



aktiv.

Åsevegen 319, 4480 KVINESDAL

**Romslig enebolig med flott utsikt,  
to garasjer, usjenert beliggenhet  
og gode solforhold. Stor tomt på  
nesten 2 mål!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Bjørn Skjæveland

**Mobil** 957 97 331

**E-post** bjorn.skjæveland@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 53 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 153 890,-  
**Selger:** Leif Harry Olsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 191/259 kvm  
**Tomtstr.:** ca. 1900 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 109, bnr. 8  
Gnr. 109, bnr. 16  
**Oppdragsnr.:** 1408260025

# Romslig enebolig med flott utsikt, to garasjer, usjenert beliggenhet og gode solforhold.

Innholdsrik enebolig med attraktiv, vestvendt beliggenhet på Åse. Her bor du landleig og usjenert, samtidig som det er kort vei til Liknes sentrum med skoler, barnehager og servicetilbud. Eiendommen har gode solforhold, kveldssol og flott utsikt.

Boligen er oppført i 1964 og går over to etasjer, med påbygg av romslig stue i 2010. Hovedetasjen inneholder entré, kjøkken med spiseplass, lys stue med vedovn, varmepumpe og utgang til veranda, tre soverom og bad. Kjeller med kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, bod og garasje.

Romslig tomt ca. 1900 kvm med hage, platting og gode uteplasser. Frittstående garasje og uthus gir ekstra lagring. Boligen har behov for noe oppussing. Her er det mulighet til å skape ditt drømmehjem!

Velkommen til en eiendom med stort potensial!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	83
Nabolagsprofil .....	106
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 191 kvm

BRA - e: 68 kvm

BRA totalt: 259 kvm

TBA: 21 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 kvm Kjellerstue, soverom, gang, hobbyrom, vaskerom, bod, bad, gang og garasjer.

BRA-e: 14 kvm Garasje 2.

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Kjøkken, stue, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Arbeidsrom**Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Garasje**Tomtetype**

Eiet

### Tomtestørrelse

ca. 1900 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen er pent opparbeidet. Her er gruslagt innkjørsel og gårdsrom med god plass til parkering. Det er en stor hage med plutting der det er plass til en sittegruppe. Det medfølger en frittstående garasje og et anneks. Det er ikke målebrev på eiendommen. Eiendommen har noen fiktive grenser så noe arealavvik må påregnes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig og usjenert på Åse. Boligen ligger helt for seg selv med vestvendt beliggenhet. Her er gode solforhold med kveldssol, og flott utsikt utover Øye og Ytre Egeland. Det er ca. 3 km til Liknes sentrum, samt skoler og barnehager.

### **Adkomst**

Fra Liknes sentrum:

Ta inn på Åsevegen ved Kvinesdal Ungdomsskole og fortsett oppover Åsebakken. Ta første innkjørsel til venstre etter Liland. Se etter skilting fra Aktiv eiendomsmegling ved fellesvisning.

Det er ca. 3 km til Liknes sentrum.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

BARNEHAGE:

Knerten barnehage

Sentrum barnehage

Åmotsmarka barnehage

SKOLE:

Liknes barneskole

Kvinesdal ungdomsskole

Flekkefjord videregående skole avd. Kvinesdal

### **Skolekrets**

Liknes

### **Offentlig kommunikasjon**

TOG:

Togstasjon på Storekvina

## **Bygningssakkyndig**

Karl Henry Englund

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking med betongstein og undertak av takbord.

Taktekkingen og undertaket har en alder som tilsier en Tg2

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

Nedløp og beslag: Takrenner er av metall/sink og har malt overflate.

Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen. Hvor dette ledes videre er ikke kjent.

Rennene vurderes ut fra det som er synlig å kan være fra byggeår

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, enkelte partier med liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.

Vinduer: Malte trevinduer med 2 lags glass.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Dører: Teak ytterdør med glass og malt tett kjellerdør i garasjen.

Teak balkongdør fra bad og malt balkongdør i stue.

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Pipe og ildsted: Elementpipe med vedovn i stue og i bod i kjelleren.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Rom Under Terreng: Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utforende vegger av tre med plater/panel og synlige murvegger. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil

man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig.

Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Fuktsikring og drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Dersom det er montert drenerør må det

antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvækkelser.

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmursvegger av puset grunn murblokker på vegger med puset overfalte.

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur langs hus ikke synlig på grunn av snødekke.

Terrengforhold: Terrenget forhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med gruset gårds plass og plen/naturtomt ellers på eiendommen.

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

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat borehull og septiktank via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

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

Septiktank: Septiktank av betong plassert i gårds plass.

## ANNEKS

Frittliggende anneks med areal fordelt på et nivå

Bygningen har i grove trekk utførelse med:

Betonggulv.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående tre kledning, veger og kledning har råteskader og vedlikeholdsbehov.

Takstoler/sperretak med utvendig tekking av takplater.

Vinduer/dører av tre med vedlikeholdsbehov

Innredet med panelte vegger og malte plater i tak

Det er inn trekk av fukt>/vann i gjennom vegger med fuktskader på de innvendige over flater

Bygningen fremstår med behov for modanisering og utskifting av overflater

## GARASJE

Frittliggende garasje med:

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.

- Støpt dekke .

- Takstoler tekking med stålplater.

- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.

- Stående kledning, liggende i gavler med noe vedlikeholdsbehov, sprette råteskader i kledning

- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

- Port, dør og vinduer er funnet i normal stand.

-Elektrisk portåpner

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

#### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

##### Taktekking:

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

##### Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

##### Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. -Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje.

Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

##### Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. -Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

-Jevnlig ettersyn og takrenner samt renhold rengjøring vurderes som nødvendig. Dette vil bidra til at rene brukstid kan forlenges.

##### Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes.

Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.

Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. -Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset med kun ventil i gavl.

-Det mangler luftespalte i gesims på store deler av boligen utvendig.

Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for lufttilførsel til kaldt loftet

-Det blei observert en del muse aktiviteter på loft, div feller oppsatt.

Konsekvens/tiltak: -Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og i gesimser, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.

-Det bør gjøres tiltak fort å forhindre mus i å komme inn i boligen.

#### Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. -Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/pussing rundt vinduene, dette har forårsaket fuktskader i enkelte vinduer i nedkant mot mur.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger og at enkelte vinduer må beregnes skiftes ut på grunn av slitasje og elde .

#### Utvendige dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. -Balkongdør i stue med fukt skader i dørspeil som det vil kreves tiltak på.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Hovedsakelig utvendig balkongdør i stue, oppsyn de andre og vedlikehold og potensiell utskiftning balkongdøre.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Tettesjikt/membran ikke mulig påvise under terrassedekke, mangelfull tettesjikt vil øke faren for skulte skader i konstruksjonen..

Utvendige trapper:

- Kombinasjon av alder og tilstand tilsier at det vil være behov for tiltak
- Det er for store åpninger mellom trinn i henhold til teknisk forskrift som vil øke faren for fall.

Konsekvens/tiltak:

Lokalt tiltak bør utføres.

Garasje 1:

- Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.
- Det er fukt merker i tak/vegg som kan ha en indikasjon på at tettesjikt mellom terrasse og garasjen har svekkelser
- Port har slitasje og svekkelser på grunn av alder og eldre.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt/drenering , tiltak kan ikke utelukkes
- Tiltak bør gjøres på port.

Garasje 2:

- Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal. Port med slitasje og svekkelser etter alder og elde.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt/drenering , tiltak kan ikke utelukkes
- Tiltak bør gjøres på port.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

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

Rom Under Terreng:

- Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.
- Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod med 18,4 vektprosent.
- Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.
- Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.
- Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang

gjennom grunnmur og betonggulv.

-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

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

Krypkjeller:

Det er manglende fuktspærre på bakken. Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringsen, slik som misfarging av treverk, spesielle innsekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak:

Fuktspærre på bakken bør etableres. -Fjerning av organisk materiell som ligger på bakkenivå.

Innvendige dører:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er uegnede materialer i våtsoner. • Det er områder som ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Konsekvens/tiltak:

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

vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Badet bør holdes under oppsikt.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Tapetskjøter er ikke tette.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

- Det er registrert skader i dusj vegger.

Konsekvens/tiltak:

Lokalt tiltak bør utføres.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er registrert symptom på fuktskader. -Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj, hvis det ikke gjøres tiltak vil det kunne være fare for videre skadeutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. -Det må gjøres tiltak i våtsoner med etablering av nytt tettesjikt, ved mangelfull oppgradering vil det kunne være fare for videre skadeutvikling.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Kjøkkenet har en del slitasje og hakk merker i innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

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.

Varmtvannstank:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Trykktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på trykktank er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at trykktank fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

#### Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

#### Terrengforhold:

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

#### Konsekvens/tiltak:

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

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

#### Konsekvens/tiltak:

Foreta kontroll av brønnvann.

#### Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

#### Konsekvens/tiltak:

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

Borehull:

Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendig borehull.

Konsekvens/tiltak:

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

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Pipe og ildsted:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Rommet har ingen ventilasjon. Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kjeller - Vaskerom - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid.

Følgende kan nevnes:

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Vegger og gulv med synlig betong overflate, det mangler tettesjikt i våtsoner

Rommet har ingen ventilasjon ut over naturlig ventilasjon, veggventil i yttervegg.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kjeller - Bad - Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. -Det må foretas tiltak for å lukke avviket, ny mekanisk vift må monteres.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmur langs hus ikke synlig på grunn av snødekke. Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

-Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav. For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Usikker" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt røykvarslerutstyr. Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens

krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

-For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.

Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskade

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres. Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Utvidelse bad oppe og nytt bad nede ble utført av faglært. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk: Fra byggeår på begge bad, usikker på byggeår på fornyelse på bad nede.

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

Ja

Firmanavn: Alvin Treland , Gyland

Beskrivelse: Tak byttet, takstein når utvidelse ble utført på stuen.

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

Ja

Beskrivelse: Garasje og uthus/hønsehus er satt opp av eier. Bistand fra faglært.

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

Ja

Beskrivelse: sprekk i mur i bolig og i garasje

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

Ja

Beskrivelse: Mus og maur har forekommet/ observert.

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

Ja

Beskrivelse: Nye rør ut til septiktank.

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

Ja

Beskrivelse: Skiftet noen rør til avløp og ut mot septik.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Hunsbedt Rør

Beskrivelse: Varmepumpe skiftet for 2 år siden.

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

Ja

Beskrivelse: Vedovn skiftet, pipehatt montert.

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

Ja

Beskrivelse: Ved utvidelse har det blitt lagt opp nytt elektrisk anlegg.

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

Ja

Beskrivelse: Utbygg , garaje, uthus

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

Ja

Beskrivelse: Innredning kjeller, soverom, bad og kjellerstue.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Frittstående garasje og uthus.

38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vanninntrenging i uthus og garasje. kledning på uthus er dårlig.

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

Ja

Beskrivelse: Felles vann med nabo fra borehull på eiendom.

42. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Kommentar fra selger: Selger har eid boligen fra bggeåret.

Tekst er skrevet inn fra håndskrevet egenerklæring. Det tas forbehold om skrivefeil.

### **Innhold**

Velkommen til Åsevegen 319!

Vi har en innholdsrik enebolig med en attraktiv beliggenhet på Åse. Her bor du landlig og usjenert til, samtidig som du har kort avstand til Liknes sentrum med skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Eiendommen ligger vestvendt og kan skilte med gode solforhold og kveldssol, samt flott utsikt utover Øye og Ytre Egeland.

Boligen er opprinnelig oppført i 1964 og går over to etasjer. I 2010 ble boligen påbygd med en større stue med gode møblerings muligheter. Det er i senere tid utført noe overflatebehandling i hovedetasjen, men boligen har et oppussings- og moderniseringsbehov, noe som gir en fin mulighet til å skape et hjem etter egne ønsker og behov.

I hovedetasjen kommer du inn i en praktisk entré med god plass til yttertøy. Kjøkkenet er av eldre standard med slette fronter og har plass til spisebord. Den romslige stuen fremstår med god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det installert vedovn og varmepumpe som gir god oppvarming, og fra stuen er det utgang til veranda. Etasjen inneholder videre tre soverom, hvorav ett hovedsoverom og to mindre rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Badet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjelleren har gode tilleggsarealer med en stor kjellerstue som gir ekstra oppholdsrom, samt et romslig soverom. Her finnes også et bad med servant, toalett og dusjhjørne. Videre inneholder underetasjen en enkel vaskekjeller med utslagsvask, et disponibelt rom som kan benyttes som hobbyrom eller verksted. Gang med egen inngang, matbod og adkomst til integrert garasje.

Eiendommen ligger på en romslig tomt på ca. 1900 kvm, med gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Hagen gir gode muligheter for både lek og opphold, og det er etablert en platting med plass til sittegruppe. I tillegg har boligen veranda, samt frittstående garasje og uthus/anneks som gir ekstra lagringsplass.

Dette er en bolig med god kombinasjon av usjenert og landlig beliggenhet, flott utsikt og nærhet til sentrum. Med noe oppgradering kan dette bli et svært trivelig hjem tilpasset dagens standard.

Velkommen til en eiendom med stort potensial!

### **Standard**

Boligen har fått noe ny overflatebehandling i hovedetasjen i seinere tid. Boligen ble påbygd med større stue i 2010. Noe oppussing og renovering kan behøves for å møte dagens standard.

Boligen går over to etasjer og inneholder:

Hovedetasje:

Entre/ gang:

Praktisk inngangsparti med god veggplass for yttertøy.

Kjøkken:

Eldre kjøkken med slette fronter og laminerte benkeplater. Det er plass for oppvaskmaskin.

Stue:

Stor og luftig stue med utsikt. Her er vedovn og varmepumpe. I stuen er det god plass for sofagruppe og spisestue. I tillegg så er det utgang til veranda.

Soverom 1:

Lite soverom

Soverom 2:

Lite soverom eller kontor.

Soverom 3:

Stort hovedsoverom

Bad/ wc:

Badet inneholder baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er belegg på gulvet og panel på vegger.

Kjeller:

Kjellerstue:

Stor kjellerstue. God plass til sittegruppe m.m.

Soverom 4:  
Romslig soverom

Bad/ wc:  
Badet inneholder nedfelt vask, toalett og dusjhjørne. Det er belegg på gulvet, våtromstapet på vegger og våtromsplater i dusj.

Vaskekjeller:  
Enkel vaskekjeller med utslagsvask.

Hobbyrom/ verksted:  
Disponibelt rom.

Entre/ gang:  
Inngangsparti med adkomst til garasje. I tillegg så er det en matbod.

Garasje:  
Det er en integrert garasje i boligen.

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater: Laminat, tepper, belegg, betong  
Veggoverflater: Panel, tapet og betong  
Takoverflater: Panel, Himlingsplater  
Bad 1 etg: Belegg på gulv, panelte vegger og tak  
Bad kjeller:: Belegg på gulv og vegger med våtromsplater i dusj og himlingsplater i tak

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2024: Ny varmepumpe

### **Parkering**

Det er god plass til parkering på egen eiendom. Det medfører en frittstående garasje, samt garasje som er integrert i boligen.

### **Solforhold**

Boligen ligger vestvendt med gode solforhold og kveldssol.

## **Diverse**

Det er noen rom som det ikke stemmer hva som står på tegning og hva rommet brukes til. Det er kjøpers ansvar å søke bruksendring før bruk.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe, vedovn, elektrisk

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 100 000

### Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

53 890 (Omkostninger totalt)

70 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 153 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 170 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 173 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

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

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

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

### Formuesverdi primærbolig

Kr 539 380 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 157 521 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 109, bruksnummer 8 i Kvinesdal kommune. Gårdsnummer 109, bruksnummer 16 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:

4227/109/8:

23.09.1964 - Dokumentnr: 1202 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:109 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 848977 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:109 Bnr:8

21.11.1964 - Dokumentnr: 1486 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:109 Bnr:6

01.12.1967 - Dokumentnr: 1560 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:109 Bnr:6  
Bestemmelse om vannledning

13.11.1978 - Dokumentnr: 3216 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4227 Gnr:109 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 962435 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1037 Gnr:109 Bnr:16

4227/109/16:  
23.09.1964 - Dokumentnr: 1202 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4227 Gnr:109 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 848977 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1037 Gnr:109 Bnr:8

21.11.1964 - Dokumentnr: 1486 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:109 Bnr:6

01.12.1967 - Dokumentnr: 1560 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:109 Bnr:6  
Bestemmelse om vannledning

13.11.1978 - Dokumentnr: 3216 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4227 Gnr:109 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 962435 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1037 Gnr:109 Bnr:16

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via Åsevegen, som er offentlig vei.

Eiendommen har privat vann og avløp. Kloakken har to tanker og spredegrøft.

Det er felles borehull med naboen bak.

Denne eiendommen har vedlikeholdsplikten av veien frem til Åseveien. Det er hovedgården bnr. 6 som eier og også bruker veien.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til spredt boligbebyggelse..

### **Adgang til utleie**

Ingen utleiedel

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

Leiv Strand Hompland  
Backoffice  
leiv.hompland@aktiv.no  
Tlf: 917 11 377

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

07.04.2026





































Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åsevegen 319 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 109, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20755-1384

Referansenummer: XJ2708

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

## KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

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

### Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1964 med frittliggende garasje og annekst beliggende landlig til Boligen inneholder:  
Kjeller:  
Hobbyrom, 2gang, soverom, kjellerstue, bad, vaskerom, bod, 2 garasjer  
1 etg:  
Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, trapperom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.  
Garasje og annekset med en enkel beskrivelse  
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.  
Takrenner er av av metall/sink og har malt overflate.  
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag  
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, enkelte partier med liggende kledning.  
Luft W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.  
Malte trevinduer med 2 lags glass.  
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Teak ytterdør med glass og malt tett kjellerdør i garasjen.  
Teak balkongdør fra bad og malt balkongdør i stue.  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt  
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord  
Utvendig tretrapp fra terrasse.  
Garasje med støpte vegger/gulv, støpt tak mellom beboelsesrom og terrasse, det er montert vippeport i front  
Garasje med støpte vegger/gulv, støpt tak mellom beboelsesrom og terrasse, det er montert sidehengslet dører i front

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater:  
Laminat, tepper, belegg, betong  
Veggoverflater:  
Panel, tapet og betong  
Takoverflater:  
Panel, Himlingsplater  
Bad 1 etg:  
Belegg på gulv, panelte vegger og tak  
Bad kjeller::  
Belegg på gulv og vegger med våtromsplater i dusj og himlingsplater i tak

Vaskerom:  
Betong gulv og vegger, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.  
Etasjeskillere i tre.  
Elementpipe med vedovn i stue og i bod i kjelleren.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.  
Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod.  
På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner.  
Krypkjeller under tilbygg med planert, u planert rom  
Malt tretrapp med tette trinn med spile rekkverk  
Trappen er ikke etter dagens standard med fungerer greit som trapp i mellom etasjene  
Finerte slette fyllingsdører.  
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.  
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1 etg:  
Bad har belegg på gulv og panelte vegger og tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er ikke montert ventilasjon i rommet ut over åpning av vindu, det er montert panelovn til oppvaring.  
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg.  
Rommet har synlig fuktsikring på gulv.  
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom :  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin  
Vegger og gulv med synlig betong overflate, det mangler tettesjikt i våtsoner  
Rommet har ingen ventilasjon ut over naturlig ventilasjon, veggventil i yttervegg  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.  
På vaskerommets våtsoner er det utført fukt søk med fukt indikator med påvise unormale forhold i overgangen mellom vegg/gulv.

Bad kjeller:  
Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og våtromsplater i dusj med himlingsplater i tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.  
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt. .

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot utvendig murvegger.

Det er utført fukt søk med fuktindikator med påvise unormale forhold i våtromsplater.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning eldre dato med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin

Parkett på gulv og malte slette vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Ventilator med utlufting ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber synlig i vaskerommet, ellers skult i konstruksjonen

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe i stue.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Trykktank plisert i gang i kjelleren

Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse plassert i gang 1 etg

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Grunnmursvegger av puset grunn murblokker på vegger med puset overfalte.

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Forstøtningsmur langs hus ikke synlig på grunn av snødekke.

Terreng forhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med gruset gårdsplass og plen/naturtomt ellers på eiendommen.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet privat borehull og septiktank via private stikkledninger.

Septiktank av betong plassert i gårdsplass

Borehull plassert på tomten sammen med nabo

I henhold til eier så skal nabo kobles ifra før eierskifte

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

[Gå til side](#)

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det ikke framlagt tegninger i fra de kommunale arkiver ut over plantegning for 1 etg

Innhent godkjente tegninger

### Anneks

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

### Garasje

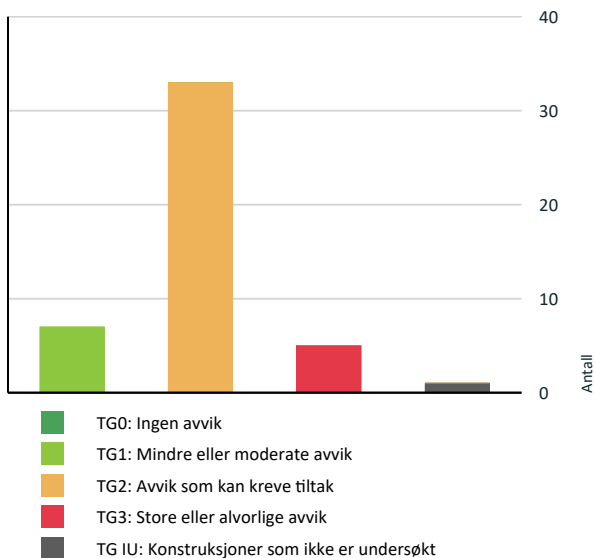
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det ikke framlagt tegninger i fra de kommunale arkiver

Det må framskaffes tillatelse for oppføring

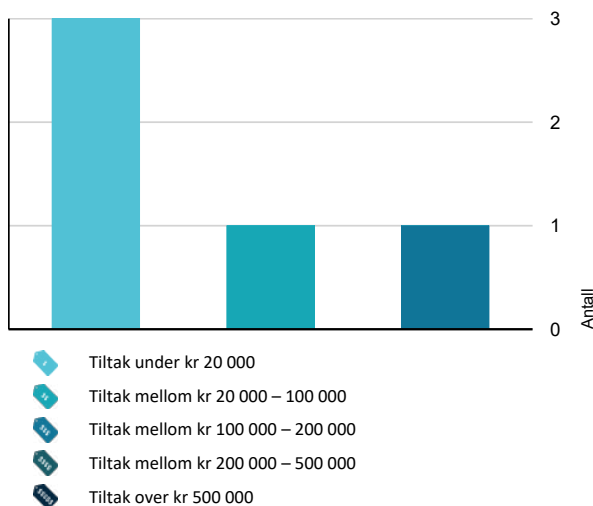
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har ingen ventilasjon  
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)  
Den valgte konstruksjonsutføring gir økt fare for skader.  
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Avtrekksvifte er defekt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)  
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkningen.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje. Selv om rennene fremstår som hele på befaringsstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

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

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes.

Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.

Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset med kun ventil i gavl.

-Det mangler luftespalte i gesims på store deler av boligen utvendig.

Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesims for lufttilførsel til kaldt loftet

-Det blei observert en del muse aktiviteter på loft, div feller oppsatt

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

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene, dette har forårsaket fuktskader i enkelte vinduer i nedkant mot mur.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

-Balkongdør i stue med fukt skader i dørspeil som det vil kreves tiltak på

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

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

-Tettesjikt/membran ikke mulig påvise under terrassedekke, mangelfull tettesjikt vil øke faren for skulte skader i konstruksjonen..

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

Det er avvik:

-Kombinasjon av alder og tilstand tilsier at det vil være behov for tiltak

-Det er for store åpninger mellom trinn i henhold til teknisk forskrift som vil øke faren for fall

### ! Utvendig > Garasje 1 [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.

-Det er fukt merker i tak/vegg som kan ha en indikasjon på at tettesjikt mellom terrasse og garasjen har svekkelser

-Port har slitasje og svekkelser på grunn av alder og eldre

### ! Utvendig > Garasje 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

-Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.  
.Port med slitasje og svekkelser etter alder og elde

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.  
-Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod med 18,4 vektprosent.  
-Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.  
-Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.  
Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.  
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

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

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

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

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid  
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år  
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på trykktank er oppbrukt.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Det er avvik:  
Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendig borehull

## ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Kjøkkenet har en del slitasje og hakk merker i innredning og benkeplate

## ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Det er områder som ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet

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

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

## ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Tapetskjøter er ikke tette

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert skader i dusj vegger

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader.

-Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj, hvis det ikke gjøres tiltak vil det kunne være fare for videre skadeutvikling i konstruksjonen

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

-Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er

definert med "Usikker" aktsomhetsgrad

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1964

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Tilbygg / modernisering

2024      Modernisering      Ny varmepumpe

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med betongstein og undertak av takbord. Taktekkingen og undertaket har en alder som tilsier en Tg2 Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er av av metall/sink og har malt overflate. Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen. Hvor dette ledes videre er ikke kjent. Rennene vurderes ut fra det som er synlig å kan være fra byggeår Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje. Selv om rennene fremstår som hele på befaringsstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
- Jevnlign ettersyn og takrenner samt renhold rengjøring vurderes som nødvendig.
- Dette vil bidra til at rene brukstid kan forlenges.



Utettheter i takrenne

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, enkelte partier med liggende kledning.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes.

Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.

Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset med kun ventil i gavl.
- Det mangler luftespalte i gesims på store deler av boligen utvendig. Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesims for lufttilførsel til kaldt loftet
- Det blei observert en del muse aktiviteter på loft, div feller oppsatt

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og i gesims, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kaldt loft betraktelig.
  - Det bør gjøres tiltak fort å forhindre mus i å komme inn i boligen



Isolasjon mot yttertak



Mangler luftespalte i gesims

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene, dette har forårsaket fuktskader i enkelte vinduer i nedkant mot mur. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger og at enkelte vinduer må beregnes skiftes ut på grunn av slitasje og elde .

# Tilstandsrapport



Fukt skader i nedkant mot mur

## TG 2 Dører

Teak ytterdør med glass og malt tett kjellerdør i garasjen.  
Teak balkongdør fra bad og malt balkongdør i stue.  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdør i stue med fukt skader i dørspeil som det vil kreves tiltak på

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.  
Hovedsakelig utvendig balkongdør i stue, oppsyn de andre og vedlikehold og potensiell utskiftning balkongdøre



Skader i dør speil

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

### Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Tettesjikt/membran ikke mulig påvise under terrassedekke, mangelfull tettesjikt vil øke faren for skulte skader i konstruksjonen..



Ukjent tettesjikt



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kombinasjon av alder og tilstand tilsier at det vil være behov for tiltak  
-Det er for store åpninger mellom trinn i henhold til teknisk forskrifts som vil øke faren for fall

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokalt tiltak bør utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Garasje 1

Garasje med støpte vegger/gulv, støpt tak mellom beboelsesrom og terrasse, det er montert vippeport i front

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.
- Det er fukt merker i tak/vegg som kan ha en indikasjon på at tettesjikt mellom terrasse og garasjen har svekkelser
- Port har slitasje og svekkelser på grunn av alder og eldre

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt/drenering , tiltak kan ikke utelukkes
- Tiltak bør gjøres på port



Fukt i mellom gulv og vegger



Fuktmerker

## TG 2 Garasje 2

Garasje med støpte vegger/gulv, støpt tak mellom beboelsesrom og terrasse, det er montert sidehengslet dører i front

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.
- Port med slitasje og svekkelser etter alder og eldre

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt/drenering , tiltak kan ikke utelukkes
- Tiltak bør gjøres på port



## INNVEDIG

## TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, belegg, betong

Veggoverflater:

Panel, tapet og betong

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Belegg på gulv, panelte vegger og tak

Bad kjeller::

Belegg på gulv og vegger med våtromsplater i dusj og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Betong gulv og vegger, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue og i bod i kjelleren. Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utforende vegger av tre med plater/panel og synlige murvegger. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig.

Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.

-Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod med 18,4 vektprosent.

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

-Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren.

Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

-Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

-Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.



## TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under tilbygg med planert, u planert rom

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

# Tilstandsrapport

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## Konsekvens/tiltak

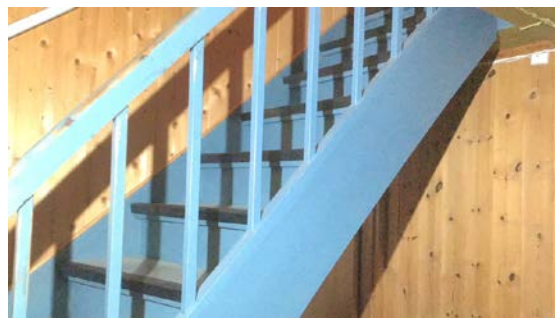
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

-Fjerning av organisk materiell som ligger på bakkenivå



## TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn med spile rekkverk  
Trappen er ikke etter dagens standard med fungerer greit som trapp i mellom etasjene



## TG 2 Innvendige dører

Finerte slette fyllingsdører.

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.  
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad har belegg på gulv og panelte vegger og tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke montert ventilasjon i rommet ut over åpning av vindu, det er montert panelovn til oppvaring.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og tak med panel med oppkant av belegg langs gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er områder som ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger  
Oppvarmes med panelovn på vegg

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

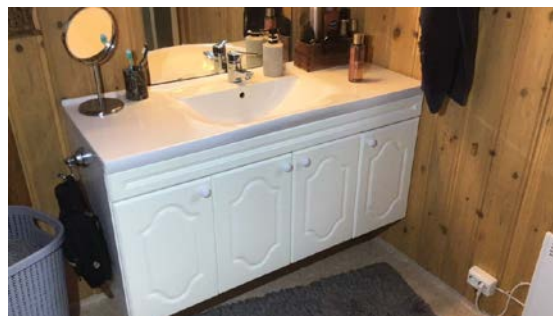
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Innredning har normal slitasje alder tatt i betraktning



ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon etablert ut over lufting med vindu

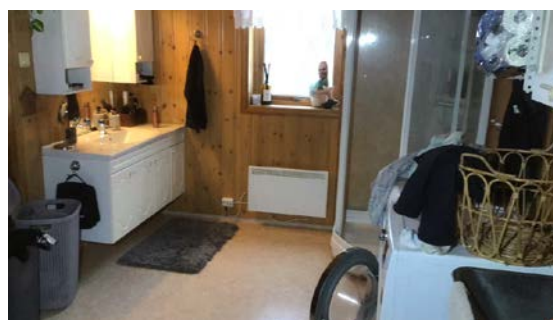
### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kun utlufting med vindu

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg.  
Rommet har synlig fuktsikring på gulv.  
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Badet bør holdes under oppsikt

# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

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

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid. Følgende kan nevnes:

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin  
Vegger og gulv med synlig betong overflate, det mangler tettesjikt i våtsoner

Rommet har ingen ventilasjon ut over naturlig ventilasjon, veggventil i yttervegg

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

## ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.

På vaskerommets våtsone er det utført fukt søk med fukt indikator med påvise unormale forhold i overgangen mellom vegg/gulv.

### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

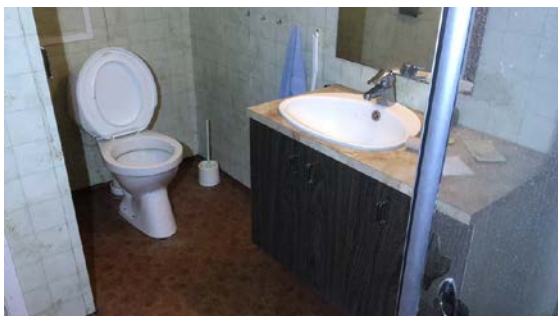
## Generell

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

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

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet med våtromsplater i dusj med oppkant av belegg langs gulv.  
Tak med malte himlingsplater

### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Tapetskjøter er ikke tette

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.



Fukt skader i nedkant våtromsplater i dusj

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skader i dusj vegger

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokalt tiltak bør utføres

### KJELLER > BAD

#### ! TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg.  
Det er ikke tilluftspalte under/over dør som kan bidra til luft sirkulasjon.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

## Konsekvens/tiltak

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

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket, ny mekanisk vift må monteres

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### KJELLER > BAD

#### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot utvendig murvegger.  
Det er utført fukt søk med fuktindikator med påviste unormale forhold i våtromsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj, hvis det ikke gjøres tiltak vil det kunne være fare for videre skadeutvikling i konstruksjonen

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må gjøres tiltak i våtsoner med etablering av nytt tettesjikt, ved mangelfull oppgradering vil det kunne være fare for videre skadeutvikling



Fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj

### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning eldre dato med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med oppvaskmaskin  
Parkett på gulv og malte slette vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkenet har en del slitasje og hakk merker i innredning og benkeplate

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftnig.



#### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut  
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber synlig i vaskerommet, ellers skult i konstruksjonen

## Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

## 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.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

## TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



## TG 2 Trykktank

Trykktank plisert i gang i kjelleren

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på trykktank er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at trykktank fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med skrusikringer og kursfortegnelse plassert i gang 1 etg

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1964 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renovert i løpet av eiers periode**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger av puset grunn murblokker på vegger med puset overfalte. Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 1J Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur langs hus ikke synlig på grunn av snødekke.

### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



## TG 2 Terrenghold

Terrenget forhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med gruset gårdsplass og plen/naturtomt ellers på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke optimale terrenghold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat borehull og septiktank via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

## TG 2 Septiktank

Septiktank av betong plassert i gårdsplass

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Borehull

Borehull plassert på tomten sammen med nabo

I henhold til eier så skal nabo kobles ifra før eierskifte

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendig borehull

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

# Tilstandsrapport

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

-Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Usikker" aktsomhetsgrad
- Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

-For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskade

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

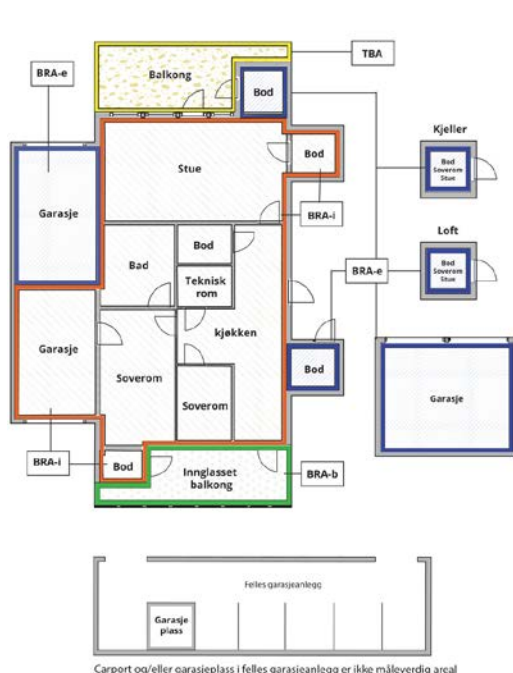
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106			106	21
Kjeller	85	14		99	
<b>SUM</b>	<b>191</b>	<b>14</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, gang, hobbyrom, vaskerom, bod, bad, gang 2, garasje	Garasje 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det ikke framlagt tegninger i fra de kommunale arkiver ut over plantegning for 1 etg  
Innhent godkjente tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

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

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det ikke framlagt tegninger i fra de kommunale arkiver  
Det må framskaffes tillatelse for oppføring

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	162	43
Anneks	0	25
Garasje	0	29

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	109	8		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Åsevegen 319							
<b>Hjemmelshaver</b> Olsen Leif Harry							

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

1973

#### Kommentar

Byggeåret er basert på godkjente tegninger

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

Frittliggende anneks med areal fordelt på et nivå

Bygningen har i grove trekk utførelse med:

Betonggulv.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående tre kledning, veger og kledning har råteskader og vedlikeholdsbehov.

Takstoler/sperretak med utvendig tekking av takplater.

Vinduer/dører av tre med vedlikeholdsbehov

Innredet med panelte vegger og malte plater i tak

Det er inn trekk av fukt>/vann i gjennom vegger med fuktskader på de innvendige over flater

Bygningen fremstår med behov for modanisering og utskifting av overflater

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1997

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholds behov

### Beskrivelse

Frittliggende garasje med:

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke .
- Takstoler tekket med stålplater.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Stående kledning, liggende i gavler med noe vedlikeholdsbehov, sprette råteskader i kledning
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port, dør og vinduer er funnet i normal stand.
- Elektrisk portåpner

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

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.02.2026	Kun tegning av plan 1 etg	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.02.2026	Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei
Tegninger	14.02.2026	Garasje	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Garasje Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.02.2026	Uthus	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått	10	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

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

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

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

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

### Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Leif Harry Olsen</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

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

### Boligen som selges

Adresse <i>Åsvegen 319</i>	Postnummer <i>4480</i>	Sted <i>KVINESDAL</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	

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

### Selges boligen på vegne av noen andre?

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

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

Selgers initialer:

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Utnidelse bad opp og nytt bad ned ble utført av fastlød.</i></p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> <p><i>Fra byggesiden på bgsa bad, usikre byggesiden på fringeløse og bad ned</i></p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Tak byttet, takstein når utvidelse ble utført på skuen.</i></p> <p><i>Alvin Trøland, gyland.</i></p>

Selgers initialer:

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

## Drenering, fukt og lekkasje

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

Selgers initialer:

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

## Tekniske installasjoner

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

Selgers initialer:

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Varmepumpe skiftet for 2 år siden. Horsbeth rør</i></p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>vedovn skiftet Pipehallt montert.</i></p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Ved utvidelsen har det blitt lagt opp nytt elektrisk anlegg.</i></p>

Selgers initialer:

## Eiendommen og omgivelsene

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

Selgers initialer:

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

Selgeres initialer:

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

## Generelt

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

Selgers initialer:

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

## Tilleggs kommentarer

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

*- Selger har eid boligen fra byggstart*

Selgers initialer:

#### Boligselgerforsikring

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

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

#### Informasjon om forsikringen

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

#### Pris og betaling

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

#### Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

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

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

#### Signatur

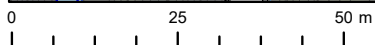
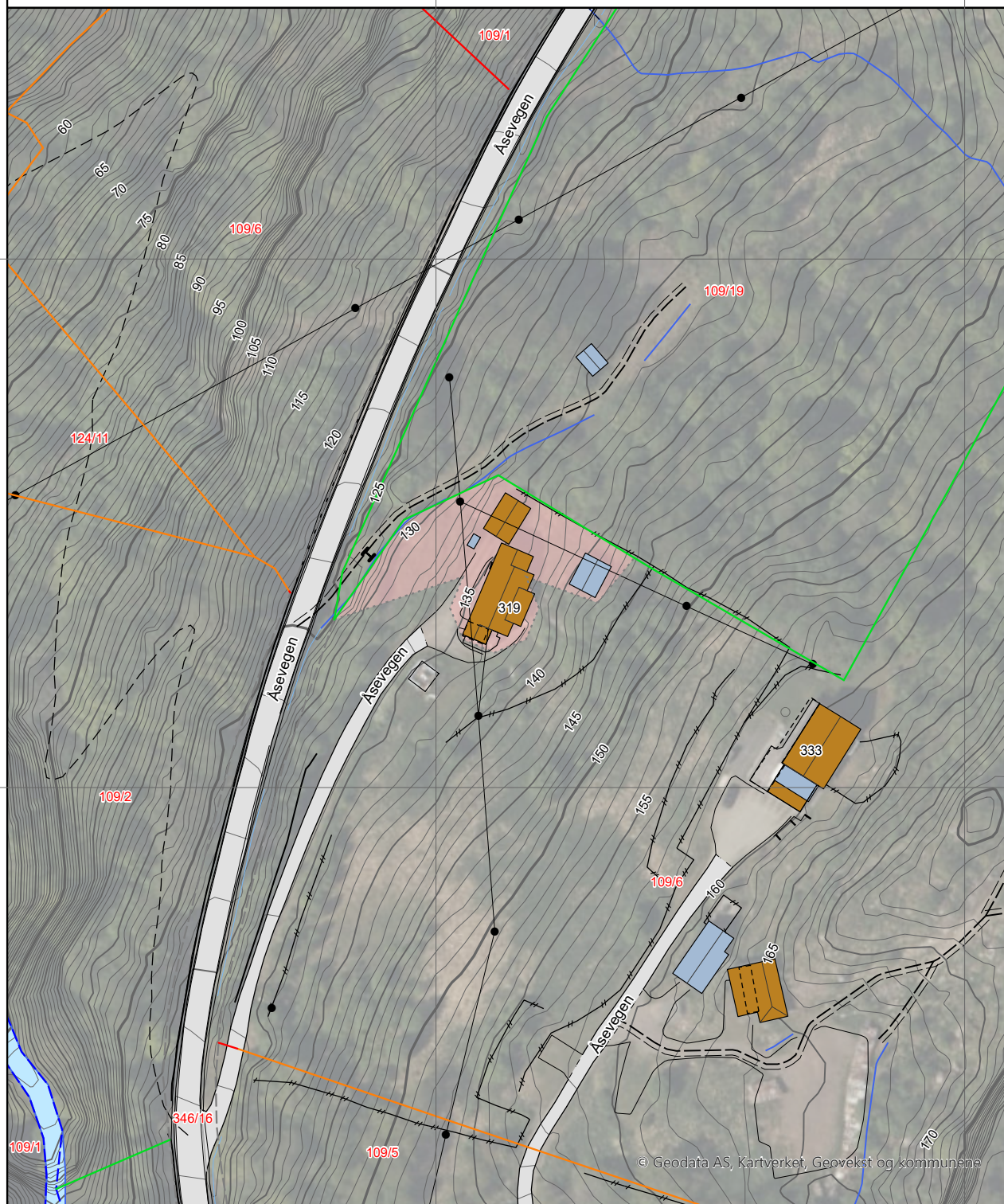
Selger 1: sted <i>Kvinsdal</i>	Selger 1: dato <i>1.2.2026</i>	Selger 1: underskrift <i>Leif Harry Olsen</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant                            |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant                             |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje                       |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste                          |



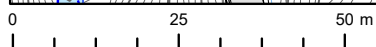
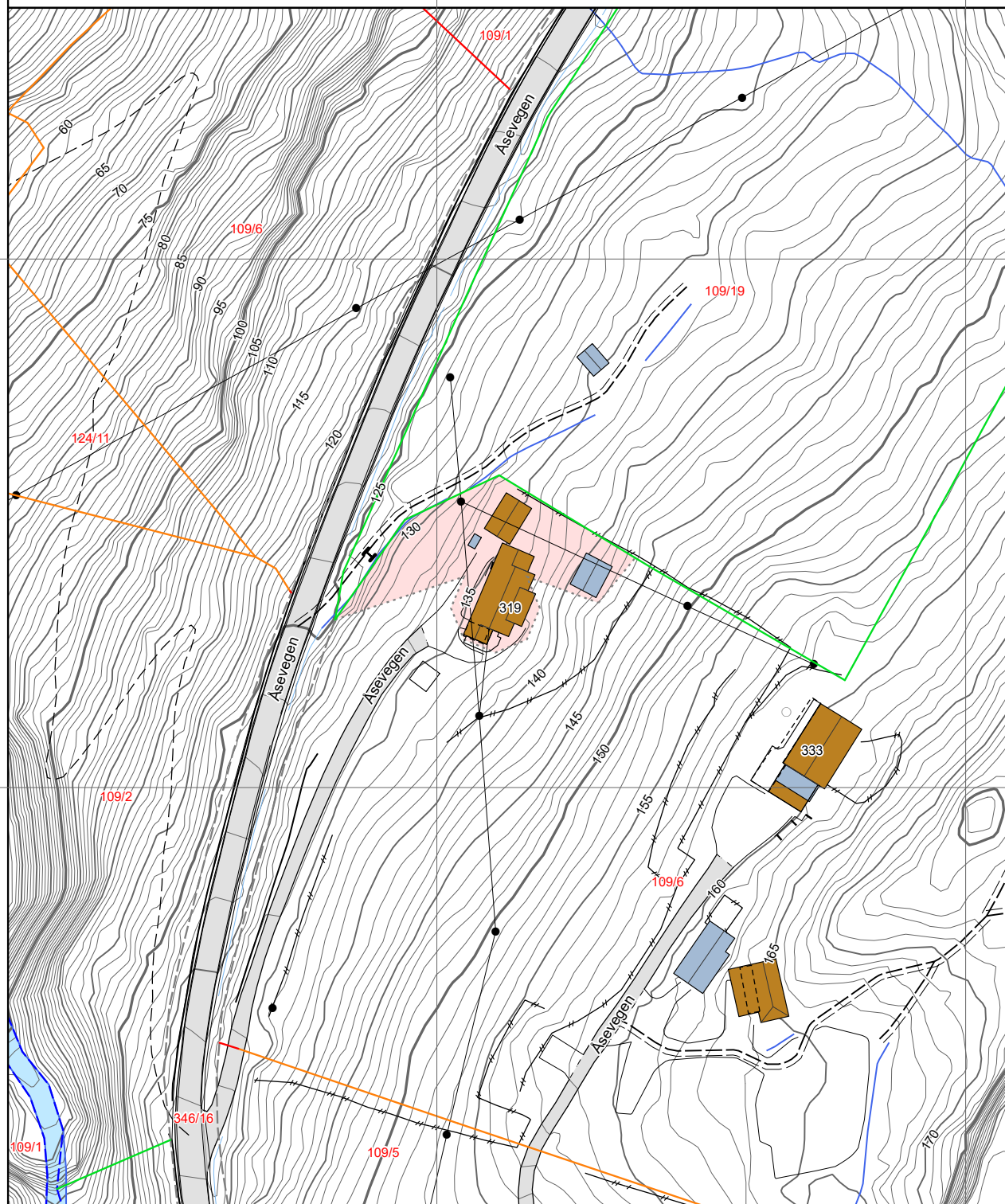
Dato: 4.2.2026














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 109 **Bruksnr.:** 8

**Adresse:** Åsevegen 319, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260025

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 109 **Bruksnr.:** 8

**Adresse:** Åsevegen 319, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260025

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Ja
Se info i kommentarfeltet nedenfor	
	Spredt boligbebyggelse

Vedlegg
5 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 109 **Bruksnr.:** 8

**Adresse:** Åsevegen 319, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260025

#### 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](mailto:post@erikstemmen.no) for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift/slamtømming (dersom septik).

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



**Kvinesdal kommune**

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.02.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 109 **Bruksnr.:** 8

**Adresse:** Åsevegen 319, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260025

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 109 **Bruksnr.:** 8

**Adresse:** Åsevegen 319, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260025

<b>Vei</b>	Adkomst til eiendommen er ukjent.
------------	-----------------------------------

#### Kommentar

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 12.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 109 **Bruksnr.:** 8

**Adresse:** Åsevegen 319, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408260025

<b>Vei</b>	Adkomst til eiendommen er ukjent.
------------	-----------------------------------

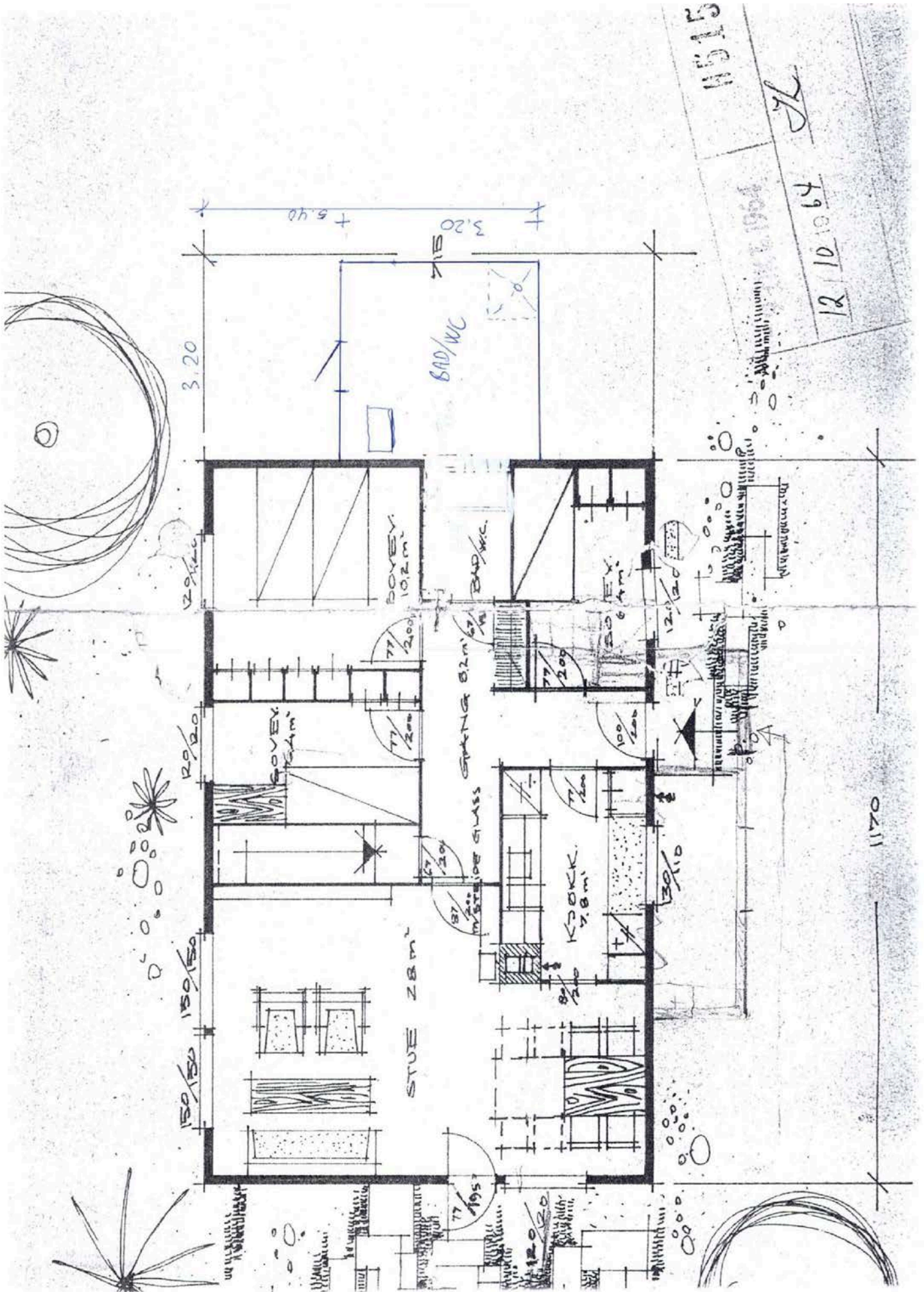
<b>Kommentar</b>
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

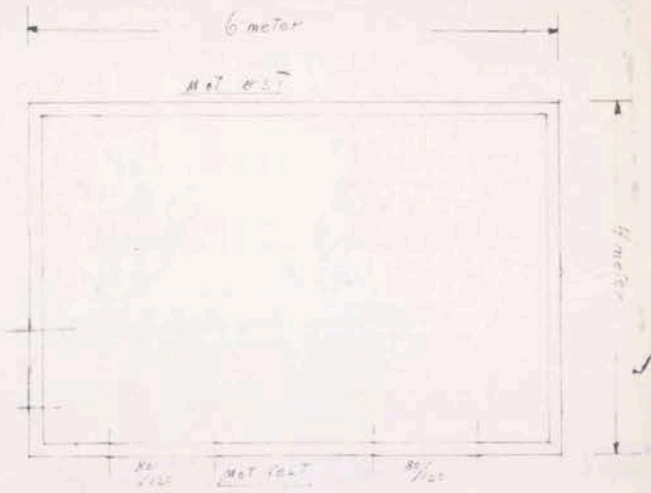
#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

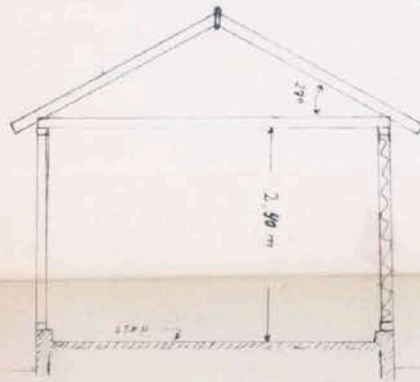
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

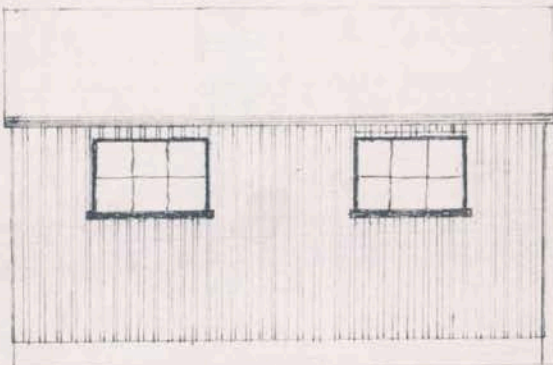




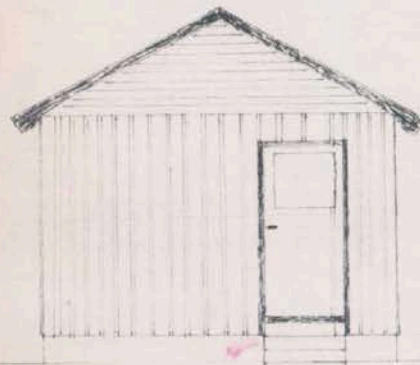
Mat vest



Mat Syd



Mat vest




Mat Nord

Målestokk 1/50

Godkjent. Kvinesdal Bygningråd  
1015 1973. Sak nr. 121/73

*Jm*

 <b>AREALPLAN ETTER PBL AV 2008</b> <b>KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027</b> Kart 1/2	Nasjonal arealplan-ID <b>10372012001</b>			
	Planstype: Kommuneplan Forlagstiller: Kvinesdal kommune Saknummer: 2012/339			
<b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>				
Kuttgjøringstid for planvedtak: 16.09.15 Dato for siste revisjon av plankart: 22.09.15				
	Behandlingsorgan	Møtesak nr	Dato	Saksbehandler
<b>Planvedtak</b>	<b>Kommunestyret</b>	<b>69/15</b>	<b>09.09.15</b>	<b>NNI</b>
3. gangsbehandling	Formannskapet	113/15	01.09.15	NNI
2. gangs offentlig ettersyn: 19.06.15-11.08.15				
2. gangsbehandling	Formannskapet	83/15	16.06.15	NNI
1. gangs offentlig ettersyn: 05.12.14-04.02.15				
1. gangsbehandling	Formannskapet	132/14	25.11.14	NNI
Planprogram vedtatt	Kommunestyret	40/13	22.05.13	NNI
Nytt varsel om oppstart og høring av planprogram: 05.03.13-24.04.13				NNI
Varsel om oppstart og høring av planprogram: 11.12.12-06.02.13				NNI
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Kvinesdal kommune, plan- og miljøenheten				

## TEGNFORKLARING

### Plandata

#### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Ideellbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig

#### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Bane - nåværende
	Parkering - fremtidig

#### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

	Grønnstruktur - fremtidig
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig

#### Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

	Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
	LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

#### Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
	Farleder - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - fremtidig

#### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv (H530)
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø (H560)
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø (H570)
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende (H720)
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)
	Båndlegging etter andre lover - nåværende (H740)
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

#### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

	Angitthensynsgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense

#### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg tunnel - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Farled - nåværende

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge (RGB 153-153-153)



# Nabolagsprofil

Åsevegen 319

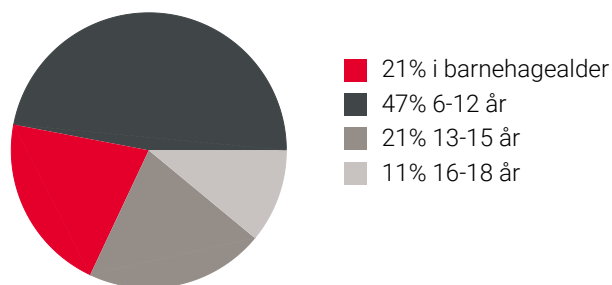
## Offentlig transport

🚶 Lunden	3 min 🚶
Linje 250, 251, 252	3.1 km
🚶 Storekvina stasjon	13 min 🚶
Linje F5	12.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 32 min 🚶

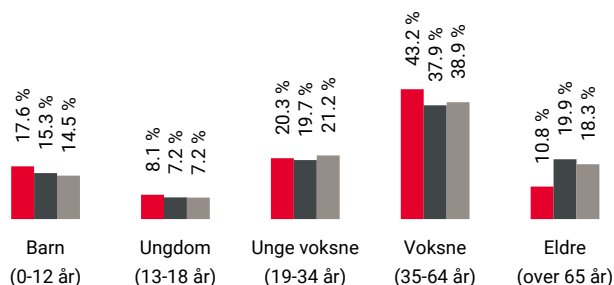
## Skoler

Liknes skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
278 elever, 16 klasser	3.4 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	2 min 🚶
232 elever, 14 klasser	2.9 km
Kvinesdal videregående skole	5 min 🚶
180 elever, 11 klasser	3.8 km
Flekkefjord videregående skole	23 min 🚶
550 elever	26 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Åse	77	34
Kommune: Kvinesdal	5 883	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

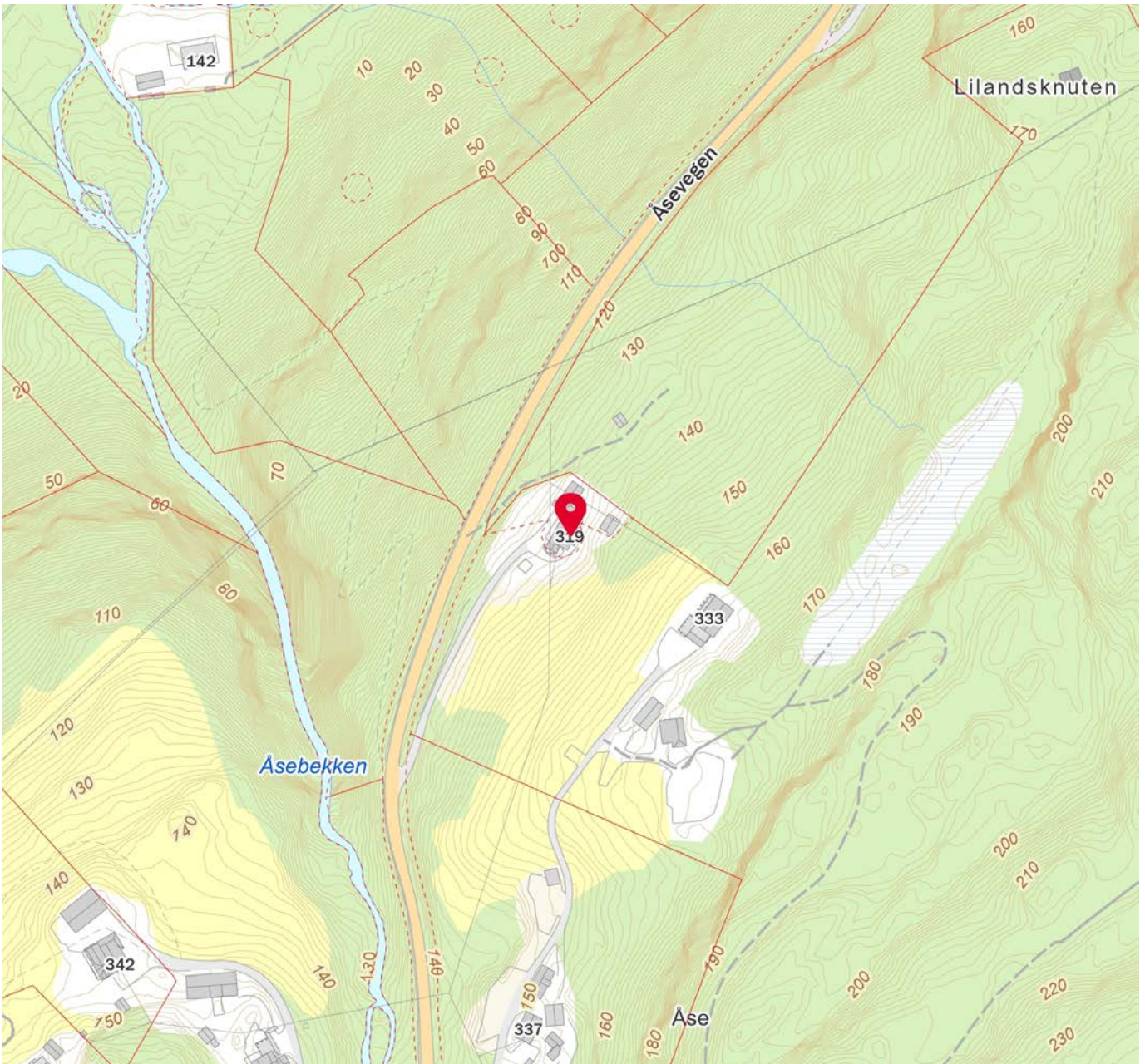
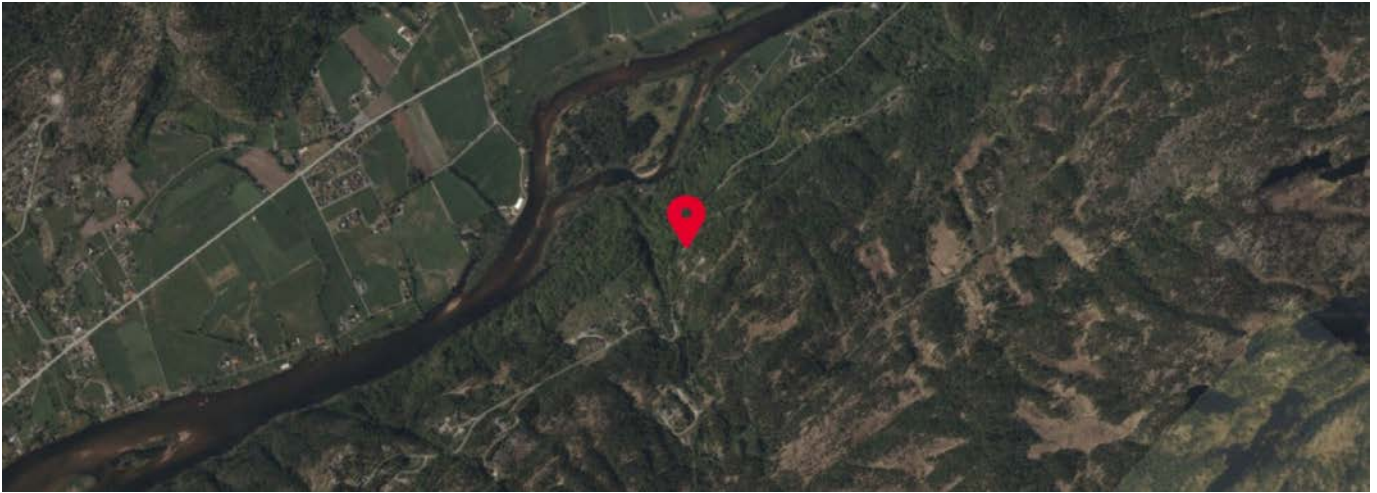
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	4 min 🚶
34 barn	3.5 km
Sentrum barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
46 barn	3.8 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
75 barn	6.3 km

## Dagligvare

Nico Mat	4 min 🚶
Coop Extra Kvinesdal	4 min 🚶
PostNord	3.8 km

## Sport

⚽ Kvinesdal ungdomsskole	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.9 km
⚽ Liknes barneskole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	3.4 km
🏊 Instinct Kvinesdal	5 min 🚶
🏊 Trimeriet Flekkefjord	24 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Kjøpe bolig?

## Snakk med våre kunderådgivere i Kvinesdal om *boliglån*



**Hans Inge Eriksen**  
Tlf. 908 53 406



**Ann-Britt Treland**  
Tlf. 995 35 835



**Sander Risnes**  
Tlf. 960 93 678

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

### Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal  
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank  
Hjemsted  
Nesgata 7A  
4480 Kvinesdal

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åsevegen 319  
4480 KVINESDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Skjæveland

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre