

aktiv.

Nesgata 32C, 4480 KVINESDAL

Liknes - Toppleilighet med flott utsikt og god standard!



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 45 990,-
Total ink omk.: Kr 1 835 990,-
Felleskostn.: Kr 167,-
Selger: Thomas Edvin Vik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 49/53 kvm
Tomtstr.: 1012.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 104
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1408240205

Liknes - Toppleilighet med flott utsikt og god standard!

Vi har for salg en meget pen toppleilighet midt i Liknes sentrum med flott utsikt mot Kvina. Leiligheten er en selveierleilighet med lave fellesutgifter og ingen fellesgjeld.

Leiligheten ble omfattende renoverert i 2008/09 med blant annet nytt kjøkken, nytt bad/ wc. Stuen ble pusset opp i 2019.

Inneholder praktisk lyst og pent inngangsparti. Meget pent renoverert bad med dusj og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Stort soverom med plass til dobbeltseng. Lys og pen stue med flott utsikt og åpent mot kjøkken. Meget pent stort kjøkken med god skaplass. Alle hvitevarer integrerte og utgang til flott terrasse. Det medfølger kjellerbod.

Leiligheten har et urbant preg med flotte detaljer og løsninger.

Dette er en veldig flott leilighet som må sees.

Veldig lave fellesutgifter!

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	96
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Notater

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









A wooden TV stand with a television and two tall, dark wood speakers. The stand has two drawers on the left side and an open shelf on the right. The television is a large, black flat-screen model.

A glass coffee table with a dark wood base and curved legs. A teal-colored runner is placed on top of the glass surface. Two light blue candles in glass holders are on the table.

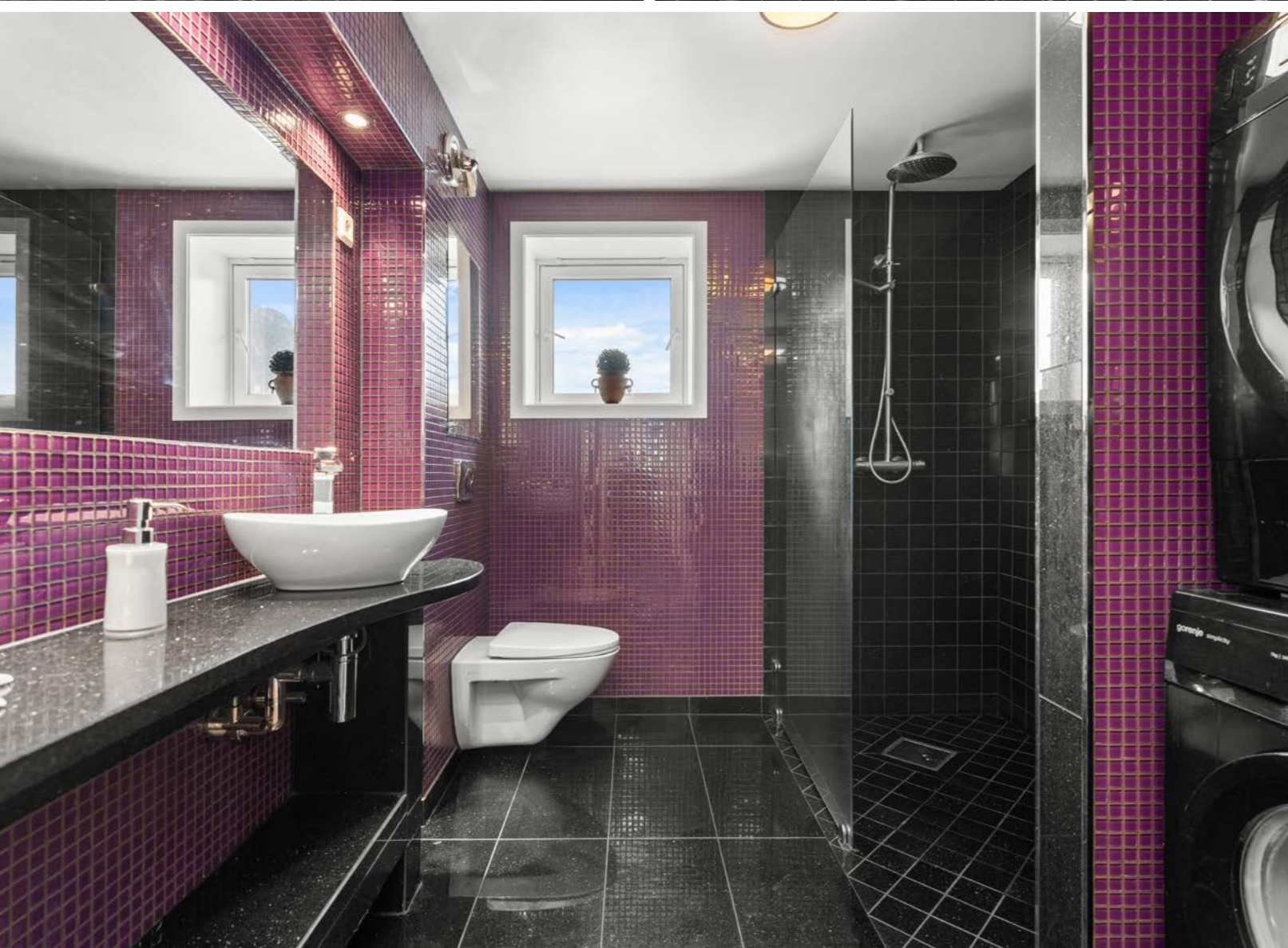
A brown leather sofa with several green and blue patterned cushions. The sofa is positioned in the foreground, facing the TV stand.

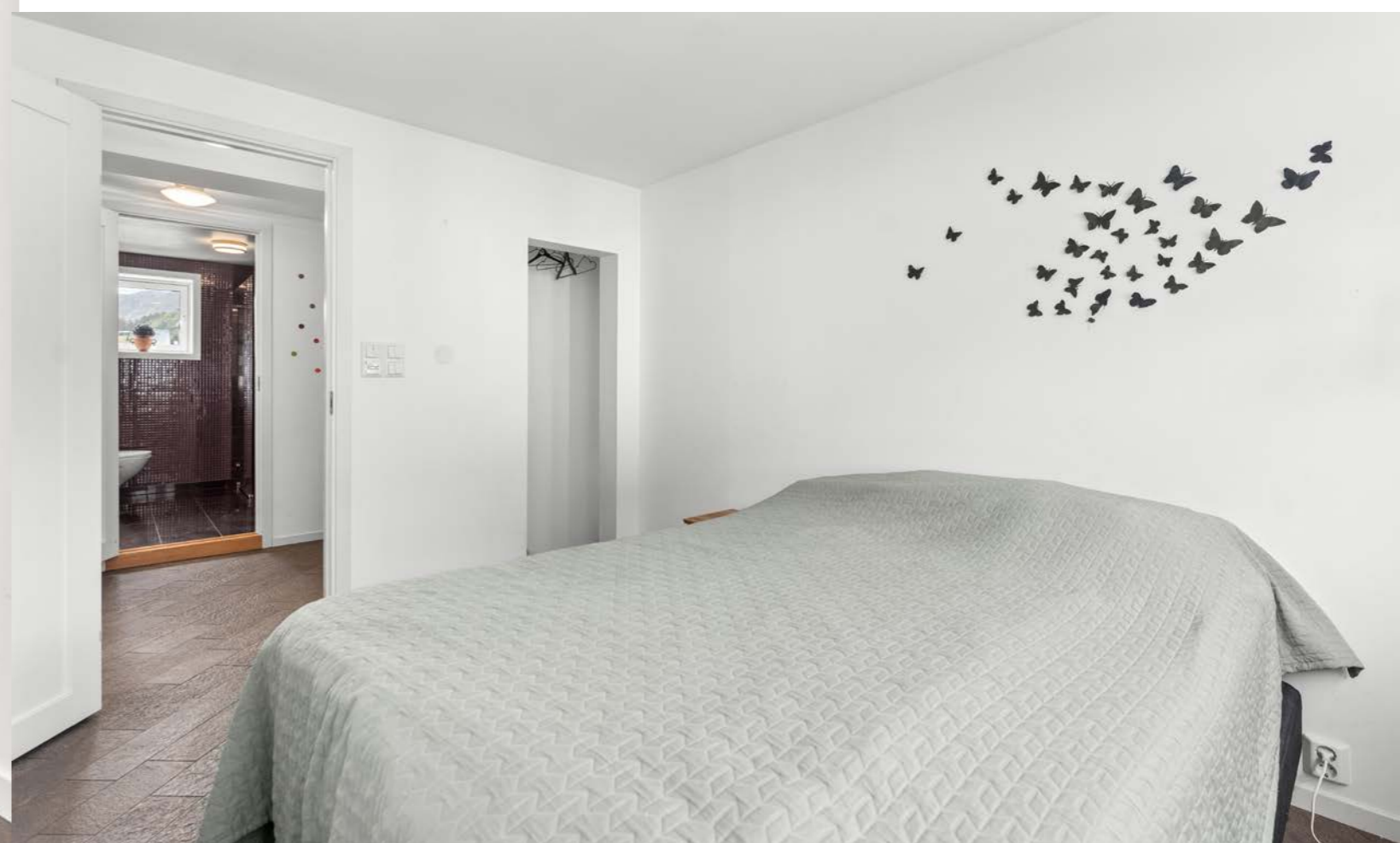
A large window with a white frame, providing a view of a white building with a tiled roof and a balcony. The window is partially open, and a small potted tree is visible on the windowsill.

A tall, dark wood planter containing a large, feathery green plant, possibly a palm or fern, positioned in the corner of the room.

A tall, dark wood planter containing a large, feathery green plant, possibly a palm or fern, positioned in the corner of the room.

A small, dark wood console table with a white cloth draped over it, holding a small potted tree.















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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod3. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, stue, kjøkken, bad/ vaskerom og soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m²

Tomtetype

Eiet - fellestomt.

Tomtestørrelse

1012.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er hovedsakelig asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje/ toppleilighet over en kombinertbygning bestående av leiligheter og "Smula" og "Kvina Fotosenter"

Nesgata er hovedgaten i Liknes sentrum, så her kan man ikke bo mer sentralt. Det er gangavstand til alle fasiliteter i sentrumsområdet.

Adkomst

Eiendommen ligger midt i Nesgata på toppen av "Kvina fotosenter" og "Smula".

Se skilting fra Aktiv Eiendomsmedling

Bebyggelsen

Området består av kombinerte bygg til boliger, kontor, butikker, forretninger m.m.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Knerten barnehage Kvinesdal: 0.6 km

Sentrum barnehage: 1.2 km

Åmotsmarka barnehage: 3.2 km

SKOLER:

Liknes skole: 0.4 km

Kvinesdal ungdomsskole: 0.6 km

Kvinesdal videregående skole: 1.2 km

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Liknes: 0.1 km

TOG:

Storekvina stasjon: 8.6 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur.

Innhold

Vi har for salg en meget pen toppleilighet midt i Liknes sentrum med flott utsikt mot Kvina.

Leiligheten er en selveierleilighet med lave fellesutgifter og ingen fellesgjeld.

Leiligheten ble omfattende renovert i 2008/09 med blant annet nytt kjøkken, nytt bad/ wc. Stuen ble pusset opp i 2019.

Inneholder praktisk lyst og pent inngangsparti.

Meget pent renovert bad med dusj og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Stort soverom med plass til dobbeltseng. Lys og pen stue med flott utsikt og åpent mot kjøkken. Meget pent stort kjøkken med god skaplass. Alle hvitevarer integrerte og utgang til flott terrasse. Det medfølger kjellerbod.

Leiligheten har et urbant preg med flotte detaljer og løsninger.

Dette er en veldig flott leilighet som må sees.

Velkommen!

Standard

Leiligheten har et litt urbant preg med tøffe detaljer. Leiligheten ble omfattende renovert i 2008/ 2009 med blant annet kjøkken og bad/ wc. Stuen ble pusset opp i 2019 med nye overflater.

3.etg.:

Entre/hall:

Malt tak, malte vegger og flislagt gulv med varmekabler.

Fin størrelse og god hengeplass.

Soverom:

Malt tak, malte vegger og flislagt gulv med varmekabler.

Stort soverom med plass til dobbeltseng.

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap.

Stue:

Strukturplater i tak, MDF- plater på vegger og teglsteinsmur. Flislagt gulv med varmekabler.

Lys og pen stue med fin utsikt. Skyvedør mot entre.

Kjøkken:

Malt tak, malte vegger og teglsteinsmur. Flislagt gulv med varmekabler.

Stort fint kjøkken med god spiseplass. Integrert alle hvitevarer. Utgang til terrasse. Innredningen er ny i 2009.

Bad/wc:

Malt tak, flis på vegger og flislagt gulv med varmekabler.

Flott bad med vegghengt wc, innredning med granitt benkeplate, opplegg for vaskemaskin og dusj på gulv. Badet ble totalrenovert i 2009.

Det medfølger kjellerbod.

Ny varmtvannsbereder fra 2017 i boden rett ved inngangsdøren

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Har fått noe slitasje på innvendig og utvendig karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. Noe vedlikehold må beregnes på disse to vinduer.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Tredje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Stuen ble pusset opp i 2019

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Offentlig parkering. Det er godt med parkeringsplasser i området.

Diverse

Detaljregulering av Vitensenterkvartalet datert 03.04.2023

Planområdet er på ca. 7,5 daa, og ligger midt i Liknes sentrum. Aktuelt areal er kvartalet mellom Nesgata og Elvevegen og mellom Circle K og Nico. Torget inkluderes fordi tidligere regulert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe berøres. I tillegg er arealer ned til turveg langs elva medtatt

Det foreligger godkjenning til at det kan bebygges rett foran denne eiendommen mot Kvina. Blir det bygget reist vil all utsikt mot Kvina forsvinne. Det foreligger planer på hele kvartalet. Ingen ting er godkjent. Konf. megler.

Energi

Oppvarming

Varmekabler

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 790 000

Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2071, 25,- inkl mva + pr m3 kr 22,- inkl.mva

Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2357,69,- inkl mva+ pr m3 kr 37,55,- inkl.mva

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,-

inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler avlest 31.12.2023: 1753 m3

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheden

Felleskostnader inkluderer

Det betales kr 2 000 årlig i fellesutgifter. Dette inkluderer felles, utvendig forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 167

Forretningsfører

Forretningsfører

Elizabeth Judith Andersen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 104, seksjonsnummer 8 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor.

Eiendommen ligger i område med hensynsone H320 ? Faresone ? Flom. Eiendommen ligger i reguleringsplanen i området BFK4 og her pågår det et planarbeid med detaljregulering av Vitensenterkvartalet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

44 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

45 990 Omkostninger totalt

56 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 835 990 Totalpris. inkl. omkostninger

1 846 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 849 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 990

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.10.2024

Tilstandsrapport

Nesgata 32 C, 4480 KVINESDAL

KVINESDAL kommune

gnr. 104, bnr. 104, snr. 8



Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 28.09.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1739

Referansenummer: MV1888

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Thomas Edvin Vik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Oppdragsnr.: 20127-1739

Befaringsdato: 28.09.2024

Side: 2 av 16

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert næring og boligbygg. - Byggeår: 1953

UTVENDIG

Nyere vinduer i stue, kjøkken og bad av type treveis.
Eldre vindu i stue og soverom i mot gate av type sidehengslet med midtstolper.
Hoveddør med glass og en skyvedør med lav brystning til balkong.
Balkong ut i fra kjøkken med tilhørende rekkverk.
Noe vedlikehold må beregnes på dekke og rekkverk.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv: Flis.
Himling: Malte slette og malte himlingsplater med noe struktur i stue.
Vegger: Malte slette og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av betongdekke som er blitt fliselagt. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innendører med heltre ramme og stor spegel. En glassdør i mellom gang og stue. (skyvedør)

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom:
Overflater i fra 2009.
Veggene har fliser og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjnise.
Rommet har plassbygget innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra kott i fellesgangen i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 9,4 vektprosent.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Gulvfliser, glassplate over kjøkkenbenken, malte slette vegger og himling.
Innredning med stor spegel i fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i kott fellesgangen. Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kott fellesgangen. Sikringsskapet er plassert i fellesgangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra ombyggingen i 2009 og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

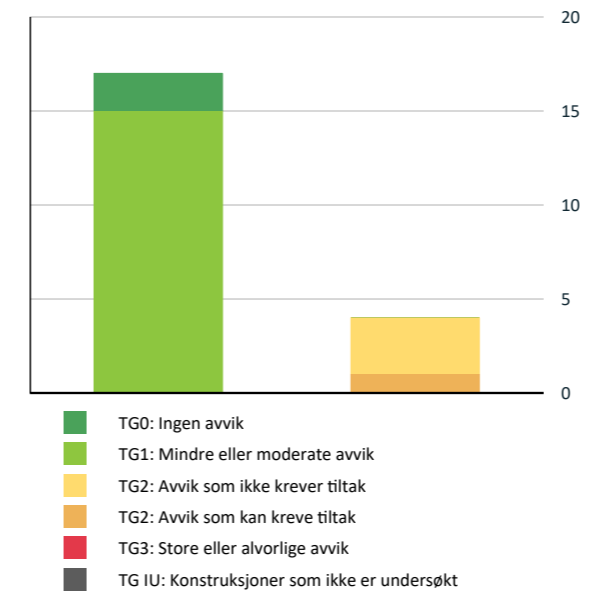
Kombinert næring og boligbygg.

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

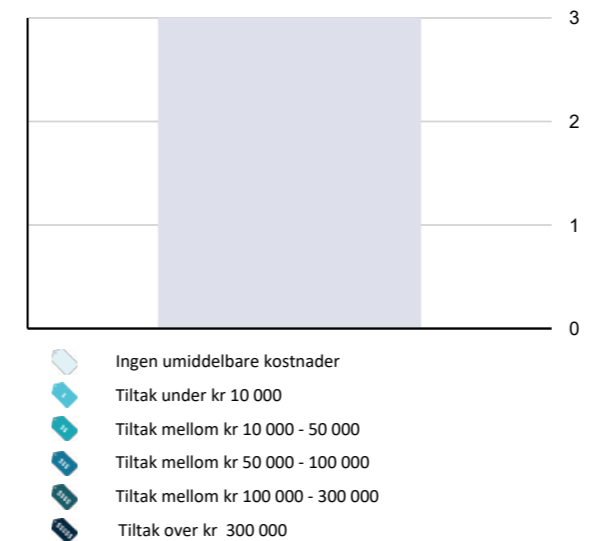
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Kombinert næring og boligbygg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Våtrom > Tredje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING OG BOLIGBYGG.



Byggeår
1953

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer i stue, kjøkken og bad av type tre- veis.

TG 2 Vinduer - 2

Eldre vindu i stue og soverom i mot gate av type sidehengslet med midtstolper.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Har fått noe slitasje på innvendig og utvendig karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Noe vedlikehold må beregnes på disse to vinduer.



Noe innvendige kondensmerker.



Trenger utvendig vedlikehold.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass og en skyvedør med lav brystning til balkong.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut i fra kjøkken med tilhørende rekkverk. Noe vedlikehold må beregnes på dekke og rekkverk.

Vurdering av avvik:

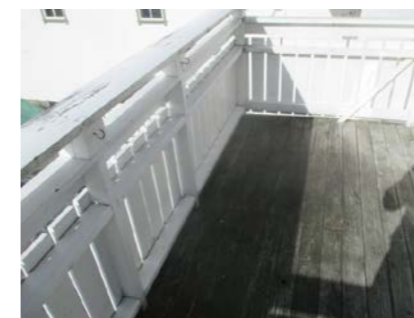
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Deler av balkongen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis.
Himling: Malte slette og malte himlingsplater med noe struktur i stue.
Vegger: Malte slette og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke som er blitt fliselagt. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med heltre ramme og stor spegel. En glassdør i mellom gang og stue. (skyvedør)

VÅTROM

TREDJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en malt slett himling.

TREDJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

TREDJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjnise.



Sluk i dusjnise.

TREDJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har plassbygget innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

Tilstandsrapport



Innredning med servant.

TREDJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.



Fuktstyrt vifte.

TREDJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra kott i fellesgangen i mot dusjnische, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,4 vektprosent.



Hulltaking fra kott i fellesgangen.

KJØKKEN

TREDJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvfliser, glassplate over kjøkkenbenken, malte slette vegger og himling.
Innredning med stor spegel i fronter.



Deler av innredningen.

TREDJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i kott fellesgangen.

Tilstandsrapport



Fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kott fellesgangen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskapet er plassert i fellesgangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra ombyggingen i 2009 og har ingen åpenbare synlige skader/feil.



Felles sikringskap i fellesgangen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

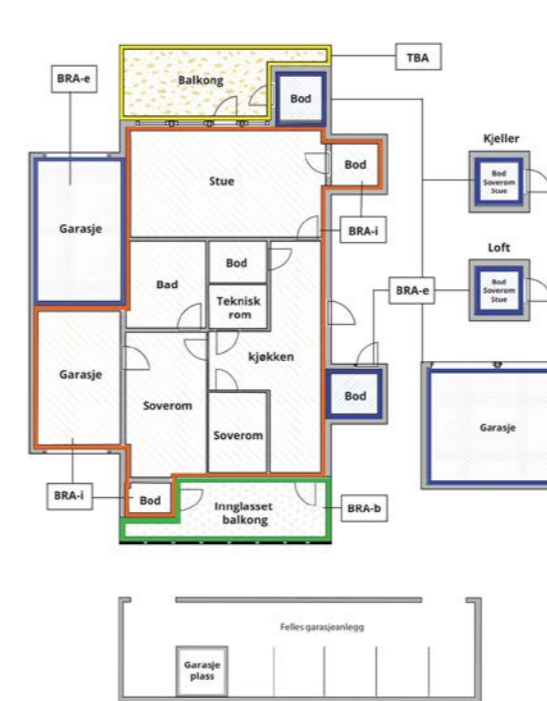
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Kombinert næring og boligbygg.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Tredje	49			49	4
Kjeller		4		4	
SUM	49	4			4
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Tredje	Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse arbeider i himling stue.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kombinert næring og boligbygg.	49	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Thomas Edvin Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	104	104		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nesgata 32 C							
Hjemmelshaver							
Vik Thomas Edvin							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 450 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	28.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	05.09.2019		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	28.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MV1888>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240205	
Selger 1 navn	
Thomas Edvin Vik	
Gateadresse	
Nesgata 32C	
Poststed	Postnr
KVINESDAL	4480
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TEV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: TEV

2

Document reference: 1408240205

Document reference: 1408240205

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

Nei Ja

Beskrivelse

Foreligger planer om å bygge noe på baksiden av bygget

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408240205

Document reference: 1408240205

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Edvin Vik	cfcca902e76af6821e15e0a7 0f1748ca645597bf	04.10.2024 07:25:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240205



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

**Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Promenadegården
vedtatt i sameiemøte den 23.12.03**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Gnr. 104, bnr.104 i **Kvinesdal kommune**.
Sameiets navn er: **Promenadegården**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 3 bygg med totalt 5 næringsseksjoner og en samleseksjon bolig. Til hver næringsseksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Snr. 1,2,3,4 og 6 (samleseksjon bolig) har tilleggsdel i grunn. Snr. 1, 2, 5 og 6 har tilleggsdel bygning.

Hver seksjon er stemmeberettiget i henhold til sameiebrøk.

For endringer av vedtektene kreves tilslutning fra minst 90 % av de stemmeberettigede.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 personer.

Styret velger forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse.

Sameiet tegnes av daglig leder alene eller styremedlemmene i fellesskap. Styret kan gi prokura.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. UTNYTTING

Ingen av sameierne kan motsette seg resekjonering dersom det skal foretas utbygging på deler av eiendommen for høyere utnyttning av eiendommen.

§ 5. VEDLIKEHOLD

Utvendig vedlikehold fordeles byggvis, og for hvert enkelt bygg fordeles kostnadene på bruksareal i.h.t. seksjoneringsbegjæringen. Dog slik at vinduene og dører er den enkelte seksjons ansvar.

Øvrige kostnader for sameiet fordeles etter sameiebrøk, dog bortsett fra de kostnader som grunnet måleapparater m.v. kan henføres direkte til den enkelte seksjon.

Videre gjelder følgende avvik fra ovennevnte;

- * Snr. 3 har vedlikehold av tak over seksjonen, fasade mot torget og er med å dele utgifter og felles vedlikehold av hovedavløpssystem i bygg 2.
- * Vedlikehold av takoverbygg utenfor seksjonene 1, 2, og 3 besørages av seksjonseierne av seksjonene 1, 2 og 3.
- * Vedlikehold av takoverbygg (inngangsparti til bygg 2 og 3) besørages av seksjonseierne i snr. 4, 5 og del av samleseksjon bolig (snr.6).

§ 6. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Kvinesdal, den 23.12.03

~~Olav Kongsmo~~
HILDE K. LINDEFJELD

Retureres etter tinglysing til

Kvinesdal kommune (1037)

TINGLYST
DAGBOKNR: 266250
16 MARS 2007

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/ reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

STATENS KARTVERK

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1037	KVINESDAL	104	104
		SB6,2 og 3	

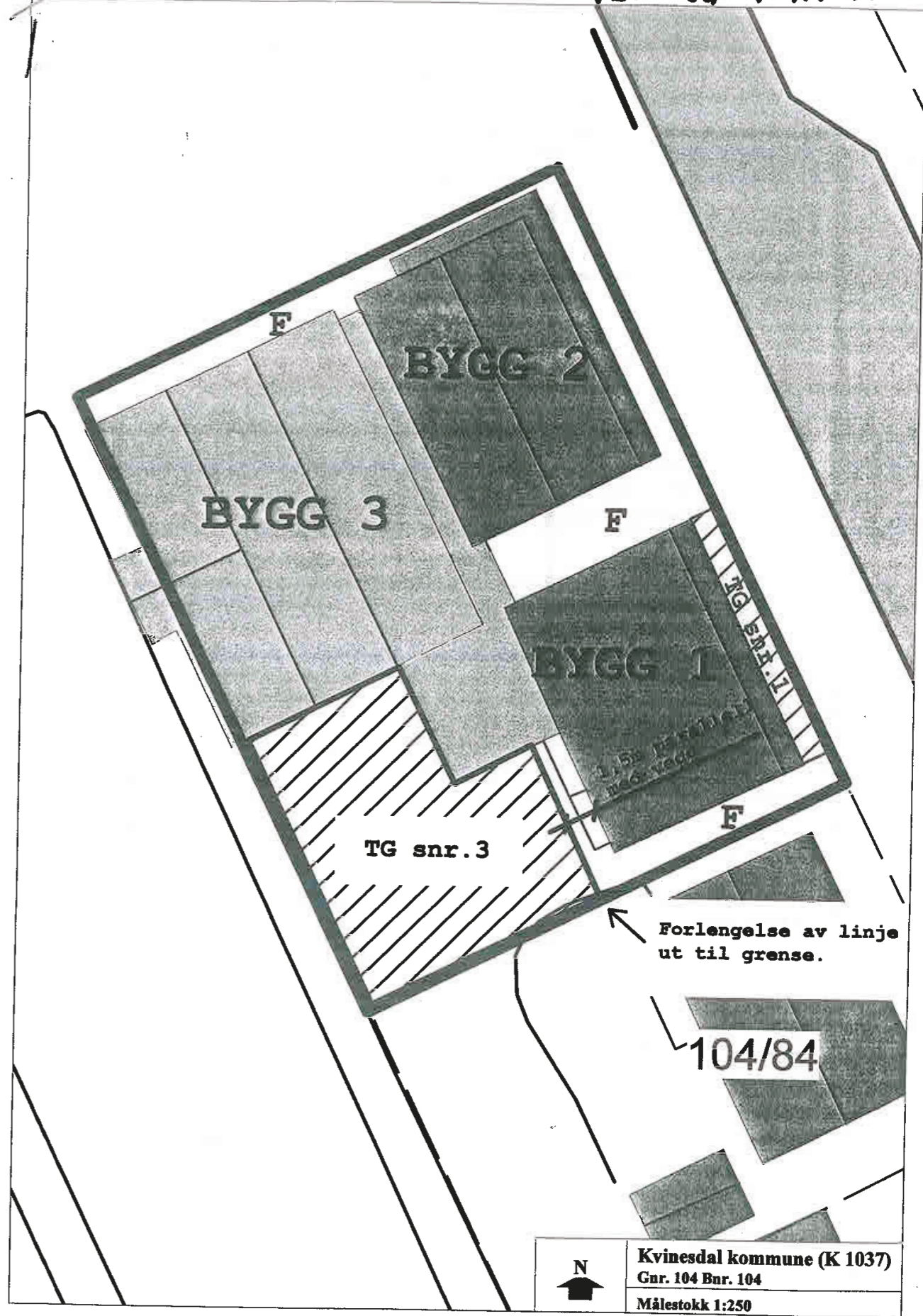
2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
1870954492	Litnes Eiendom AS SB6 og snr 3	1/1	

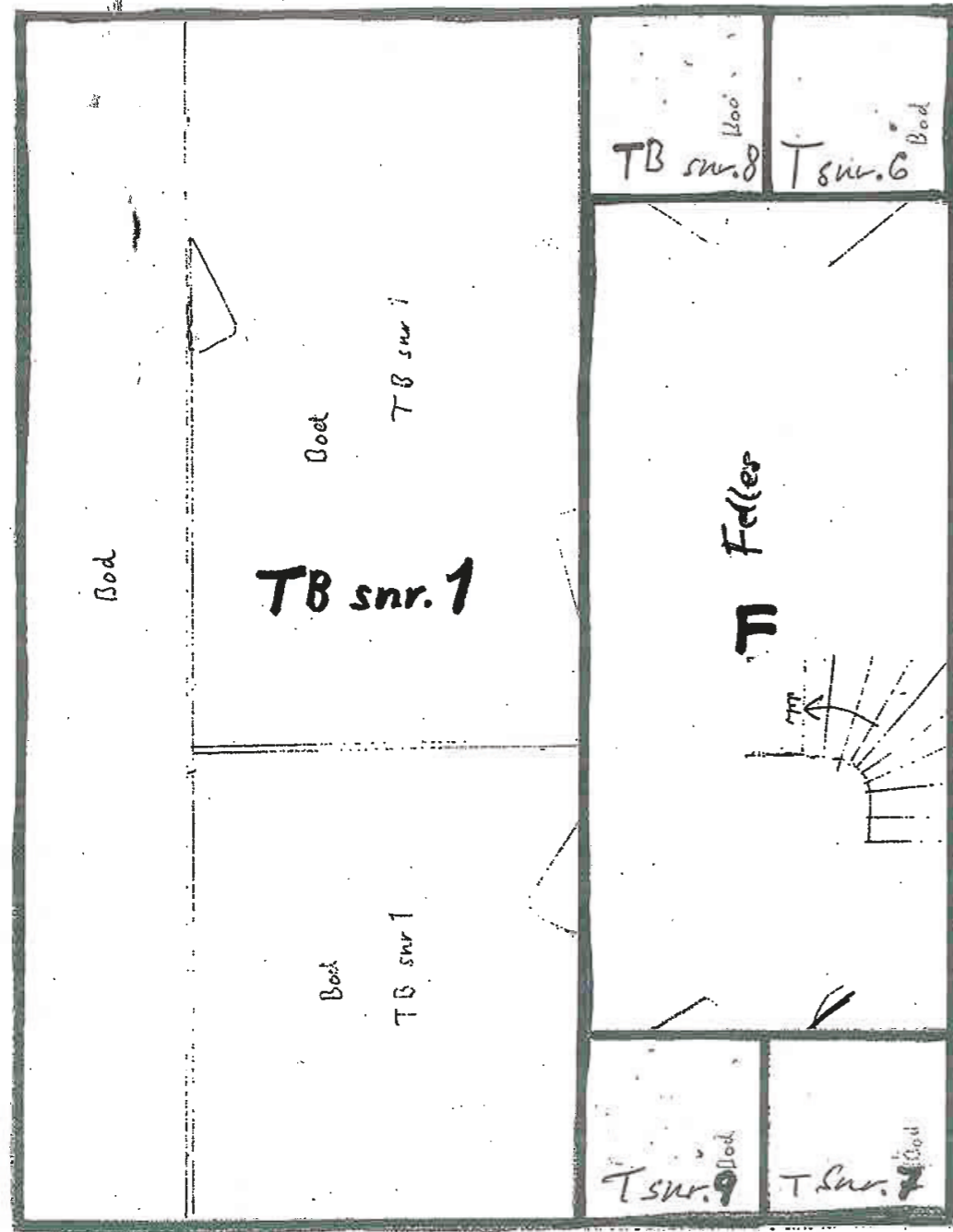
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal
1	N	143	B6	13	D	70		25				37			49
2	N	110	B	14				26				38			50
3	N	11	B6	15				27				39			51
4	N	177		16				28				40			52
5	N	221	B	17				29				41			53
6	B	60	B	18				30				42			54
7	B	60	B	19				31				43			55
8	B	60	B	20				32				44			56
9	B	60	B	21				33				45			57
10	B	82	D	22				34				46			58
11	B	82	B	23				35				47			59
12	B	66		24				36				48			60
Sum tellere: 1202								= nevner: 1202							

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

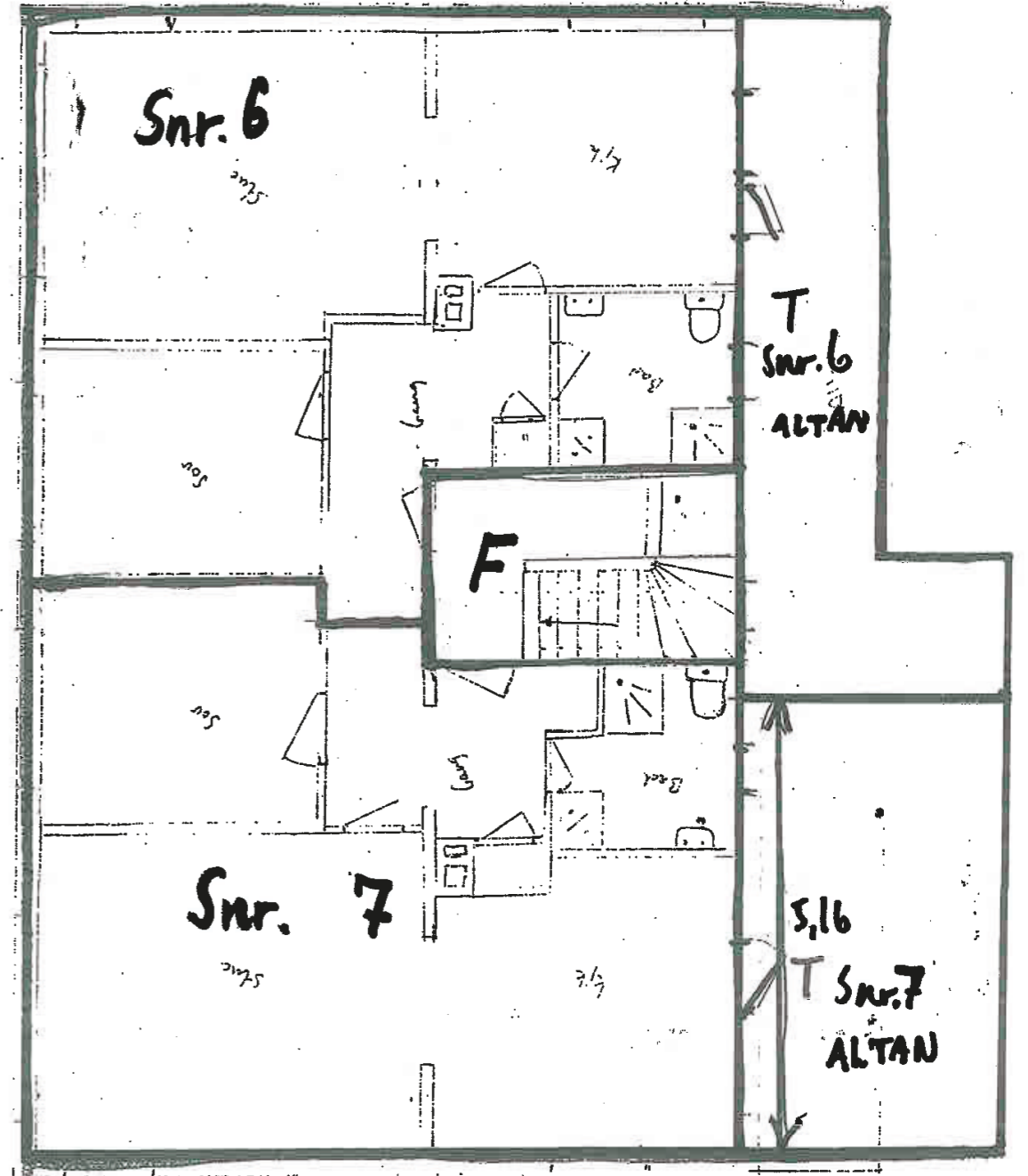
Reseksjoneringen innebærer:
Tilleggsareal i grunn overføres fra SB. 6 til snr. 3. Samleseksjon 6 deles opp i 8 boligseksjoner. Nye seksjoner blir snr. 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13. Snr. 6 består som egen seksjon innenfor opprinnelig seksjonsareal. Tidligere tilleggsdeler til SB.6 blir tilleggsdel i bygning, boder, til Snr. 3, 6, 7, 8, 9, 10 og 11.
Del av tilleggsdel bygning til snr. 2, toalett, overføres som tilleggsdel bygning til snr. 3, gjelder også del av bod i kjeller bygg II
Ingen andre endringer.

VEDLEGG 1 AV 10



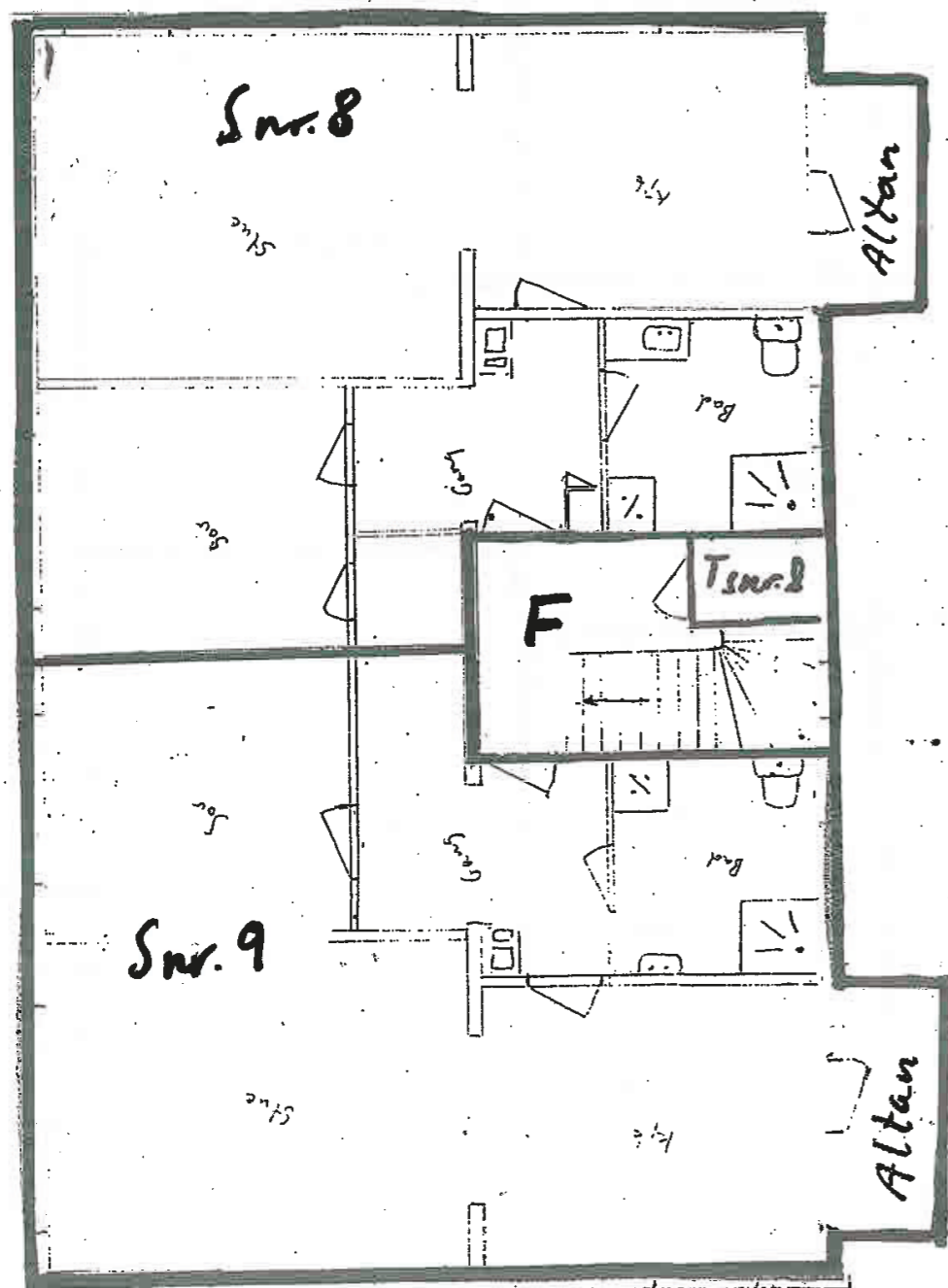


Bygg I
Gnr. 104 Gnr. 104
plan: underetasje



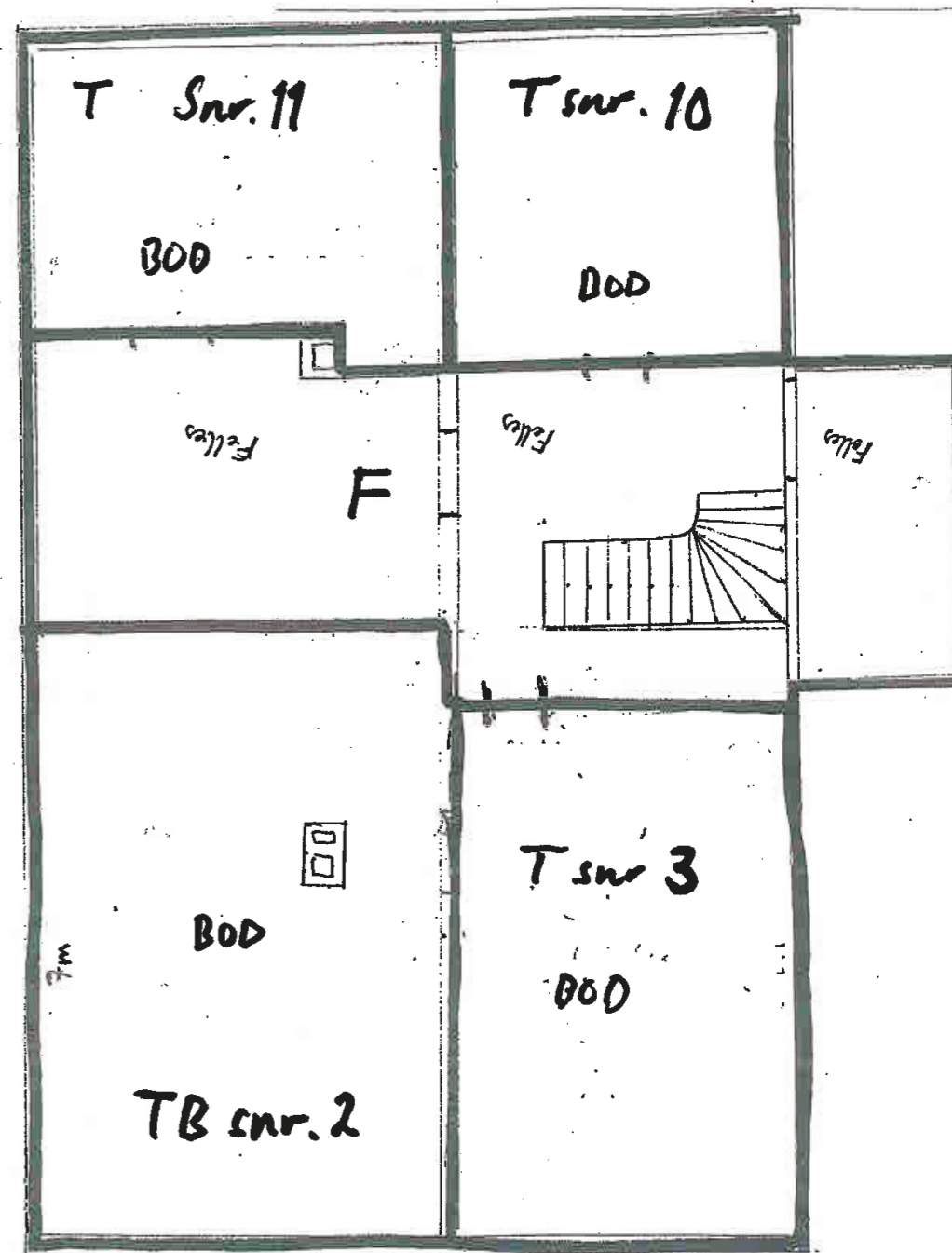
Bygg I
Gnr. 104 Gnr. 104
plan = 2. etg

Bygg I
Bygning II etasje



Bygg I
Gnr. 104 bnr. 104
plan 3. etg.

Bygg I
forrige III etasje

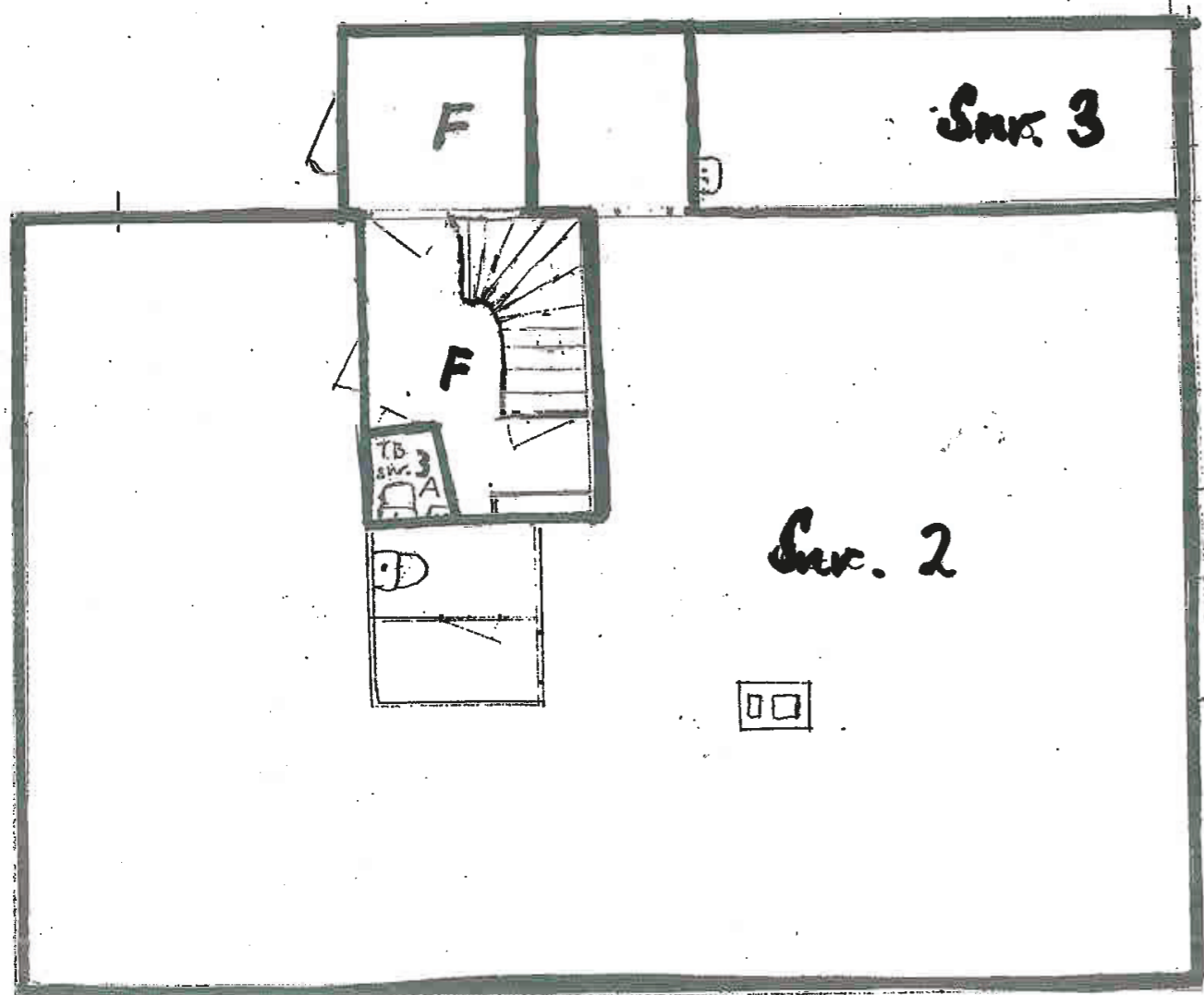


Bygg II
Gnr 104 bnr 104
plan underetasje

Bygg 2
Kjeller Tollerand

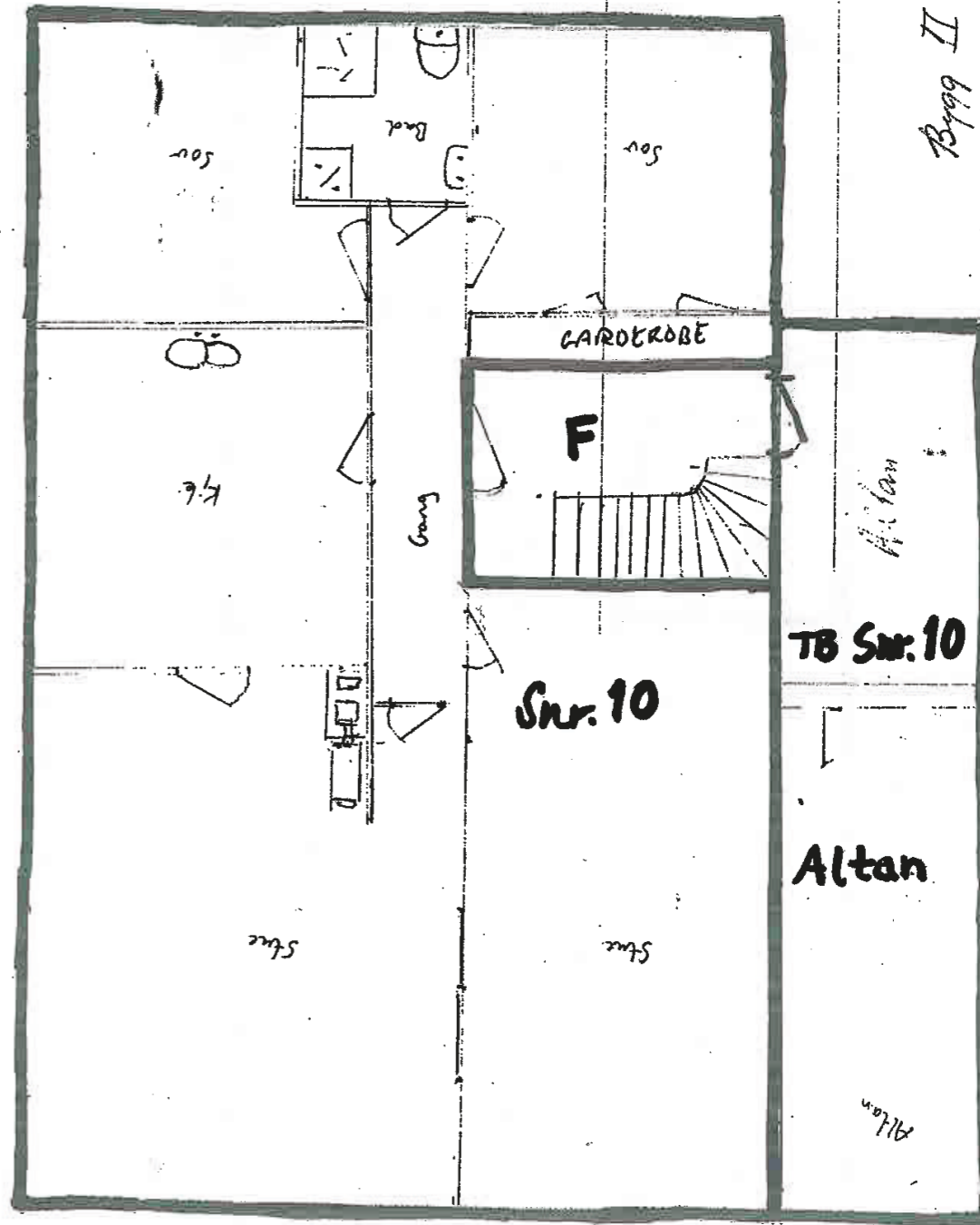
Vedlegg 6 av 10

Bygg II
Gnr 104 bnr 104
plan: 1. etg

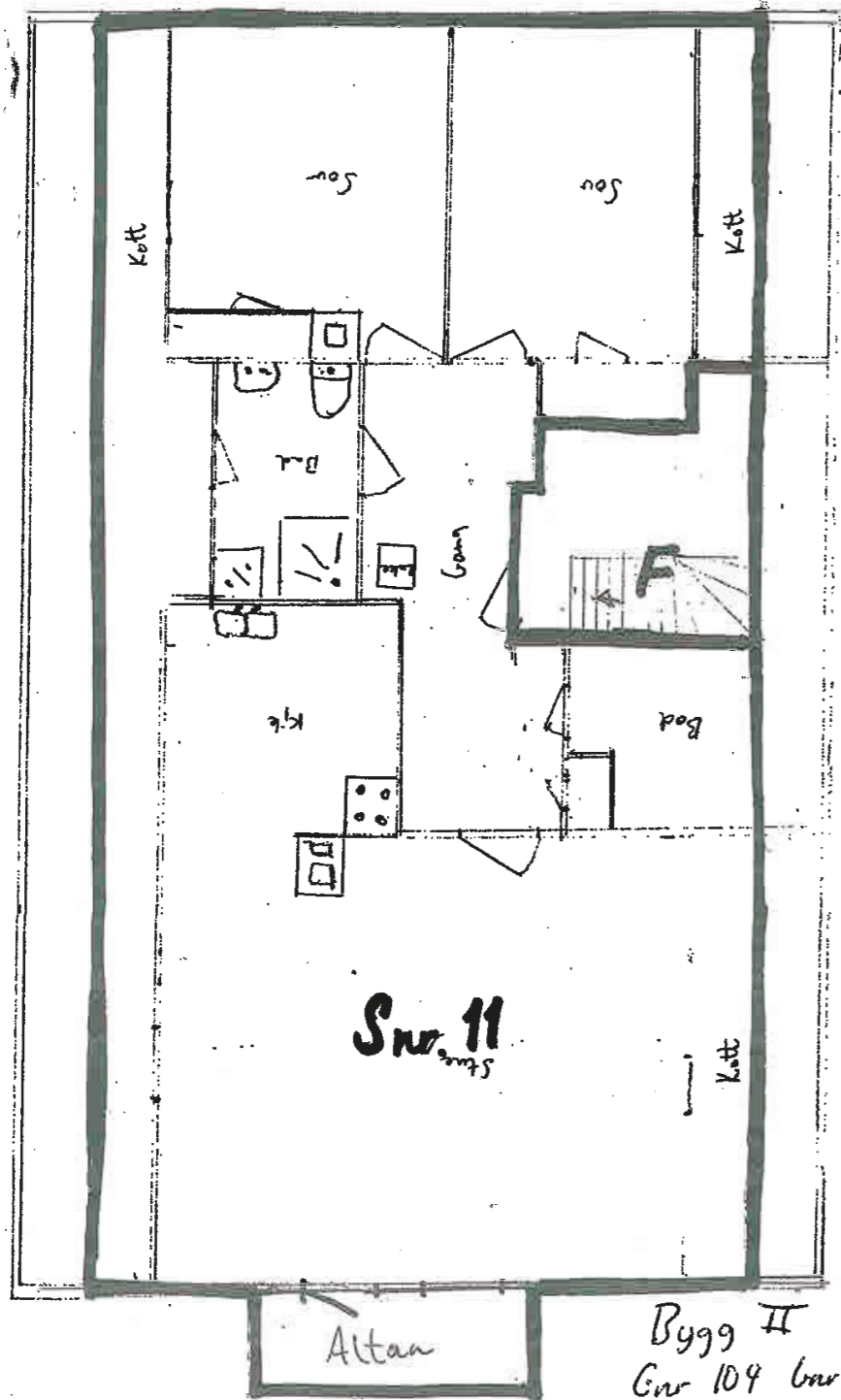


Vedlegg 7 av 10

Bygg II
Gnr 104 bnr 104

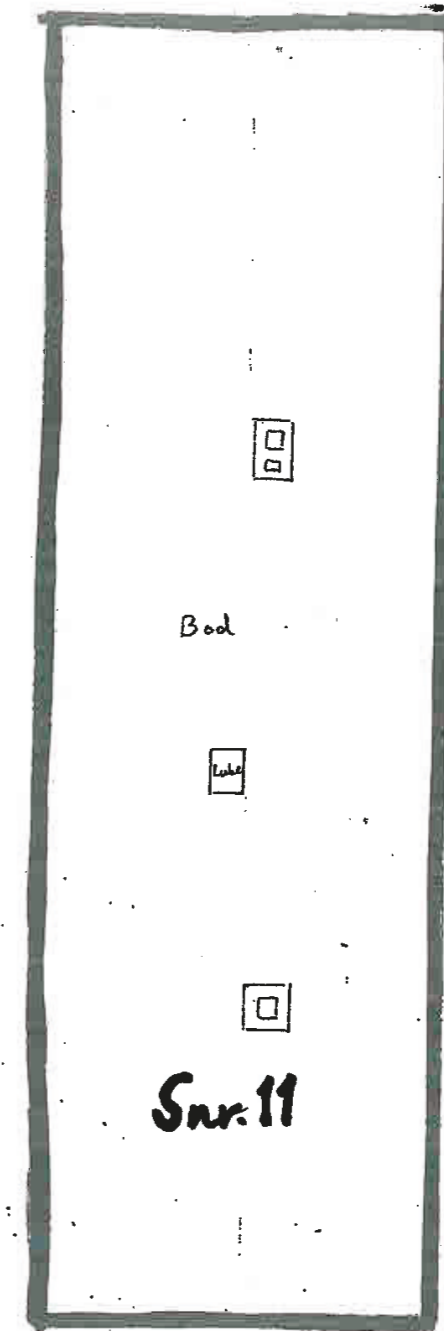


Bygg II
Gnr 104 bnr 104
plan: 2. etg



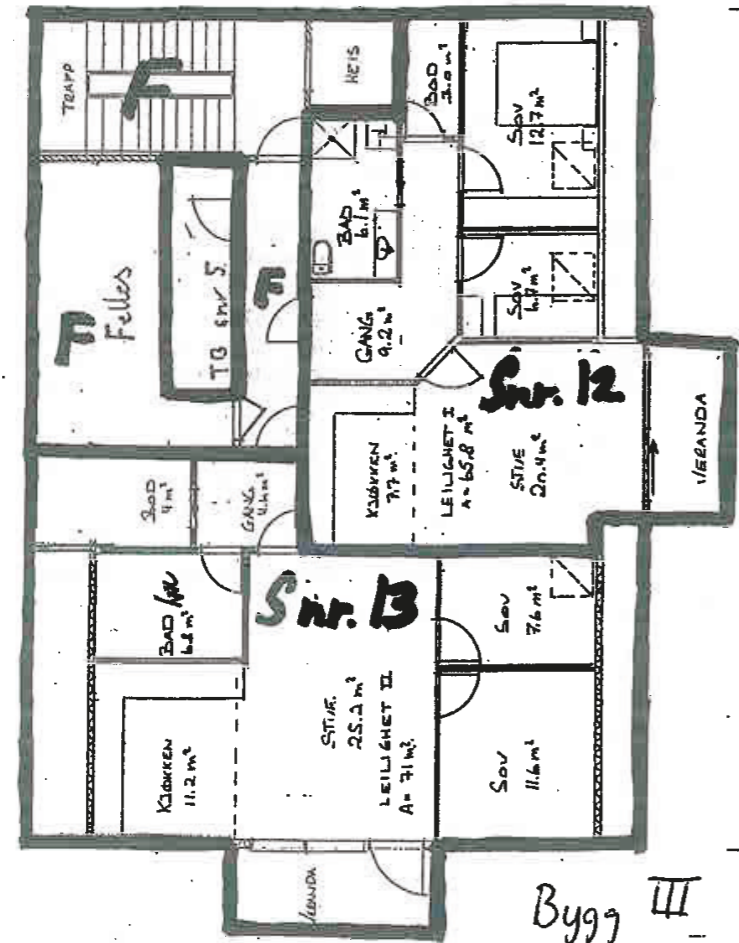
Bygg 2.
3 etasje

Bygg II
Gnr 104 Gnr 104
plan: 3. etg



Loft Bygg II
snr 6

Bygg II
Gnr 104 Gnr 104
plan: loft



Bygg III
Gnr 104 Bnr 104
plan: 3. etg

Vedlegg 10 av 10

TEGN. NR.	PLAN 3. ETG.
TILTAKSHAVER	LIVNES EIEENDOM
GNR / BNR	04.02.92
STED / GATE	1/00
PROJEKTADEN	7.3.2

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Kvinesdal 11/9-06

Underskrift: *Andreas Sivertsen*

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
104	104		2,3 OG SB6	(1037) KVINESDAL kommune

Dato: 24/1-07

Stempel og underskrift: *Tor Arne Eiken*
KVINESDAL KOMMUNE

- Noter:
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
DAGBOKNR: 266250
16 MARS 2007
STATENS KARTVERK

**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR LIKNES
KVINESDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
Plan ID 10372010004**

Revidert etter offentlig ettersyn 23.04.12

Revidert etter 2.gangs behandling 06.07.12

Revidert etter offentlig ettersyn 19.03.13 og 04.04.13

Revidert etter 3.gangs behandling 20.04.13, revidert 22.05.13

Revidert etter nye bestemmelser i forbindelse med endring i B/F/K4 10.07.15

Revidert etter endring etter enklere prosess jf. PBL § 12-14, annet ledd. 06.07.2020

Revidert etter endring etter enklere prosess jf. PBL § 12-14, annet ledd. 12.07.2021

Generelt

§1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

Reguleringsformål

§2 Områdereguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-17 og BV1-2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-14)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ1)
 - Barnehage (o_BHG1)
 - Undervisning (o_U1)
 - Kirke / annen religionsutøvelse (o_R1)
 - Idrettsanlegg (o_I 1-3)
 - Energianlegg (o_E1-2)
 - Fjernvarmeanlegg (o_FJV1)
 - Uteoppholdsareal (U1-2)
 - Lekeplass (f_LEK1-3, o_LEK4, f_LEK5-10 og o_BLK01)
 - Gårdsplass (G1-2 og f_G3)
 - Bolig/forretning (B/F1)
 - Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-14)
 - Parkering/bolig/religionsutøvelse (P/B/R1 og P/B/R2)
 - Parkering/forretning/bolig (P/F/B1)
 - Forsamlingslokale/hotell/bolig/kontor (F/H/B/K1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
 - Kjøreveg (f_V1, o_V2, f_V3-6, V7-8, f_V9-11, V12, o_V13 og f_V14-20)
 - Fortau
 - Torg (o_TORG1 og o_TORG2)
 - Gang-/sykkelveg (o_G/S1-3)
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg

1

- Annen veggrunn – grøntareal
 - Kollektivanlegg (o_KOL1)
 - Kollektivholdeplass (o_SKH 1-3)
 - Parkeringsplasser – offentlige o_ og felles f_.
- Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)
 - Grønnstruktur
 - Turveg (o_TUR 1-5)
 - Friområde (o_FRI1-12)
 - Badeplass/ - område (o_BAD1-2)
 - Park (o_PARK1-3 og PARK4)
 - Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)
 - Friluftsmål
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr.6)
 - Fiske (o_FISK1)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FRV1-3)
 - Hensynssoner (PBL §12 – 6)
 - Frisikt (H140_16-18)
 - Flomfare – 200 års flom (H320_1 – H320_13(under bakken))
 - Infrastruktursone – (H410_14) Miljøgateutforming
 - Bevaring av naturmiljø (H560_5 – H560_8)
 - Bevaring av kulturmiljø (H570_9 – H570_11 og H570_15)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_12)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Detaljregulering og angivelse av eierform

Deler av områdereguleringsplanen har en detaljeringsgrad som overflødiggjør behov for detaljregulering, mens andre deler setter krav til detaljreguleringsplan.

Reguleringsbestemmelsene setter for enkelte formålsområder krav til detaljregulering iht.

PBL. § 12-7 nr.11.

Detaljreguleringen skal vise tomtedeling, bebyggelsens form og plassering med høydeangivelser, byggegrenser, adkomst, avkjørsel, frisiktsoner, evt. lekearealer og andre fellesområder, biloppstillingsplasser, evt. forstøtningsmurer. Bestemmelsene til planen skal bl.a. angi krav til parkering, min. uteoppholdsarealer, detaljeringskrav til situasjonsplan ved rammesøknad, rekkefølgekrav for gjennomføring mv.

I henhold til PBL. § 12-7, nr.14., skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal. Det anses i denne områdereguleringsplanen ikke nødvendig å angi eierform for alle flater på papirkart pga leselighet. Dette gjelder samferdselsarealer, hovedsakelig eksisterende, som er tilknyttet vegarealer med en bestemt eierstruktur, og mindre justeringer / utvidelser av disse og generell grønnstruktur i tilknytning til samferdselsarealene. Mer konkret

2

følgende formål: Grønnstruktur, Fortau, Gangveg/Gangareal, Gang- og sykkelveg samt Annen veggrunn - tekniske anlegg og Annen veggrunn - grøntareal.

§4. Bebyggelse og anlegg

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B1-17 og BV1-2

Bestemmelsene for områdene er utarbeidet i medhold av PBL. § 12-7 nr. 1,2,11.

4.2.1 Bebygde eiendommer B1, B4, B5, B6, B12, B13, B14, B16, B17.

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebygd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse i material, form og farger.

Kjøreadkomst til B16 tillates via gang- og sykkelveg.

4.2.2 Eksisterende byggeområder som inneholder ledige tomter B2, B3, B7, B10, B11, B15

For eksisterende bebyggelse gjelder følgende:

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebygd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

For ledige tomter gjelder følgende:

B2

Ubebygde tomter på områdene kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks. tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formåls grensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

Utnyttelse av den enkelte tomt er 30 % bebygd areal, BYA. Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

Ved terrengtilpassinger mot friluftsmål og område o_BHG1 i sør, skal skråninger/skjæringer sikres i samsvar med TEK17 §8-3, 3. ledd bokstav b) Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

B3

Ubebygde tomter kan nyttes til boligbebyggelse i to etasjer innenfor de på planen angitte byggegrenser. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 23 og 30 grader.

Totalhøyden på bygningene i felt B3 skal ikke overstige kote 26.

Utnyttelse av enkelte tomter skal ikke overstige 25 % bebygd areal, BYA.

Det kan bygges to bruksenheter, hvor den ene bruksenheten (hybel - leilighet) ikke må overstige 65m² BRA.

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver hovedbruksenhet og 1 biloppstillingsplass for hybelleilighet.

Garasje/bod kan oppføres i én etasje og tilpasses bolighuset mht. form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennom- snittsnivå rundt bygningen.

Garasje kan tillates plassert inntil 1,0 meter fra formåls grense mot veg, når garasjen er plassert parallelt med vegen.

B7

Ubebygde tomter på området kan nyttes til frittliggende bolig i to etasjer. Bebyggelsen plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser.

Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 7,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formåls grensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

Utnyttelse av den enkelte tomt er 30 % bebygd areal, BYA.

Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

B10 og B11

Ubebygde tomter på områdene kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks. tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formåls grensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

Utnyttelse av den enkelte tomt er 25 % bebygd areal, BYA. Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

4.2.3 Nye byggeområder B9

Området kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Utnyttelsen av den enkelte tomt er 25 % bebygd areal, BYA.

Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet. Bebyggelsen skal ha saltak. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr.

boenhet på eiendommen. Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålsgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen. Det må legges vekt på god terrengtilpasning.

4.2.4 Eksisterende bevaringsverdige boliger

Det vises også til bestemmelsenes pkt. 9.5.

BV1- BV2

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang, gesims- og mønehøyder.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygninger i området.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK 1-9

BK1, BK5, BK6, BK7

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

BK2, BK3 og BK4

Eksisterende bebyggelse er boder som skal betjene BK1 og er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

BK8

Innenfor området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil fire etasjer innenfor for de på planen angitte byggegrenser.

Tillatt bruksareal, BRA, innenfor området er 5200 m².

Det må opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor området.

Gulvhøyden på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,5.

Det må utarbeides detaljregulering for området iht. § 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

BK9

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebyggd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

BK10

Innenfor området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil tre etasjer innenfor for de på planen angitte byggegrenser.

Maksimal tillatt bygghøyde er kote 20.

Takvinkel skal være på mellom 25 – 35 °.

Maksimal tillatt BYA er 60%.

Det må opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor området.

Gulvhøyden på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,5.

BK11

Utnyttelsesgrad

BK4 kan innenfor byggegrenser bebygges med et leilighetsbygg. Dette bygget kan være i inntil 3 etasjer og romme inntil 12 boenheter.

Maksimal BRA for BK4 er 1900 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Parkeringskrav tilfredsstilles ved hjelp av parkeringsetasje under boligetasjene jf. § 6.4, samt parkeringsplasser på terreng innenfor f_P1, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomte skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets to øvre etasjer skal inneholde boliger og være tilgjengelig med heis.

Byggets første etasje / kjelleretasje skal inneholde parkeringsplasser som sammen med felles gjesteparkering på terreng jf. § 10, skal tilfredsstille krav til parkeringsplasser jf. pkt.6.2.

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 19. Unntak er pipe og heisoverbygg som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 9,5.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK12

Utnyttelsesgrad

BK1 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil tre bygg for beboelse.

Hvert av disse byggene kan inneholde fire boenheter(firemannsbolig).

Maksimal BRA for tomter innenfor BK1 er 440 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet hvorav 2 plasser forbeholdes felles gjesteparkering.

Kravet må tilfredsstilles innenfor tilliggende felles parkeringsplass f_P2 - f_P4, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16. Unntak er pipe og som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,2.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK13

BK2 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil 2 bygg for beboelse. Hvert av disse byggene kan romme to boenheter (tomannsbolig).

Utnyttelsesgrad for BK2:

Maksimal BRA for tomter BK2-1 og BK2-2 er 250 m².

Maksimal BRA for tomter BK2-3 og BK2-4 er 200 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For BK2-1 og BK2-2 må kravet tilfredsstilles innenfor tomtegrenser.

For BK2-3 og BK2-4 må kravet tilfredsstilles innenfor tilliggende felles parkeringsplass f_P5, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16. Unntak er pipe som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,2.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK14

Utnyttelsesgrad

BK3 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil åtte bygg som er bundet sammen med carport. Hvert av de åtte byggene kan romme en boenhet (enebolig i rekke). Det tillates takutstikk over tomtegrensen for bebyggelsen internt på område BK3 på inntil 0,6 m.

Maksimal BRA for tomter innenfor BK3 er 200 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Kravet må tilfredsstilles innenfor tomtegrensa.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16,5. Unntak er pipe som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 9,5.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1

Bebygd areal, BYA, innenfor formålsområdet skal være maksimalt 60%.

Plasseringen av blokkbebyggelsen skal skje innenfor formålsgrensen.

Alle boenheter skal være utformet som tilgjengelige boenheter iht. PBL.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Maksimal gesimshøyde er kote 22,5.

Maksimal høyde på topp gulv 1.etasje er kote 9,5.

Ytterkledning på all bebyggelse skal være slett pusset flate, slipt stein, tre eller betong, evt. en kombinasjon av disse. Materialbruk skal tilpasses ny svømmehall innenfor område o_I3.

Fargesetting på all bebyggelse innenfor området skal være lik. Hovedfargeholdningen for bebyggelsen for fremste fasadenivå er sandfarget.

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor formålsområdet.

Parkering kan skje over eller under bakkenivå.

Bebyggelsen kan deles i inntil 3 blokker. Maksimal total BRA er 3045 m² fordelt over 4 etasjer. Areal under 1. etasje regnes ikke med i BRA.

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting - Kulturbygg o_TJ1

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for kulturelle formål. Bebyggelsen tillates oppført i en etasje. Tillatt bruksareal, BRA, er 650 m². Gulvhøyden på laveste oppholdsrom skal ikke være under kote 8,5. Maksimal byggehøyde må ikke overstige kote 16. I tilknytning til bebyggelsen tillates anlagt amfi i forbindelse med tilliggende torg mot nord. Areal for amfiet kommer i tillegg til det angitte bruksarealet.

Det må etableres min. 40 parkeringsplasser på o_P5.

Det må utarbeides detaljregulering for området iht. § 3.1 i bestemmelsene.

4.6 Barnehage o_BHG1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims- og mønehøyder. Innenfor de på planen angitte byggegrenser er det tillatt å oppføre tilbygg som ikke overstiger eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

4.7 Undervisning o_U1

Innenfor området er det tillatt å oppføre bebyggelse for undervisning. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen angitte byggegrenser.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil to etasjer.

Tillatt bruksareal, BRA, er 4800 m².

Det utarbeides detaljregulering for området iht. 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

4.8 Kirke / annen religionsutøvelse og gravlund o_R1

Det vises også til bestemmelsenes pkt. 9.5.

o_R1 (kirke)

Eksisterende kirke reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims- og mønehøyder. For øvrig kan området nyttes til gravlund /kirkegård.

Vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på kirkebygget skal forelegges for godkjenning av vernemyndighetene før arbeidene iverksettes. Steingjerdet som avgrenser området, omfattes av samme vern som kirkebygget.

Eksisterende bårhus kan omplasseres innenfor området dersom dette kan innebære en bedre utnyttelse av gravlund. En ny lokalisering av bårhus må underlegges vanlig godkjenning av vernemyndigheter. Det samme gjelder for servicebygg og installasjoner knyttet til drift av kirkegården.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygningen.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygning innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

4.9 Idrettsanlegg o_I1 – o_I3

Idrettshall o_I1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

Bebyggelsen skal nyttes til idrettsformål for allmennheten.

Det må opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal.

Aktivitetspark o_I 2

Innenfor området kan det etableres anlegg for fysiske aktiviteter som «skateboard»-sport og liknende med tilhørende bygningsmessige tiltak i inntil en etasje over tilstøtende terreng. Tillatt bruksareal for bygningsmessige tiltak er inntil 100 m² BRA.

Aktivitetsparken kan benytte parkeringsplasser på område o_P5

Det må utarbeides detaljreguleringsplan for området iht. § 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

Svømmehall o_I 3

Innenfor området kan det oppføres svømmehall. Bebygd areal er 100 % BYA. Høyden på bebyggelsen må ikke overskride cote 22,0. Gulv i hall må ligge mellom cote 8,2 og cote 9,5.

Det må opparbeides min. 60 biloppstillingsplasser i umiddelbar nærhet av svømmehallen.

4.10 Energianlegg – trafo o_EN1, o_EN2 og o_FJV1

Trafo o_EN1 og o_EN2

Eksisterende tiltak reguleres med eksisterende tiltaks omfang og høyder.

Fjernvarmeanlegg o_FJV1

Området tillates nytt til fjernvarmeanlegg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser.

4.11 Uteoppholdsareal UT1 og f_UT2

UT1

Inntegnet areal UT1 er et privat hageareal.

f_UT2

Utformingen av felles uteområde for området Askvegen Sør, BK11- 14, skal basere seg på prinsippene om universell utforming. Området kan tilrettelegges med bord og benker.

4.12 Lekeplasser LEK 1-12

Lekeplass f_LEK1

Lekeplassen skal være universelt utformet og opparbeidet med egnet dekke, sand, benk og lekeapparater. Lekeplassen skal ha adkomst til turvegen.

Lekeplassen er felles for BB1-3, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeplassen kan ligge på to nivåer tilpasset terrenget. Det skal være en rampe mellom nivåene med universell utforming.

Lekeplass f_LEK2 og f_LEK3

Felles lek f_LEK 2 og f_LEK 3 er felles for boenhetene innenfor områdene BK1, BK5, BK6 og BK7 og skal utstyres med minimum en sandkasse og en huske. Felles lek skal også kunne tjene som transportareal til felles gangveg for betjening av hagene tilhørende BK5, BK6 og BK7.

Lekeplassene skal ha universell utforming.

Lekeplass o_LEK4

Lekeplassen er felles for boligområdene på Faret-siden og skal utstyres med benker og sandkasse og huske samt apparater for mindre barn. Lekeplassen skal være universelt utformet.

Lekeplass f_LEK5

Lekeplassen er felles lekeplass for tilliggende boligområder og skal utstyres med benker og sandkasse og huske. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeplassen skal gis universell utforming

Lekeplass f_LEK6

Lekeplassen er felles lekeplass for B10 og skal utstyres med benker og sandkasse og huske. Lekeplassen skal gis universell utforming.

Lekeklass f_LEK7

Innenfor området skal det anlegges lekeplass.

Lekeklassen er felles for B9 og B11.

Lekeklassen skal utstyres med sandkasse, huske og benker og være tilgjengelig for allmennheten. Lekeklassen skal gis universell utforming.

Lekeklass f_LEK8

Innenfor området skal det anlegges lekeplass.

Lekeklassen er felles for boenheter innenfor område PFB1 og skal utstyres med benker og sandkasse og huske samt lekeapparater for mindre barn. Lekeklassen skal gis universelt utformet. Lekeklassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeklass f_LEK9

Innenfor området kan det anlegges lekeplass.

Lekeklassen er felles for BK8 og BK10.

Lekeklassen skal utstyres med sandkasse, huske, lekeapparater for mindre barn og benker og være tilgjengelig for allmennheten. Lekeklassen skal gis universell utforming.

Lekeklass f_LEK10

Innenfor området kan det anlegges lekeplass.

Lekeklassen er felles for boligene innenfor P/B/R 1 og B/F/K9.

Lekeklassen skal utstyres med sandkasse, huske og benker.

Lekeklassen gis universell utforming.

Lekeklass f_LEK11

Lekeklassen på ca. 145 m² er felles for alle boenheter i område BK12- BK14, og opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med anordninger / lekeapparater egnet for småbarns lek. Arealet skal sikres med gjerde. Lekeklassen skal fungere som et fullverdig lekeområde for alle der det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Lekeklass f_LEK12

Lekeklassen på ca. 22 m² er felles for alle boenhetene innenfor BK11, og skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og noe fast dekke.

Lekeklass o_BLK01

Offentlig lekeplass o_BLK01 på ca. 140m² skal betjene både B/F/K3 og B/F/K4 samt besøkende til sentrum. Den skal opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med anordninger/lekeapparater egnet for småbarns lek. Lekeklassen skal fungere som et fullverdig lekeområde for alle der det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

4.13 Gårdsplass (BGP)

Gårdsplassen er åpent område for tilhørende eiendommer.

4.14 Kombinert bebyggelse – Boliger/Forretning B/F1

B/F1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Bebyggelsen kan benyttes til forretning/bolig med forretning i 1. etasje.

4.15 Kombinert bebyggelse – Boliger/Forretning/Kontor B/F/K 1-13

Fasader mot Elvevegen skal ivareta en god estetisk helhet for å skape et godt helhetsinntrykk av bygningsmiljøet mot elva.

B/F/K1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes boliger, forretning og kontor. Det settes krav til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² kontor/forretning.

B/F/K2 og B/F/K3

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes til boliger, forretning og kontor. For B/F/K2 og B/F/K3 gjelder at 1. etasje skal benyttes til forretning.

Det settes krav til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² kontor/forretning.

Areal mellom eksisterende bebyggelse innenfor B/F/K3 og Torget:

Området tillates utnyttet til forretningsformål. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer korresponderende med tilliggende eksisterende bebyggelses etasjer. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak som tillates benyttet til takterrasse. Det tillates å etablere en 3. etasje med en avstand på 3 meter fra formålsgrensen mot Torget.

Alternativt at det etableres et tak med gesimshøyde lik gesimshøyde for 2. etasje og med takvinkel på inntil 45 grader som avsluttes og går over i flatt tak 3 meter fra byggeområde mot Torget.

Bebyggelsen skal danne nordveggen i det nye Torget. Det settes derfor høye estetiske krav til utforming av fasaden av denne bebyggelsen som skal harmonere med de to andre «veggene» i dette offentlige uterommet; - i syd og rådhuset i øst. Bebygd areal er 100 % BYA.

Det skal i forbindelse med servering i 1. etasje være tillatt med uteservering på o_Torg1.

Formålene skal være som følger:

1. etasje: Forretning/servering
2. etasje: Forretning/servering/kontor/bolig
3. etasje: Bolig

B/F/K4

Etter vedtatt forslag til ny bestemmelse 07.06.2017, kommunestyrets sak 45/17:

Arealet innenfor formålsgrensen kan benyttes som bolig, forretning og kontor.

Bebyggelsen kan etableres i inntil 3 etasjer i forhold til nivået i Nesgata. 1. etasje skal benyttes til forretning.

Det skal benyttes saltak og takvinkelen for hovedtaket skal være mellom 30° og 45°. Møneretningen for hovedtak skal være parallelt med Nesgata. Maksimalt mønehøyde er kote +19,5 og maksimal gesimshøyde er kote +18,5.

Bebygd areal: %-BYA= 100%

Det settes høye krav til en helhetlig og estetisk god utforming av fasaden mot elva. Fasader skal ha lyse farger. Materialbruk og utførelse skal harmonere med hovedtrekk i stedets øvrige bebyggelse.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1,0 biloppstillingsplasser pr. 75 m² forretning/kontor.

Bebyggelse og konstruksjoner under kote +9,0 (200 års flom inkl. sikkerhetsmargin og klimapåslag) samt verdier som befinner seg i disse, må sikres mot vanninntrenging og skade som følge av flom.

For større bygningsmessige endringer som gjelder mer enn én ny boenhet, omfatter areal som ennå ikke er bygget ut eller endrer eksisterende bebyggelses arkitektoniske uttrykk i vesentlig grad, kreves detaljregulering. Detaljregulering skal omfatte hele B/F/K4.

Utearealer og adkomster til forretninger og boliger skal innrettes etter prinsipp om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Detaljregulering for B/F/K4 skal blant annet omhandle kotehøyde for topp gulv 1. etasje, krav til nye boenheter, adkomster og uteoppholdsareal, areal på gateplan foran forretninger for plassering av utstillingsvarer mv. (jf. Byggegrense og utnyttelsesgrad), overbygg og utkragede bygningsdeler, parkeringsforhold, sikring mot skader som følge av flom, vareleveranse og avfallshåndtering/renovasjon, fasade mot elva, passasje/smug mellom Nesgata og o_P24.

B/F/K5, B/F/K6, B/F/K7, B/F/K8

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i inntil tre etasjer i forhold til nivået i Nesgata.

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte formålsgrenser. 1. etasje skal benyttes til forretning. Maksimal gesimshøyde er 11 m over fortausnivå i Nesgata.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1 pr. 75 m² forretning/kontor.

For boliger innenfor B/F/K8 må parkering besørges på egen grunn.

B/F/K9

I området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Fjotlandsgata innenfor de på plankartet angitte byggegrenser.

4. etasje må være tilbaketrukket og kan ha saltak med møneretning parallelt til gata.

Takvinkelen skal være mellom 35 og 45 grader.

Maks. gesimshøyde for 4. etasje over nivå i Fjotlandsgata er 13,5 meter.

1.-2. etasje skal benyttes til forretning og / eller kontor. 3.- 4. etasje kan benyttes til beboelse. Ved opparbeidelse av boareal i 3.- 4. etasje, må det opparbeides uteareal mellom bygg og Fylkesveg, over andre etasje. Det legges til rette for lekeplass på minimum 50 m² innenfor LEK10 felles med P/B/R2.

I forbindelse med rammesøknad må det leveres inn en detaljert situasjonsplan.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1 pr. 75 m² forretning/kontor.

B/F/K10

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i tre etasjer.

Tillatt bebygd areal, BYA er 100 %.

Det må på eiendommen opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 75 m² forretning/kontor og 1,5 pr. boenhet.

Formålene skal være som følger:

1. etasje: Forretning/kontor
2. etasje: Forretning/bolig/kontor
3. etasje: Bolig.

Totalt BRA: 4700 m²

Det må utarbeides detaljregulering iht. § 3.1 for området.

B/F/K11

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte formålsgrenser.

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for forretning, boliger og kontorer i inntil tre etasjer med skrått tak parallelt til gateløp. Takvinkel på tak mot gata skal være 30-35 grader.

Maks. gesimshøyde mot gata er 11 meter og total byggehøyde er 14 meter over gjennomsnittlig tilstøtende gatenivå.

Tillatt bruksareal,

1. etasje skal benyttes til forretning. 2. og 3. etasje kan nyttes til bolig og/ eller kontorer.

Det må opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1 pr. 75 m² forretning / kontor.

B/F/K12

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes til forretning og kontor.

Det settes krav til 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet og 1 pr. 75 m² kontor/forretning.

B/F/K13, Rådhus – NAV

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

B/F/K14

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte byggegrenser.

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for forretning, boliger og kontorer i inntil tre etasjer med saltak. Takvinkel skal være 25-35 grader.

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 20.

Tillatt bebygd areal innenfor området er BYA = 70%.

1.etasje skal benyttes til forretning. 2. og 3. etasje kan nyttes til bolig og / eller kontorer. Det må opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m2 forretning /kontorer.

4.16 Kombinert bebyggelse – Boliger/Parkeringshus/Religionsutøvelse B/P/R 1-2

P/B/R 1-2

Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse for bolig og parkering og bedehus.

For P/B/R2 kan bebyggelsen oppføres i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Fjotlandsgata.

Maksimal byggehøyde er 13,5 m i forhold til gatenivå i Fjotlandsgata. 3.og 4. etasje skal være tilbaketrukket 2,4 meter i forhold til 1.og 2.etasje

For P/B/R1 kan bebyggelsen oppføres i inntil to etasjer de på plankartet angitte formålsgrenser. Dekket over 2. etasje skal kunne nyttes som parkeringsplass og gi plass for LEK10 med fotgjenger areal som fører til B/K/F9 som vist på plankartet. LEK 10 er felles for Området samt for B/K/F9.

Parkeringsanlegget skal ha innkjørsel fra Fjotlandsgata samt inn- og avkjørsel til Høgeveien.

Det stilles strenge krav til estetisk utforming av fasade mot gata.

Beboerne må ha adkomst til Fjotlandsgata.

Det må innenfor området opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

I forbindelse med rammesøknad må det leveres inn en detaljert situasjonsplan.

Det skal være mulig med el-bil lading i parkeringsetasjene.

Etasjer: Kjelleretasje	– Parkering
1.etasje	– Bedehus - Parkering
2.etasje	– Bedehus - Parkering
3.etasje	– Boliger – Møterom – Parkering
4.etasje	– Boliger
Totalt BRA:	7050 m2

4.17 Kombinert bebyggelse – Parkeringshus/Forretning/Boliger P/F/B1

Boliger/Forretning/Parkeringshus P/F/B1

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning, bensinstasjon og parkering i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Elvegata. Deler av bebyggelsen tillates oppført i sju etasjer mot sydøst innenfor de på planen angitte byggegrenser for denne delen.

Det settes strenge estetiske krav til utforming av bebyggelsen, spesielt for den høye delen av bebyggelsen som skal signalisere «porten» til Liknes fra syd.

Det må iht. § 3.1 i reg. bestemmelsene utarbeides detaljregulering.

Det skal være mulig med el-bil lading i parkeringsetasjene.

Etasjer:	1.etasje – parkering/forretning/bensinstasjon
	2.etasje – boliger/forretning
	3.etasje – boliger
	4.etasje – boliger
	5.etasje – boliger

	6.etasje – boliger
	7.etasje - boliger
Totalt BRA er:	14 100 m2

4.18

F/H/B/K1 (formsamlingslokale/hotell/bolig/kontor)

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang, gesims- og mønehøyder.

Arealene kan benyttes til menighetscenter med tilhørende aktiviteter, formsamlingslokale, samt hotell/bevertning, bolig og kontor. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor området.

Tilbygget kan oppføres i to etasjer innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyde.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det må opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 bruksareal.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygningen.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygning innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

Formålet gjelder alle kjøreveger i planområdet. Kjørevegene skal utføres som vist på plankartet.

Vegene er på plankartet nummerert som følger:

f_V1 (Elvebredden), o_V2 (hele hovedvegssystemet), f_V3 (Innkjørsel v. Farvegen), f_V4 (Innkjørsel v. G2), f_V5 (Innkjørsel v P16), f_V6 (ved BK 8), V7 og V8 (private småveger ved nytt rampesystem og undergang), f_V9 (ved B15), f_V10 (avkjørsel vest i B10), fV_11 (Avkjørsel ved Faret II), f_V12 (Vis a vis Elvebredden), o_V13 (rampe til parkeringshus under torvet) og f_V14 – f_V20 (Askvegen Sør).

Det må utarbeides egen detaljregulering for gateløpet i Fjotlandsgata jf. §9 pkt. 9.3.

Det skiltes, eller på annen måte reguleres slik at o_P9 kun gjelder for ansatte ved o_BHG og o_U1. For besøkende til barnehage kan o_P10 benyttes.

For øvrig må det utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner for alle endringer innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur før disse etableres.

For sammenkobling av gang- /sykkelveger ved krysset mellom Farvegen og tidl. E39 må det utarbeides forslag til trafikksikkerhetstiltak som ivaretar sikkerheten for de myke trafikkantene.

For kryssing av veg fra bussholdeplass til Åsevegen og ungdomsskolen må det vurderes trafikksikkerhetstiltak.

f_V10 – ved B9- B11:

Felles veg til eksisterende og nye tomter innenfor B9-B11 som naturlig tilknyttes veien.

Veien er felles for:

B9: Tomt 1-5

B10: gnr.129 bnr. 107 og gnr.129 bnr.108

B11: Tomt 1

f_V14- f_V20- Askvegen Sør:

Felles avkjørsler fra parkeringshus i BK11 og parkeringsplasser i BK12 og BK13 samt til private eiendommer i BK13 er angitt som kjøreveg. Veiene er felles for de eiendommene som er naturlig tilknyttet dem:

f_V19-f_V20: Felles for alle boenheter i BK11

f_V18: Felles for boenheter i nordlige firemannsbolig i BK12 (BK12-1)

f_V17: Felles for boenheter i midtre firemannsbolig i BK12 (BK12-2)

f_V16: Felles for boenheter i sørlige firemannsbolig i BK12 (BK12-3)

f_V15: Felles for boenheter i nordlig tomannsbolig i BK13 (BK13-1 og BK13-2)

f_V14: Felles for boenheter i sørlige tomannsbolig i BK13 (BK13-3 og BK13-4)

5.2 Fortau

Formålet gjelder alle fortau i planområdet. Alle fortau i planen er offentlige. Fortau skal utføres som vist på plankartet. For nye strekninger må det utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner som i den grad det er mulig, ivaretar universell utforming.

5.3 Torg

o_TORG1

Torget på Liknes skal utformes i henhold til utarbeidede skisser og skal gi rom for både handel og stedets festplass. Innenfor området skal det anlegges lekeareal. Lekearealet er for allmennheten og de nærliggende boliger.

Torget skal gis universell utforming.

Paviljongen er bebyggelse som inngår i planen. Taket skal være kjegletak med takvinkel på inntil 45 grader. Maks gesimshøyde er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Paviljongen skal kunne ha en mobil scene som skal kunne fungere i forhold til Torget.

Det må utarbeides detaljerte utføringsplaner. Det kan anlegges parkeringsplass under Torgets areal.

o_TORG2

Torget på Faret-siden er offentlige samlingsplass mellom svømmehall og kulturbygg. Torget skal gis universell utforming. På torget kan det tilrettelegges et amfi i tilknytning til kulturbygget.

Det må utarbeides detaljerte utføringsplaner.

5.4 Gang – sykkelveg o_G/S1-3

Offentlig gang- og sykkelveger med tilhørende grøntstruktur skal utføres /opprettholdes som vist på plankartet. Det må utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner. Der hvor boliger har i dag har kjøreadkomst via gang- og sykkelveg videreføres dette.

5.5 Gangveg/gangareal (SGG)

Formålet gjelder alle gangveger / gangarealer i planområdet.

Gangveger og gangarealer skal utføres som vist på plankartet. For nye gangveger / gangarealer må utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner. Der hvor det er terrengmessig mulig, skal det gis universell utforming. Gangarealer avmerket i plankartet er offentlige.

Snarveger og tverrforbindelser der høydeforskjellen er stor i forhold til lengde, kan utformes som trapper. Disse skal utstyres med nødvendig rekkverk og detaljer for god funksjonalitet.

Undergang under fv 465 skal ha 4,5 m bredde inkludert fortau.

o_SGG01

offentlig gangareal o_SGG01, kan ikke bebygges eller overbygges. Offentlig gatemøblering som gatelys, søppelkasser, sittebenker, allétrær, blomsterkasser, flaggstenger og innretninger for økt trafikksikkerhet mv. kan tillates såfremt dette ikke er sikthindrende eller kommer i vesentlig konflikt med prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

o_SGG02-03

Gangareal i forbindelse med o_P31-33 skal ha et underlag som glir inn i grønnstrukturen rundt, det skal være drenerende, samtidig ha universell utforming.

5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Det skal innenfor område sikres nødvendig sidefelt for de planlagte kjøre- gang- og sykkelveger og fortau. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor dette området. Arealene er tilknyttet tilstøtende offentlig samferdselsanlegg, og har status som offentlige.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Innenfor området kan det anlegges grønt som ikke må rage høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Arealene er tilknyttet tilstøtende offentlig samferdselsanlegg og har status som offentlige.

o_SVG1-2

Her skal det anlegges regnbed med kantstein, med noen åpninger rundt slik at overvann trekkes lett inn. Beplantningen skal være tilpasset for store mengder vann, men også klare seg i tørre perioder.

o_SVG3

Her skal det etableres en hekk.

5.8 Kollektivanlegg (KOL)

o_KOL1

Eksisterende forhold reguleres i henhold til eksisterende omfang og høyder.

5.9 Kollektivholdeplasser (SKH)

Kollektivholdeplass o_SKH1

Eksisterende forhold er lagt inn i plankartet og skal videreføres.

Kollektivholdeplass o_SKH2

Eksisterende forhold er lagt inn i plankartet og skal videreføres.

Kollektivholdeplass o_SKH3

Skal opparbeides som vist i plankartet.

5.10 Parkeringsplasser (P)

Parkeringsplass o_P1

Parkeringsplass o_P1 er offentlig parkering for off. badeplass og turveg. Det kan bygges toalett /servicebygg innenfor arealet.

Parkeringsplass f_P2 (Askvegen Sør)

Parkeringsplass på terreng opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsplassen er felles for boliger i BK11.

Parkeringsplasser f_P3- f_P6 (Askvegen Sør)

Parkeringsplasser på bakkeplan opparbeides som vist på plankartet. Biloppstillingsplassene tillates helt eller delvis å være overbygget. Carport kan ha en totalhøyde på inntil 3 m og skal ha liggende kledning tilsvarende som for carporter like nord for planområdet. Innenfor arealet kan det settes opp søppelbod med omfang som vist på plankartet og høyde på inntil 3 m.

Parkeringsplassene er felles for tilliggende boliger:

f_P2: Felles for boenheter i nordlige firemannsbolig i BK1 (BK12-1)

f_P3: Felles for boenheter i midtre firemannsbolig i BK1 (BK12-2)

f_P4: Felles for boenheter i sørlige firemannsbolig i BK1 (BK12-3)

f_P5: Felles for boenheter i sørlige tomannsbolig i BK2 (BK13-3 og BK13-4)

Parkeringsplass f_P7

Parkeringsplassen skal betjene bebyggelsen innenfor BK1.

Parkeringsplass f_P8

Parkeringsplassen o_P8 skal betjene bebyggelsen innenfor BK1.

Parkeringsplass o_P9

Parkeringsplassen o_P9 skal betjene ansatte ved o_BHG1 og ved o_U1.

Parkeringsplass o_P10

Parkeringsplassen o_P10 skal betjene o_BHG1, o_U1 og o_I1 og tilrettelegges for av- og påstigning ved transport av barn til barnehagen o_BHG1.

Parkeringsplass o_P11,12

Parkeringsplassene skal betjene de tilliggende områder.

Parkeringsplass o_P13

Parkeringsplassen o_P4 skal betjene svømmehall o_I3.

Parkeringsplass o_P14

Parkeringsplassen o_P14 skal betjene o_R1. Området kan inneholde fornminner under bakken og betraktes dermed som et fornminneområde. jf. pkt. 9.5

Parkeringsplass P15 og P16

Parkeringsplassene skal betjene de tilliggende eiendommer.

Parkeringsplass o_P17,18,19 og 20

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsplass P21

Parkeringsplassen skal betjene Nico-senteret.

Parkeringsplass o_P22 og 23

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsplass o_P24

Parkeringsplassen skal i hovedsak betjene de tilliggende forretninger. Den skal ved spesielle anledninger fungere som areal for oppsetting av markedstelt i tilknytning til paviljong. Det skal under parkeringsplassen kunne etableres parkering som står i forbindelse med parkering under Torget. Nedkjøringsrampe føres ned i sydlige del og omkranses av grøntanlegg.

Parkeringsplass o_P25-27

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsanlegg under terreng o_P28

Under Torget og parkeringsplass o_P24 kan det etableres parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget skal ha nedkjøringsrampe fra syd. Parkeringsanlegget skal ha to trappehus med tilhørende heis til gatenivå ved forretningene nord og syd for Torget. På grunn av flomfare må parkeringsanlegget utføres vanntett. Det skal være mulig med el-bil lading.

Parkeringsplass o_P29

Parkeringsplass o_P5 skal betjene o_I2, o_I3 og o_TJ1.

Parkeringsplass o_P30

Parkeringsplassen o_P6 skal betjene o_I1. Det skal være tillatt med gjennomkjøring til o_FJV1 over parkeringsplassen.

Parkeringsplass o_P31-33

Skal tilrettelegges for av- og på stigning ved transport av barn til barne- og ungdomsskole. Skal utarbeides som vist på plankartet. Skal avgrenses med kantstein mot annen veggrunn – grøntareal.

Parkeringsplasser o_P34-35

Skal tilrettelegges for sykkelparkering ved hhv. o_SKH1 og o_SKH2. Det skal være minst 3 parkeringsplasser for sykkel på hver side av veien. Disse plasseres slik at de ikke er til hinder for ferdsel på gangareal eller av og på stigning ved o_P31.

Avløpsnett o_AV1- o_AV3 og o_AV4 (under bakken v. torget)

Eksisterende tiltak reguleres med eksisterende tiltaks omfang og høyder. Nytt tiltak i o_AV 3 skal tilpasses terreng og turveger.

Kombinerte formål for samferdselsanlegg

Innenfor formålet skal det utarbeides detaljplan som viser fordeling mellom kjøreveg, fortau og annen veggrunn (miljøgateutforming) jf. §10, pkt. 10.5 rekkefølgekrav.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur (G)

Grønnstruktur er små grøntarealer i sentrum, hovedsakelig mellom trafikkarealer. Områdene kan beplantes. Beplantningens høyde må som hovedregel være under 0,5 m, men høyere vekster kan vurderes i hvert enkelt tilfelle. All grønnstruktur er offentlige arealer, med unntak av f_G1 og f_G2 som er beskrevet under.

f_G1- f_G2 (Askvegen Sør)

Arealene er felles for alle boenheter i BK11.

o_G3-5

Offentlig grønnstruktur

o_G6-9

Grønnstruktur rundt parkering hvor det skal etableres bed eller blomsterkasser. Der det er mulig skal eksisterende trær beholdes. Det skal settes ut benker til de som venter på bussen.

6.2 Turveger (TUR)

o_TUR1 – o_TUR4 og o_TUR5

Turvegene skal så langt det er mulig, gis universell utforming, og ha et underlag som er tilpasset rullestolsbruk.

o_TUR6- o_TUR7

Turvegen er en gammel ferdselsveg som skal bevares, jf. § 9, pkt. 9.5 *bevaring av kulturmiljø*.

6.3 Friområder o_FRI1 – o_FRI12

Friområdene er offentlige arealer langs elva som skal være tilgjengelige for allmennheten.

I området syd for gangbrua innenfor o_FRI 3 og o_FRI 4 er det tillatt å anlegge amfi i forbindelse med flytende scene.

6.4 Badeplassområde o_BAD1 og o_BAD2

Badeplassområdene skal gis tilgjengelighet for alle.

6.5 Park o_PARK1 - o_PARK3 og PARK4

Parkområdene skal tilrettelegges for alle og gis universell utforming.

§ 7 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

7.1 Friluftsmål

Det tillates ikke tiltak innenfor områdene, bortsett fra vanlig skjøtsel.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Fiske o_FISK1

Det skal tilrettelegges for fiske for alle iht. lokalisering på plankartet. Fiske fra rullestol legges til rette i henhold til plankartet. Det må utarbeides detaljert gjennomføringsplan for denne i samarbeid med jeger- og fiskeforeningen og funksjonshemmedes fellesorganisasjon.

8.2 FRV 1-3

Det er innenfor områdene ikke tillatt med permanente tiltak utenom vanlig skjøtsel av området, utover det som særskilt er nevnt i de nedenstående bestemmelser.

I sommerhalvåret er det tillatt å anlegge flytende scene på Liknes-siden syd for gangbrua med nødvendig forankring, se også § 6.3.

Det er også tillatt å anbringe mobil fontene med nødvendig arrangement i området syd for gangbrua.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Sikringssone, Frisikt H140_16, H140_17, H140_18

Innenfor området tillates ikke terreng, tiltak eller vegetasjon som rager over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Sone H140_20 forutsetter en fartsgrense på Gullestadveien på 30 km/t.

9.2 Flomfare 200-årsflom H320_1 – H320_6 og H320_13 (under bakken)

Det er på plankartet markert område for 200-års flom.

For nye byggeområder som i dag ligger lavere enn 200 års flom, er det under hvert byggeområde i flomutsatt sone angitt beboelsesrommenes / oppholdsrommenes laveste nivå iht. Pbl. §11-8 a. Dette gjelder hele eller deler av: BG1-3, o_TJ1, BB1-3, o_13, BK8, P/F/B1, B/F/K3, B/F/K4 og B/F/K10. Konstruksjoner under dette nivå må utføres slik at de ikke blir skadet som følge av flom.

9.3 Infrastruktursone H410_14 - Miljøgateutforming

Fjotlandsgaten, vist som infrastrukturene på plankartet, skal anlegges som miljøgate, men med god fremkommelighet for kjøretøy fra sør mot nord frem til parkeringshus. Det må utarbeides egen detaljreguleringsplan for Fjotlandsgata. Se også rekkefølgekrav, § 11.5.

9.4 Bevaring av naturmiljø H560_5 – H560_8

Innenfor det markerte hensynsområdet er det kun tillatt skjøtsel av vegetasjon i henhold til vedtatt skjøtelsesplan.

9.5 Bevaring av kulturmiljø H570_9 – H570_11 og H570_15

Innenfor områdene finnes både forminneområde, verneverdig bygningsmiljø og kirke med tilhørende kirkegård og gammel ferdselsveg, jf. pkt. 4.2.4(BV1-BV2), 4.8(o_R1), 4.19 (FHBK1), 5.10 (o_P14) og 6.2 (o_TUR6).

Innenfor områdene er tiltak kun tillatt i samråd med vernemyndighetene. For noen av områdene er dette nærmere presisert jf. pkt. 4.2.4, 4.8 og 4.19.

9.6 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_12

Området omfatter automatisk fredede kulturminner og betinger ingen tiltak i området utover vanlig skjøtsel av vegetasjon.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Før boligbebyggelse tas i bruk, må tilhørende lekeplasser være ferdig opparbeidet og utstyrt. Før det gis ferdigattest for nye boenheter i B/F/K4 og disse tas i bruk, må lekeplass o_BLK01 være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til kommunale krav.

10.2 Før brukstillatelse for utvidelse av B/F/K3 tillates må parkeringsplass o_P28 under Torget og o_P24 være etablert.

10.3 Før svømmehall o_I3 tas i bruk må fjernvarmeanlegg være i drift.

10.4 Før nye tiltak innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur igangsettes, må detaljert gjennomføringsplan utarbeides.

10.5 Før parkeringsanlegg innenfor P/B/R 1-2 tas i bruk, må detaljregulering av Fjotlandsgata være gjennomført og fortau utført.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 104 **Seksjonsnr.:** 8

Adresse: Nesgata 32C, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240205

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nabolagsprofil

Nesgata 32C - Nabolaget Liknes/Faret/Egeland - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Liknes	2 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer		
0.1 km		
Storekvina stasjon	10 min	🚆
Linje F5		
8.6 km		
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min	🚆

Skoler

Liknes skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
284 elever, 17 klasser		
0.4 km		
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
217 elever, 12 klasser		
0.6 km		
Kvinesdal videregående skole	16 min	🚶
180 elever, 11 klasser		
1.2 km		

Ladepunkt for el-bil

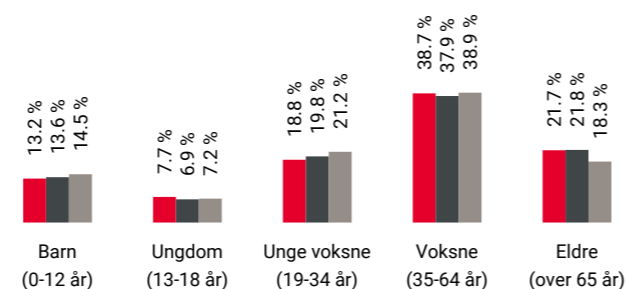
Flekkefjord VGS avd. Kvinesdal - Agd...	16 min	🚶
---	--------	---

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	8 min	🚶
36 barn		
0.6 km		
Sentrum barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
43 barn		
1.2 km		
Åmotsmarka barnehage (1-5 år)	5 min	🚆
77 barn		
3.2 km		

Dagligvare

Nico Mat	1 min	🚶
Coop Extra Kvinesdal	4 min	🚶
PostNord	0.3 km	

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚲 Sykkel

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

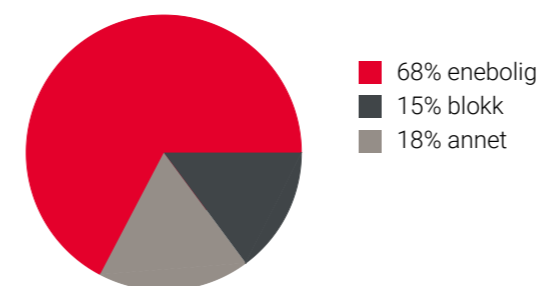
🚗 Gateparkering
Lett 87/100

🚗 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Liknes barneskole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball		
0.6 km		
Prestegardsløkka - ballbinge	7 min	🚶
Ballspill		
0.6 km		
Instinct Kvinesdal	13 min	🚶

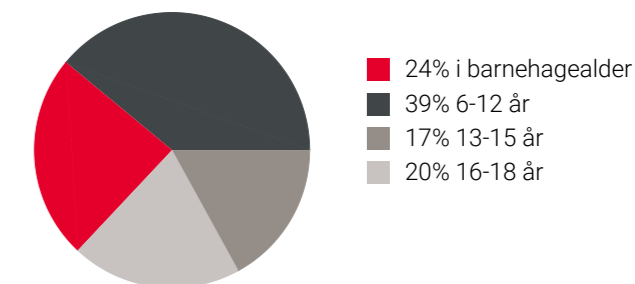
Boligmasse



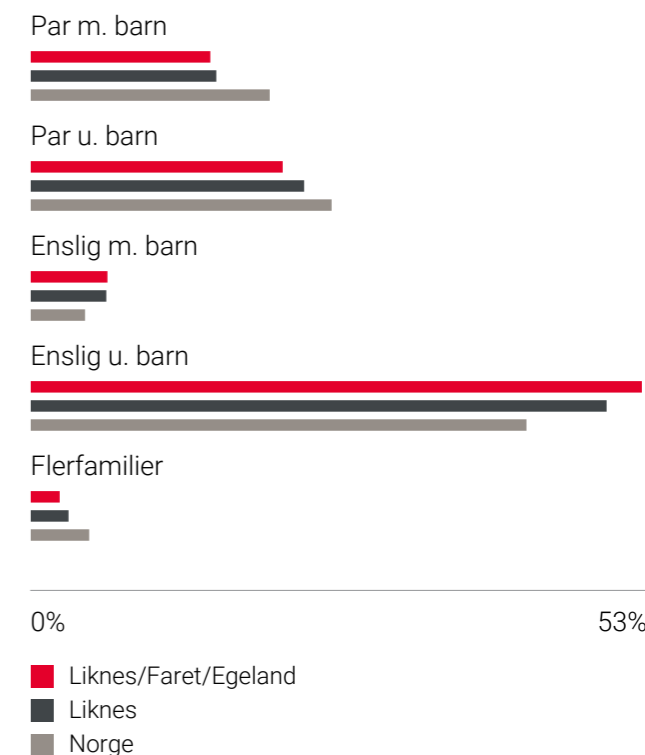
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	24 min	🚶
Apotek 1 Kvinesdal	1 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

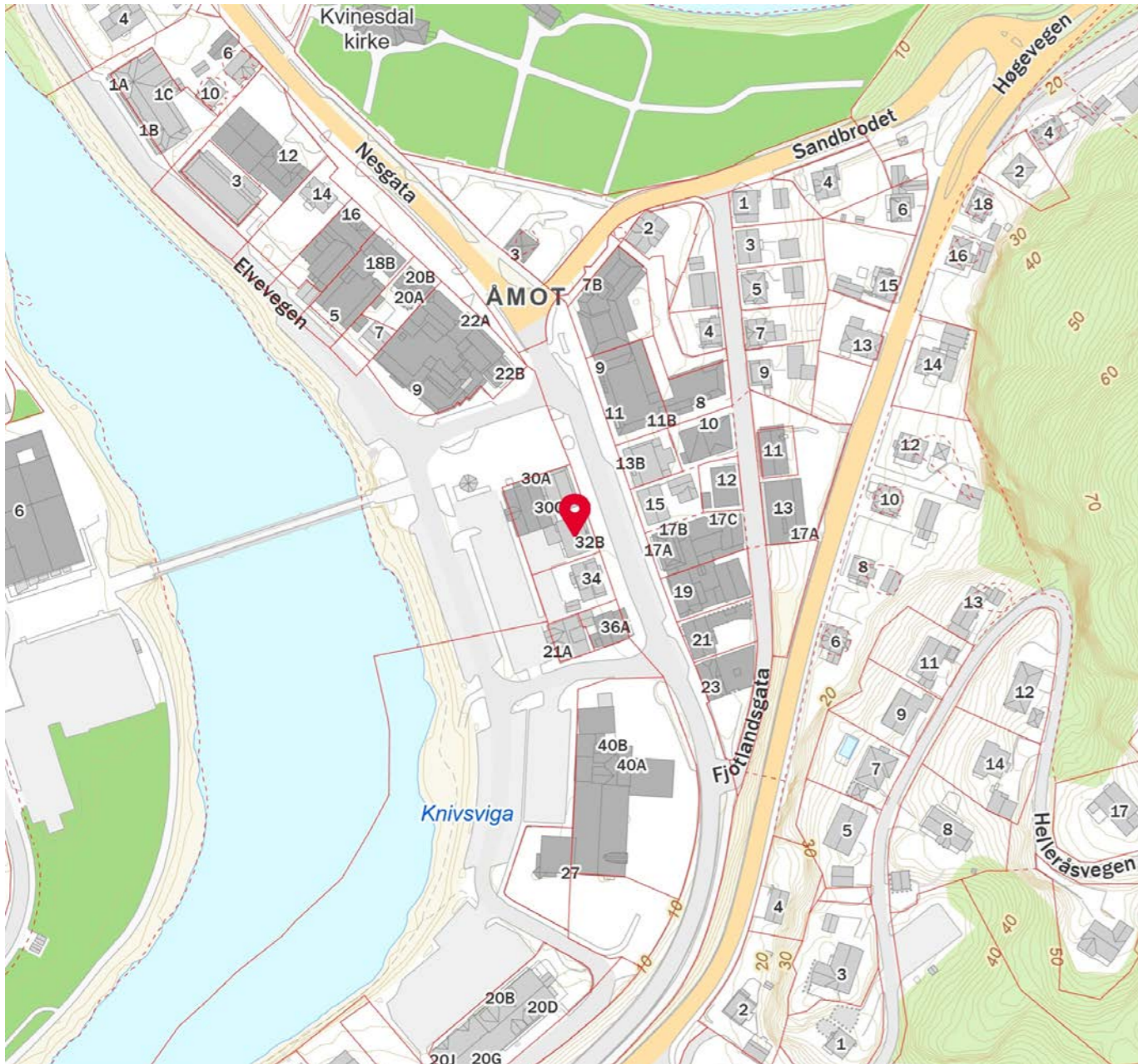


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nesgata 32C
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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