til følge. Plasseringen av garasjen er i samsvar med
stadfestet reguleringsplan.

Går til:

Arvid Oscar Egenes m. klageadgang
Jan Erik Åmodt "
Ansgar Solberg "

+ saksframstilling

Rett Utskrift,
Kvinesdal, 19.08.83

M. Stakkeland
e.f.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller
tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn
2 år. (Byggeslovens § 96).

KVINESDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

SIDE

SAK 275/83:

ARVID O. EGENES - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE PÅ ÅMOT,
GNR. 162, BNR. 476.

Nabovarsel er sendt. Garasjen er plassert som vist på regulerings-
kartet, men med innkjørsel vinkelrett på vegen.
I reguleringsbestemmelsene står det i § 3, siste ledd, at bygningsrådet
kan tillate at avstand til opparbeidet veg innskrenkes til 2 m, når
garasjens lengderetning er plassert parallellt med adkomstveg. Det
er innkommet protest fra to av naboene/gjenboere.
Til de punkter som naboene vil at bygningsrådet skal ta opp til vur-
dering, vil en bemerke følgende:

1. Det er nesten umulig å flytte garasjen til østsiden på grunn av
plassmangel og nedlagte avløpsledninger.
2. Søker har bemerket i søknaden at dersom takvinkel på 25° ikke kan
godtas, kan denne senkes til 20°. Huset ved siden har takvinkel
på 27°.
3. Da garasjen er plassert så nær vegen skal innkjørsel være paral-
lellt med vegen, det vil si mot øst.
4. Garasjens høyde i terrenget er avhengig av høyden på vegen.

Forslag til vedtak:

Byggetillatelse for garasje gis i henhold til søknad av 15.6.83 på
følgende betingelser:
Garasjen skal plasseres minst 2 m fra opparbeidet veg og med inn-
kjørsel parallellt med vegen, det vil si mot øst.
De innkomne protester fra Ansgar Solberg og Jan Erik Åmodt tas ikke
til følge, da plasseringen av garasjen er i samsvar med stadfestet
reguleringsplan.



LILL ANITA EGENES
HAGELIA 11

4480 KVINESDAL

Vår ref.: EI 162.476//9900280/99001877/UMY

Kvinesdal, 08.04.99

**MELDING OM OVERBYGD INNGANGSPARTI PÅ BOLIG OG UTVIDELSE AV GARASJE PÅ
GNR. 162, BNR. 476**

AMOTSMARKA - GODKJENT 07.04.99.

Det vises til melding datert 02.03.99 og mottatt 02.03.99, som gjelder 4 m2 overbygd inngangsparti på bolighus og 8 m2 utvidelse av eksisterende garasje.

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

Arbeidet kan nå igangsettes.

Vi minner om følgende:

- Tiltakshaver må selv se til at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunen sine vedtekter, reguleringsplan med vedtekter eller andre regelverk (for eksempel jordlov, veglov, konsesjonsloven med videre).
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må holdes.
- Dette gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse kan det føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
- Meldingen er tatt til etterretning under forutsetning at nabo og gjenboer ikke har merknader til planene. Disse kan innen to (2) uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Arbeidet må derfor ikke utføres før denne fristen er gått ut, eller at naboer og gjenboere positivt har bekreftet at de ikke har merknader til planene.
- Av hensyn til registreringsrutinene våre må De melde fra når arbeidet er ferdig. Når arbeidet er ferdig skal De be teknisk etat om ferdigattest.
- Vi ønsker Dem lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med hilsen

Olav Haddeland
teknisk sjef

Unni Myhre
avd.ing.





Hagelia 11

Nabolaget Hamrebakkene/Liknes - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åmotslia	7 min	0.5 km
Linje 251, 252, 253		
Storekvina stasjon	11 min	9.1 km
Linje F5		
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	

Skoler

Liknes skole (1-7 kl.)	5 min	2.6 km
284 elever, 17 klasser		
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	2.5 km
217 elever, 12 klasser		
Kvinesdal videregående skole	7 min	3 km
180 elever, 11 klasser		
Flekkefjord videregående skole	27 min	25.5 km
550 elever		

Ladepunkt for el-bil

Sarons Dal Arena	16 min
------------------	--------

«Trygt, vennlig, vakkert og gode naboer»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

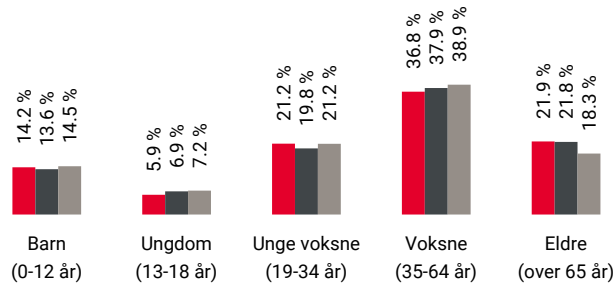


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamrebakkene/Liknes	1 046	565
Liknes	2 508	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åmotsmarka barnehage (1-5 år)	21 min	1.6 km
77 barn		
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	5 min	2.5 km
36 barn		
Sentrum barnehage (1-5 år)	7 min	3.1 km
43 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Kvinesdal	13 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Coop Extra Kvinesdal	19 min
PostNord	1.5 km

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 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

- 

Åmotsmarka skole

Ballspill

21 min



1.6 km
- 

Kvinesdal ungdomskole

Aktivitetshall, ballspill

5 min



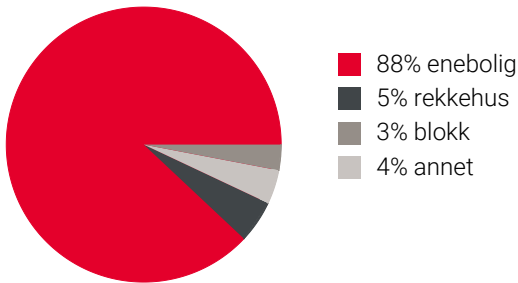
2.4 km
- 

Instinct Kvinesdal

12 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

AMFI Flekkefjord

27 min

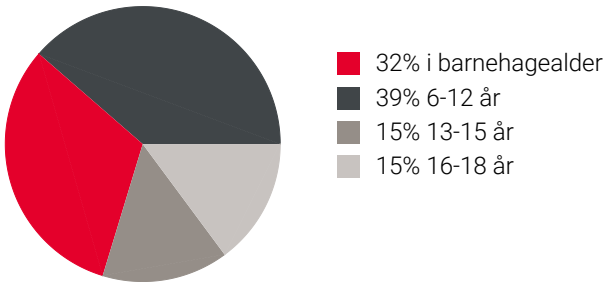

- 

Apotek 1 Kvinesdal

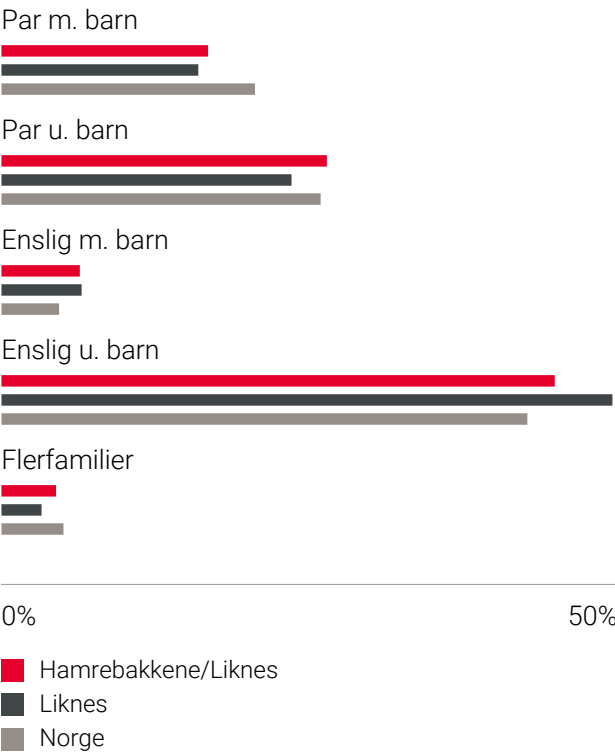
23 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

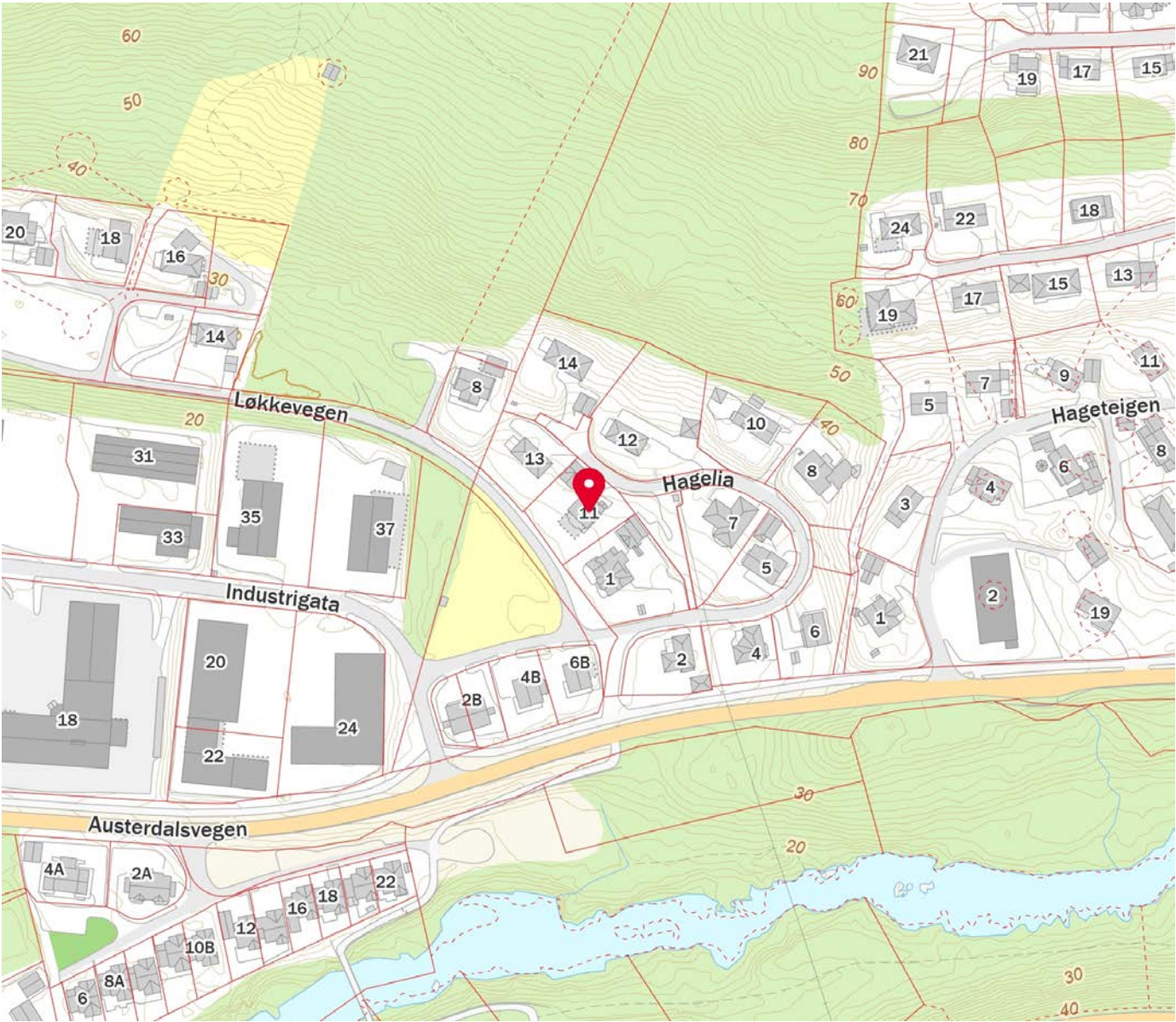
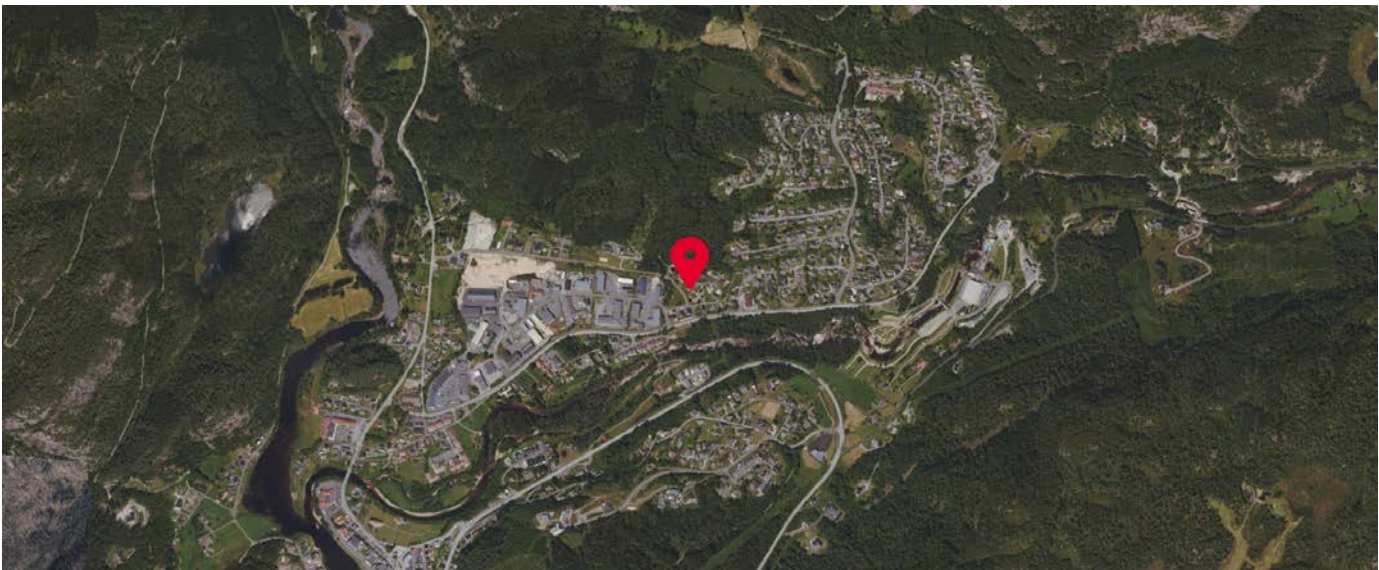


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 2024

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 2024



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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.



“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 4 200/4 600/5 000 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





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 boligselgerforsikrings-selskap. 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: Hagelia 11
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Marita Lervik

Oppdragsnummer: 1408240053

Telefon: 401 74 219
E-post: marita.lervik@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: 26.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon