

aktiv.



Sandeveien 112, 4485 FEDA

Feda / Sande! Klokkegården
Unik eiendom med to boliger!



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 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Selger: Svein Tore Overå
Signe Elisabeth Antonsen Overå

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1750
BRA-i/BRA Total 308/361 kvm
Tomtstr.: 2067 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 99
Oppdragsnr.: 1408250070

Klokkergården -
Skipperhus fra 1750 og
bolig fra 2008!

Vi har en helt unik eiendom på Sande/ Feda for salg. Eiendommen består av en herskapelig bolig fra 1750, bryggerhus og en løe som ble ombygd til bolig i 2008. Hele eiendommen er varsomt renovert og holder gjennomgående høy standard.

Boligen inneholder: Entre/ gang, med toalettrom, bod, vaskerom, stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad/ wc og loftstue. Her er påkostede detaljer som Hamran kjøkken og heltre eike gulv i flere rom. Løa er godkjent bruks endret til bolig og inneholder: Kjøkken, stue, loftstue, bad/ wc og 2 soverom.

Hele eiendommen er gjennomført og tomten er i overkant av 2 mål. Her er en nydelig opparbeidet hage og en stor, usjenert terrasse m/ basseng.

På Sande har man en nydelig fjordutsikt, og like nedenfor er det opparbeidet et flott friluftsområde med populær sandstrand.



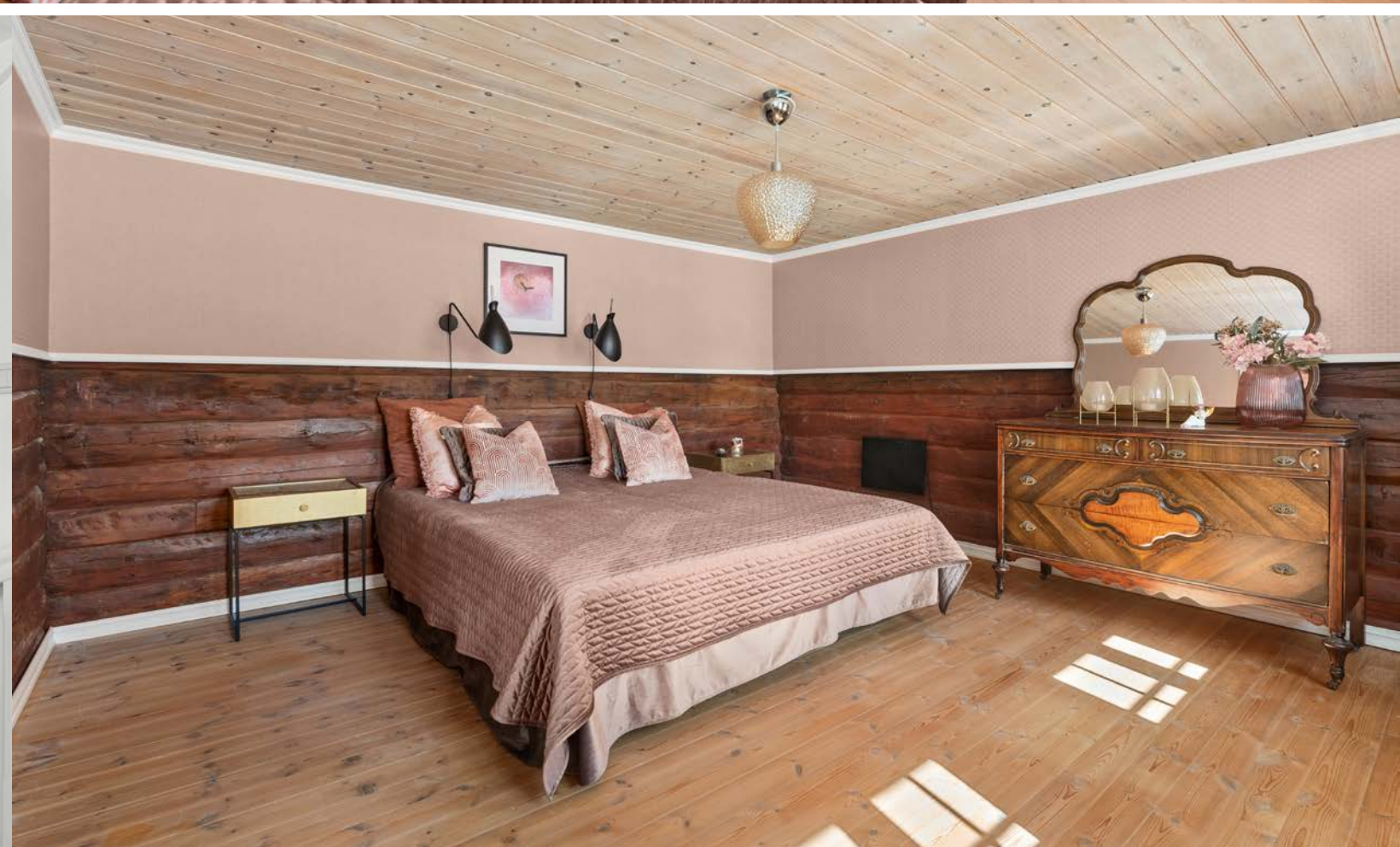
Innhold

Velkommen2
Plantegning34
Om eiendommen40
Tilstandsrapport56
Egenerklæring93
Forbrukerinformasjon 117
Budskjema 119















Skiferheller mellom bolig og løe. I enden av løa er det bod for lagring.



Løe som ble godkjent ombygd til bolig i 2008.

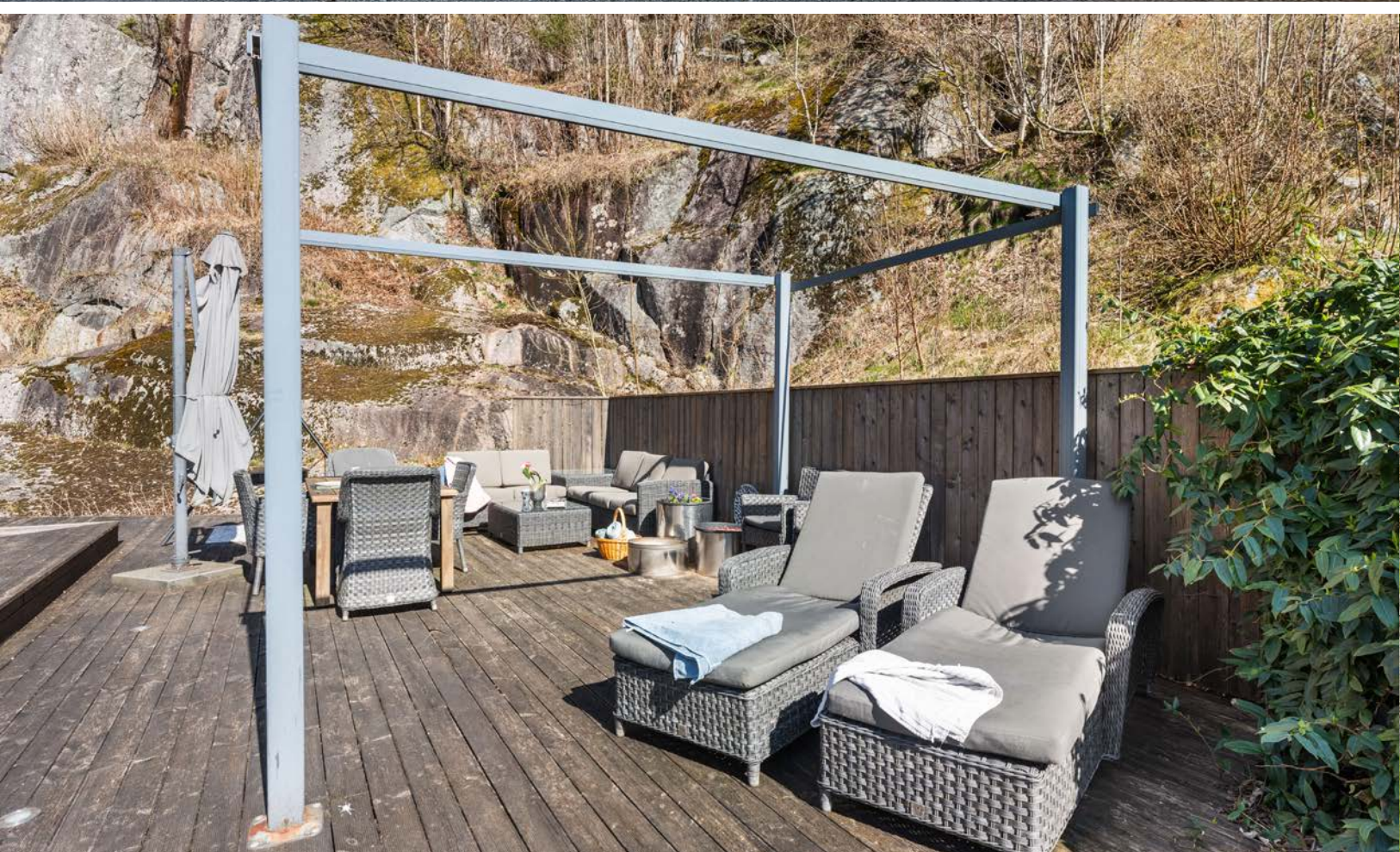








Utsikt ned mot sjøkanten hvor det er et populært friluftsområde med sandstrand.





Flott opparbeidet eiendom!



Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

3. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Alle etasjer



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 308 m²
BRA - e: 53 m²
BRA totalt: 361 m²
TBA: 167 m²

Bolig fra 1750

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 81 m² Kjøkken, stue, gang, bod, vaskerom og toalettrom.
2. etasje
BRA-i: 75 m² Hall m/ trapp, bad, 3 soverom og garderobe.
3. etasje
BRA-i: 44 m² Loftstue, bad, soverom og kott.

Løe ombygd til boligformål

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 44 m² Stue og kjøkken
BRA-e: 35 m² Bod/ garasje
2. etasje
BRA-i: 64 m² Bod, loftstue, gang, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje
1. etasje
167 m²

Bryggerhus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 m²

Tomtetype

Eiet
Tomtestørrelse
2067 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er nydelig opparbeidet.
Det er gruslagt innkjørsel og gårdsrom frem til bolig og bryggerhus. Videre så er det skiferheller mellom bolig og løe. Foran boligen er det en flott hage med hekk, trær, prydbusker og en flott grusgang mot flaggstang. Borte ved løe bygget er det en stor og usjenert terrasse med basseng og dusj. Her er god plass for utemøbler og grill m.m.

Det er ikke målebrev på eiendommen.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og solrikt til med flott sjøutsikt! Lunt for vær og vind!
Eiendommen består a Sandeveien 112 og Sandeveien 114

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på Sande/ Feda. Her ser man rett ned på Fedafjorden og det flotte friluftsområdet som er anlagt her. Langs sjøkanten er det sandstrand hvor det er langgrunt. I tillegg så går mange av de spennede og merkede turløypene forbi like i nærheten.
På Feda finner man en dagligvareforretning med bensinutsalg, barneskole og barnehage.

KLOKKERGÅRDEN fra år 1750 på Sande på Feda!
Vakre Sande på Feda ligger idyllisk til ved Fedafjorden. Stedet har fostret flere kapteiner gjennom historien som gjenspeiles i bebyggelsen. Her ligger skipperhus og andre gamle hus og

sjøbuer på rekke og rad, som et såkalt «rekke-tun», lunt og med fin utsikt utover Sandebukta.
Feda hadde sin storhetstid under seilskutetiden, på grunn av sin sentrale beliggenhet på Sørlandskysten. I år 1800 var det flere seilskuter, med eierskap på Sande, enn det som det var i Flekkefjord og i Farsund.

Det var mye handel og aktivitet, og flere tilreisende som satte sitt preg på den lille bygda. Det har blitt sagt at Ivar Aasen mente dialekten her på Feda var «pen» og ukarakteristisk for regionen.
Feda har en spennende kultur- og næringshistorie hvor sjøen har vært den sentrale transportåren. Feda hadde tidlig tingsted og sorenskriveri, og ett av landets første poståpneri ble opprettet her på 1600-tallet.
Dette lå på Sande, rett ved skipperhuset ble oppført som en Klockergård i år 1750.
Fra 1700-tallet vokste det frem et handels- og kremmermiljø på Feda. Rundt 1810 begynte det store sildefisket på Sør-Vestlandet. Behovet for lagringstønner meldte seg, og driftige fedabuer startet produksjon i stor stil (Lindland, 1995). Bøkkerverksted finnes som et museum på Feda i dag.

Adkomst

Fra Bra på Feda, ta inn på Sandeveien og følg denne til badeplassen. Ta første til høyre in på en grusvei som fører frem til eiendommen.
Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Feda barnehage
SKOLER:
Feda skole 1-7 klasse
Kvinesdal ungdomsskole.
Skolekrets
Feda

Offentlig kommunikasjon

På Feda er det gode bussforbindelser.
Nærmeste togstasjon er Gyland og Storekvina.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund
Type takst
Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bolig 1750:
Bygningen er oppført i tre.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Taktekking med glaserte teglstein og undertak av takbord med kantstein over vindskier.
Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning. Boligen har etasjeskille i tre som underlag for gulv.
Grunnmur av naturstein fra byggeår.

Løe innredet som bolig.
Bygningen er oppført i tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Taktekking med teglstein og undertak av takbord.
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning. Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje. Etasjeskillere i tre. Støpt grunnmur med støpt såle.

Innhold

Vi har en helt unik eiendom på Sande/ Feda for salg. Eiendommen heter Klokkergården og består av en herskkelig bolig fra 1750, bryggerhus og en løe som ble ombygd til bolig i 2008. Hele eiendommen er varsomt renoverert og holder gjennomgående høy standard. Boligen fra 1750 har gjennomgått en større renovering både innvendig og utvendig og er tilbakeført sitt opprinnelige utseende men samtidig har fått moderne komfort innvendig. Detaljer som tofløyet dør, smijerns rekkverk og glasert takstein for å nevne noe. Innvendig er det historiske fliser i entreen, heltre eike gulv i flere rom og et påkostet kjøkken fra Hamran. Løen glir fint inn sammen med boligen og bryggerhuset og har mange påkostede løsninger.

Boligen inneholder:
Entre/ gang med toalettrom. Bod. Grovinngang/ vaskerom. Stor stue med nydelig fjordutsikt. Her er vedovn for oppvarming. Stort kjøkken med plass til stort spisebord. Andre etasje: Trappegang. Stort hovedsoverom, 2 store soverom og et mindre soverom/ garderoberom samt kott. Stort bad/ wc. Loftet har en stor loftstue med muligheter samt soverom og bad/ wc med dusjkabinett. Det er mulig å bygge om til flere soverom hvis behov.

Løa er godkjent ombygd til bolig og inneholder et stort kjøkken og stor stue med utgang til terrasse. Loftet er innredet med en stor loftstue/ kontor/ møterom. Her er flott utsikt og takvinduer som gir et fint lys. 2 soverom og et påkostet flislagt bad med hjørnebadekar.

Hele eiendommen er gjennomført og tomten er i overkant av 2 mål. Gårdsrommet er gruslagt med god plass til parkering. Mellom bolig og løe er det skifer heller. Ellers er det en stor hage med grusgang, flaggstang, pryd busker og trær. Borte ved terrassen er det et basseng, dusj og god plass for hagemøbler. Her på Sande har man en nydelig fjordutsikt, og like nedenfor er det opparbeidet et flott friluftsområde med grillhytte og en populær sandstrand. Herfra er det også et godt utgangspunkt for mange spennende og populære turløyper.

Dette er virkelig sørlandsidyll med mange bruksmuligheter. Velkommen til visning.

Standard

Velkommen til Klokkergården fra 1750 på Sande. Vi har en helt unik og særegen eiendom på Feda for salg. Eiendommen er varsomt renoverert både utvendig og innvendig. Her har man tatt vare på bygningenes særpreg men oppgradert dem for å møte dagens standard og komfort. Låven ble totalrenoverert og ombygd til bolig i 2008. Det foreligger godkjenning fra kommunen om dette

Bolig inneholder:
Første etasje:
Entre/ gang:
Stort praktisk inngangsparti med god plass for yttertøy.

Bod:
Praktisk bod med plass til frys m.m.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom mellom hovedinngang og vaskerom.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom/ grovinngang med innredning.

Stue:
Herskkelig stue med heltre gulv i eik og vedovn for oppvarming. Her er god plass til flere sittegrupper.

Gang:
Gang mellom stue og kjøkken er det en tofløyet dør som leder ut til hagen. Her er også trapp til andre etasje og loft.

Kjøkken:
Stort kjøkken med innredning fra Hamran med slette fronter og heltre benkeplater med steinplate rundt vaskekum og rundt komfyr. Her er integrert komfyr, oppvaskmaskin, induksjons topp, micro og kaffemaskin fra Miele. På kjøkkenet er dert varmepumpe for oppvarming og plass for spisebord.

Andre etasje:
Trappegang:
Her er sikringsskapet plassert, samt trapp til loft.

Soverom 1:
Stort soverom med garderobeskap fra Hamran.

Soverom 2:
Soverommet ligger inntil soverom 1 og kan fint brukes som barnerom eller garderoberom.

Soverom 3:
Stort hovedsoverom.

Bad/ wc:
Stort bad/ wc med dobbel servant fra Foss bad, dusjkabinett og toalett.

Soverom 4:
Rommeter ligger rett ved badet og har kott. Rommet kan fint brukes til garderoberom om ønskelig.

Loft:
Loftstue:
Stor loftstue med muligheter. Her er takvinduer som gir fint lys.

Bad/ wc:
Badet inneholder dusj, toalett og servant.

Soverom 5:
Soverommet har god størrelse.

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Heltre eike gulv, furugulv og flis.
Veggoverflater: Synlige tømmervegger, panel, tapet
Takoverflater: Panel
Bad 2 etg: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, panelt tak.
Bad loft: Panelte vegger og tak, belegg på gulv.
Vaskerom: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.

Løe som er innredet og godkjent som bolig:
Første etasje:
Kjøkken:
Stort kjøkken med innredning som har profilerte fronter, stein benkeplater med fliser over benk. Her er Integrert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.

Stue:
Stor stue med med sjøutsikt. Vedovn for oppvarming og tofløyet dør til terrasse.

Bod/ garasje:
I enden mot fjellet er det et oppbevaringsrom/ garasje.

Loft:
Loftstue/ kontor:
Stort rom med utsikt og takvinduer. Her er mange muligheter.

Gang:
I gangen er det takvindu og bod for lagring.

Bad/ wc:
Lekkert, flislagt bad med hjørnebadekar, dusj, servant og vegghengt toalett.

Soverom 1:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett og flis.
Veggoverflater: Malte overflater, panel
Takoverflater: Malt slett tak
Bad: Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Våtromsplater er løse og utettheter langs pipe
Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Våtromsplater er løse og utettheter langs pipe.
Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er påvist enkelte kledningsbord med råteskader i i nedkant
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det må gjøres tiltak med bytting av enkelte kledningsbord

Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist glassruter i takvindu som er punktert eller sprukne.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en riskokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av

krypkjeller.
Det er registrert fukt inntrenging i betonggulv og grunnmur. Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til loft
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ikke tilgang til inspeksjon av innvendig rør skap(mangler nøkkel)
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokalt tiltak må utføres.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Våtromsplater med utette skjøter, det er hull i plater bak vaskemaskin
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Overflater må utbedres eller skiftes

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved oppgradering så må gulvet bygges med riktig fall til sluk

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er områder vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er utetter i overgangen gulv/vegg ved pipe
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak på gulv

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l

Løe innredet som bolig:

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres. Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Det er påvist enkelte kledningsbord med råteskader i i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det må gjøres tiltak med bytting av enkelte kledningsbord.

Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler beslag under dører
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Beslag må monteres.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Lav takhøyde i trappeløp
- Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fall forhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har 10mm fall til sluk og mangler oppkant under dør
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannsøl.

Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre del av grunnmur har noe sprekker og åpninger
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring bør utføres.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken i skipperhuset medfølger.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
God plass til parkering på egen eiendom.
Det er installert elbil- lader.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold fra morgen til tidlig kveld.

Diverse
Et nedfeldt kar og utedusj fra 2014 medfølger salget.
Karet og dusjen har ikke vært i bruk de siste to somrene. Det ble nylig fylt på med vann i karet, men dette lekket ut igjen. Det kan tyde på frostska- der på rør/ ev. annet som fører til lekkasje. Det vil ikke bli foretatt noen videre arbeider med dette fra selgers side.

Energi
Oppvarming
Bolig:
Oppvarming: Varmepumpe, vedovn og elektrisk

Løe ombygd til boligformål:
Oppvarming: Vedovn, elektrisk og varmepumpe

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 500 000

Info kommunale avgifter
Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2359,- inkl mva + pr m3 kr 28,33,- inkl.mva
Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2540,- inkl mva+ pr m3 kr 40,60,- inkl.mva
Renovasjon: Ekstern leverandør.
Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Eiendommen har vannmåler.
Vannmåler stipulert 31.12.2004: 1377 m3
Vannmålerstand-stand pr. 31.12.2024 var stipulert til 01377 (130m3). Siste avlesning som var levert inn av eier, er fra 31.12.2023: 01247

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 14, bruksnummer 99 i Kvinesdal kommune.

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

4227/14/99:
07.06.1996 - Dokumentnr: 1392 - Jordskifte Sak nr 2/1988 - DEL II
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1999 - Dokumentnr: 3019 - Jordskifte Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 359295 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS
Org.nr: 914 747 929
Elektronisk innsendt

10.01.1966 - Dokumentnr: 28 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4227 Gnr:14 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1694785 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1037 Gnr:14 Bnr:99

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest datert 11.02.2008
Ferdigattesten gjelder for tiltaket endret bruk av låve til boligformål.

Vei, vann og avløp

Det er privatvei frem til eiendommen. Denne veien er felles innkjørsel med nabo.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen er registrert med hensynsone H-570 Bevaring kulturmiljø. Området på Sande er registrert med kategori arkeologisk lokalitet - Bosetning - aktivitetsområde og har status som automatisk fredet. Eiendommen omfattes av nedsatt konsesjonsgrense for Fedal.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Ettersom det er to godkjente boenheter på eiendommen vil boplikten bli oppfylt med fast folkeregistrert boende på en av boligene.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

188 850 (Omkostninger totalt)

204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 707 550 (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 188 850

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

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

16.04.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Sandeveien 112, 4485 FEDA
KVINESDAL kommune
gnr. 14, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 361 m² BRA-i: 308 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 Rapportdato: 09.04.2025 Oppdragsnr.: 20755-1247 Referansenummer: IT1970
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca 1750 med ombygd løe til boligformål og bryggerhus beliggende landlig til.

Boligen inneholder:

1 etg:

Gang, kjøkken, stue, vaskerom, bod, toalettrom

2 etg:

Hall med trapp, bad, 3 soverom, garderobe

Loft:

Loftstue, bad, soverom

Ombygd løe til boligformål:

1 etg:

Stue, kjøkken

Loft:

Bod, bad, loftstue, 2 soverom

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1750

UTVENDIG

[G  til side](#)

Taktekking med glaserte teglstein og undertak av takbord med kantstein over vinds kier
Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot tak.
Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Malte side hengslete vinduer i tre med 3 lags glass.
Malt tett ytterdør og malt tett boddør og vaskeroms d r.
Malt tett to fløyet dør i front.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt
Murt steintrapp med smijerns rekkverk

INNVENDIG

[G  til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Heltre eike gulv, furugulv og flis.
Veggoverflater:
Synlige tømmervegger, panel, tapet
Takoverflater:
Panel
Bad 2 etg:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, panelt tak.

Bad loft:

Panelte vegger og tak, belegg på gulv

Vaskerom:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Boligen har etasjeskille i tre som underlag for gulv

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

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

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Elementpipe med vedovn i stue med nytt innerr r.

Boligen har malt tretrapp med tette trinn med teppe

Boligen har malte furudører og lakkerte furudører som innvendige dører.

Dører i 2 etg er av malte fyllingsdører

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

[G  til side](#)

Vaskerom:

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.

Våtromsplater på vegger og panelt tak.

Naturlig ventilasjon

Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk

mansjetten som tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig p a tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegger og bak kjøkkeninnredning.

På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har synlig fuksikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad loft:

Det er belegg på gulv og panelt tak og vegger.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Mekanisk ventilasjon montert i tak

Fukt måling er utført i kott bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

Bad 2 etg:

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller

Beskrivelse av eiendommen

membran i sluk

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig p a tilliggende konstruksjoner, vegger av tømmer.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[G  til side](#)

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater med steinplate rundt vaskekum og rundt komfyr.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og kaffemaskin.

Heltre eike gulv og tømmer vegger.

Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM

[G  til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet, tapetserte vegger og panelt tak.

Innredet med søyle vask og toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[G  til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom

Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank.

Avløpsrør av plast.

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

Varmepumpe luft til luft plassert i kjøkken.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert i gang i 2 etg.

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg, 2 etg og loft.

TOMTEFORHOLD

[G  til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

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

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

Grunnmur av naturstein fra byggeår

Mindre stedvis riss og sprekker, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmur i murt naturstein.

Terrenget forhold rundt boligen er relativt flatt med gruset gårdsplass, skifer ved inngang og plen

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Løe ombygd til boligformål - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[G  til side](#)

Taktekking med teglstein og undertak av takbord.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe kled med naturstein med bunnbeslag i nedkant mot tak.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i

gesims.

Malte vinduer i tre med 3 lags glass.

Malt tett ytterdør.

Kledd sidehengslet garasjedør

To fløyet balkongdør fra stue

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med pergola og jacuzzi.

INNVENDIG

[G  til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel

Takoverflater:

Malt slett tak

Bad:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk, varmepumpe

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Elementpipe utvendig med vedovn i stue, utvendig peis.

Stål trapp med eike trinn, stål rekkverk stolper med vaier rekkverk

Finerte slette fyllingsdører som innvendige dører, enkelte med glass

VÅTROM

[G  til side](#)

Bad :

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.

Det er montert benk med vask, vegghengt toalett, dusjvegger, badekar.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller

membran i sluk

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,8 vektprosent

KJØKKEN

[G  til side](#)

Innredning med profilerte fronter og stein benkeplater med fliser over benk.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp,

Fliser på gulv og malte vegger.

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[G  til side](#)

Vannrør med rør i rør plassert garasje

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig stoppekran med vannmåler plaser i garasje ved varmtvannstank.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe i loftstue.
200 liters varmtvannstank plassert i garasje
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i kott på loftet
Brannslukningsapparat er montert i gang på loft.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD
Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Støpt grunnmur med støpt såle
Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

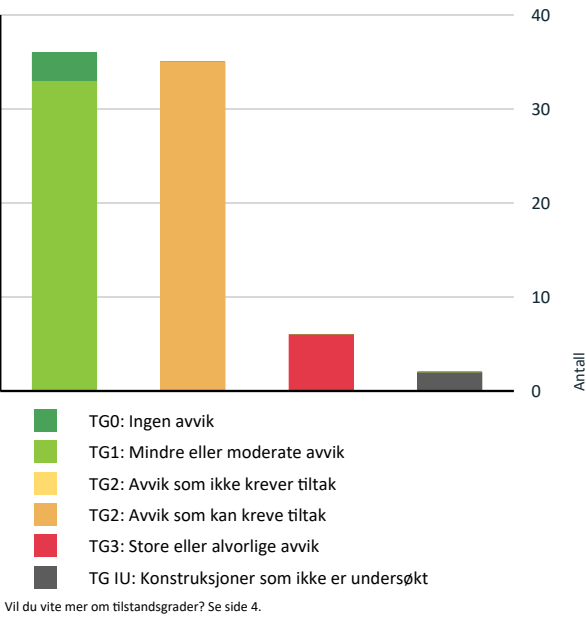
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

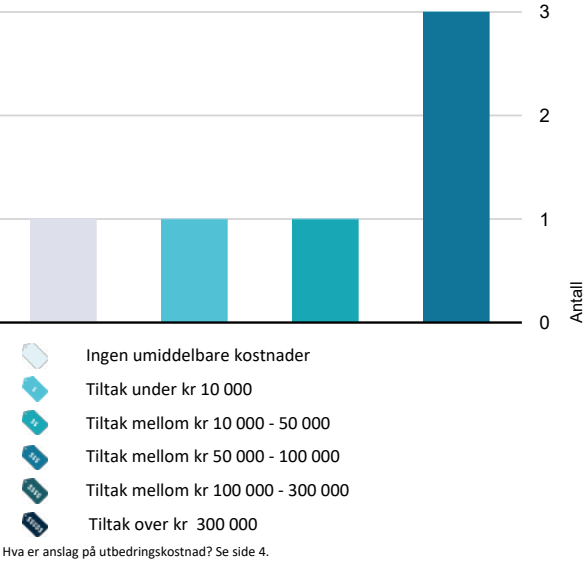
Enebolig
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver
Løe ombygd til boligformål
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Rom på loftet stemmer ikke med godkjente tegninger, bad flyttet og anlagt bod på loftet
Bryggerhus
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Våtromsplater er løse og utettheter langs pipe
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist enkelte kledningsbord med råteskader i i nedkant



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist glassruter i takvindu som er punktert eller sprukne.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er registrert fukt inntrenging i betonggulv og grunnmur. Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til loft



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke tilgang til inspeksjon av innvendig rør skap (mangler nøkkel)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsplater med utette skjøter, det er hull i plater bak vaskemaskin



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utetter i overgangen gulv/vegg ved pipe



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Løe ombygd til boligformål

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er avvik:

Det er påvist enkelte kledningsbord med råteskader i i nedkant



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler beslag under dører



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lav takhøyde i trappeløp



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:
Eldre del av grunnmur har noe sprekker og åpninger

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

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

 **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet har 10mm fall til sluk og mangler oppkant under dør

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

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

 **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1750

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering		
1996	Modernisering	Boligen blei totalrenovert innvendig og utvendig

UTVENDIG

 TG 2 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med glaserte teglstein og undertak av takbord med kantstein over vindskier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg

 TG 2 **Nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



 TG 2 **Veggkonstruksjon**

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist enkelte kledningsbord med råteskader i i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må gjøres tiltak med bytting av enkelte kledningsbord



 TG 1 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Tilstandsrapport



Tak i kott på loft

TG 2 Vinduer

Malte side hengslete vinduer i tre med 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist glassruter i takvindu som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Takvindu med sprekt glass



TG 1 Dører

Malt tett ytterdør og malt tett boddør og vaskeroms dør.

Malt tett to fløyet dør i front.

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



TG 2 Utvendige trapper

Murt steintrapp med smijerns rekkverk

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og

materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Heltre eike gulv, furugulv og flis.

Veggoverflater:

Synlige tømmervegger, panel, tapet

Takoverflater:

Panel

Bad 2 etg:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, panelt tak.

Bad loft:

Panelte vegger og tak, belegg på gulv

Vaskerom:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i tre som underlag for gulv

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

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

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue med nytt innerrør.

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

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Krypkjeller

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Det er registrert fukt inntrenging i betonggulv og grunnmur.

Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Eldre potetkjeller under boligen

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med tette trinn med teppe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp mellom 1 etg og 2 etg

Innvendige dører

Boligen har malte furudører og lakkerte furudører som innvendige dører.

Dører i 2 etg er av malte fyllingsdører

Enkelte dører har justeringsbehov

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.

Våtromsplater på vegger og panelt tak.

Naturlig ventilasjon

Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater med utette skjøter, det er hull i plater bak vaskemaskin

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes



Hull i vegg bak vaskemaskin

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og under dør

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved oppgradering så må gulvet bygges med riktig fall til sluk

1 ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



1 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil, vindusventiler og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegger og bak kjøkkeninnredning.

På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har synlig fuksikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

LOFT > BAD

Generell

Det er belegg på gulv og panelt tak og vegger.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Tak og vegger med panelte overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



LOFT > BAD

Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i kott bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent



2 ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, toalett, dusjkabinett.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er løse og utettheter langs pipe

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett langs pipe



Løs våtromsplate

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utetter i overgangen gulv/vegg ved pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak på gulv

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelt servant, toalett, dusjkabinett



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater med stein rundt vaskekum og komfyr.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og kaffemaskin.

Heltre eike gulv og tømmer vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

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

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med fliser på gulvet, tapetserte vegger og panelt tak.
Innredet med søyle vask og toalett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilgang til inspeksjon av innvendig rør skap(mangler nøkkel)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak må utføres



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kott, kjøkken og vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i kjøkken.
Funksjon ok på befarings dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Elbil lader
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs ledning på kott



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannslukningsapparat er montert i gang i 2 etg.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg, 2 etg og loft.

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 røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røkvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein fra byggeår
Mindre stedvis riss og sprekker, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i murt naturstein.



! TG 0 Terrengforhold

Terrengen forhold rundt boligen er relativt flatt med gruset gårdsplass, skifer ved inngang og plen

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LØE OMBYGD TIL BOLIGFORMÅL



Byggeår
2008

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med teglstein og undertak av takbord.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe kled med naturstein med bunnbeslag i nedkant mot tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Det er påvist enkelte kledningsbord med råteskader i i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må gjøres tiltak med bytting av enkelte kledningsbord

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer i tre med 3 lags glass.



TG 2 Dører

Malt tett ytterdør og garasjedør.
Kledd sidehengslet garasjedør
To fløyet balkongdør fra stue
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler beslag under dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag må monteres.



Garasjedør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med pergola og jacuzzi.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett og flis.
Veggoverflater:
Malte overflater, panel
Takoverflater:
Malt slett tak
Bad:
Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.
Etasjeskillere i tre.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

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

TG 2 Innvendige trapper

Stål trapp med eike trinn, stål rekkverk stolper med vaier rekkverk

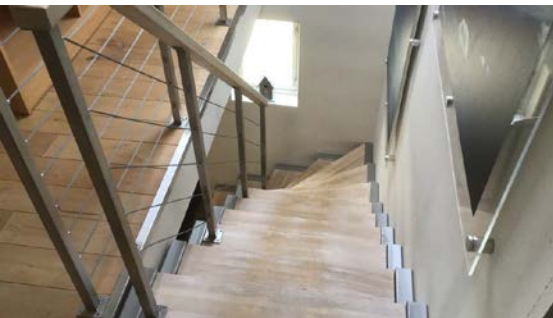
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lav takhøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Finerte slette fyllingsdører som innvendige dører, enkelte med glass



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert benk med vask, vegghengt toalett, dusjvegger, badekar.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har 10mm fall til sluk og mangler oppkant under dør

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannspøl.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har benk med toppmontert servant, vegghengt toalett, dusjvegg og badekar.

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.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,8 vektprosent



KJØKKEN

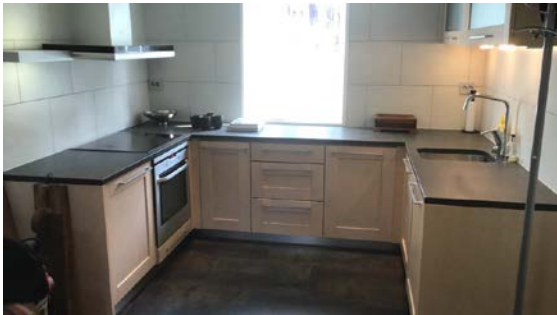
1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og stein benkeplater med fliser over benk.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, Fliser på gulv og malte vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med rør i rør plassert garasje

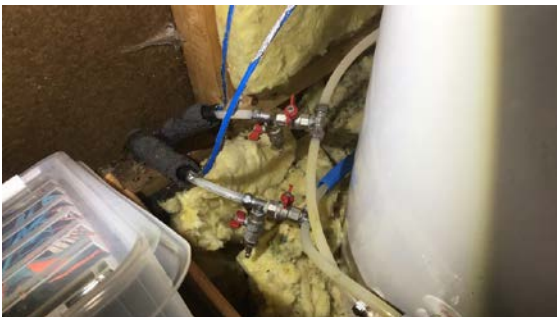
Innvendig stoppekran med vannmåler plaser i garasje ved varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i loftstue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert i garasje

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i kott på loftet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



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 forenklede 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.

Brannslukningsapparat er montert i gang på loft.
Røykvarsler er plassert i himling i 1 etg og loft

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur med støpt såle

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre del av grunnmur har noe sprekker og åpninger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Bygninger på eiendommen



Anvendelse

Byggeår

1750

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt natursteinsmur
- Takstoler med sutaksplater som undertak tekket med teglstein.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Stående kledning i gavler med noe vedlikeholdsbehov
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Malte dører og vinduer med noe vedlikeholdsbehov
-
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

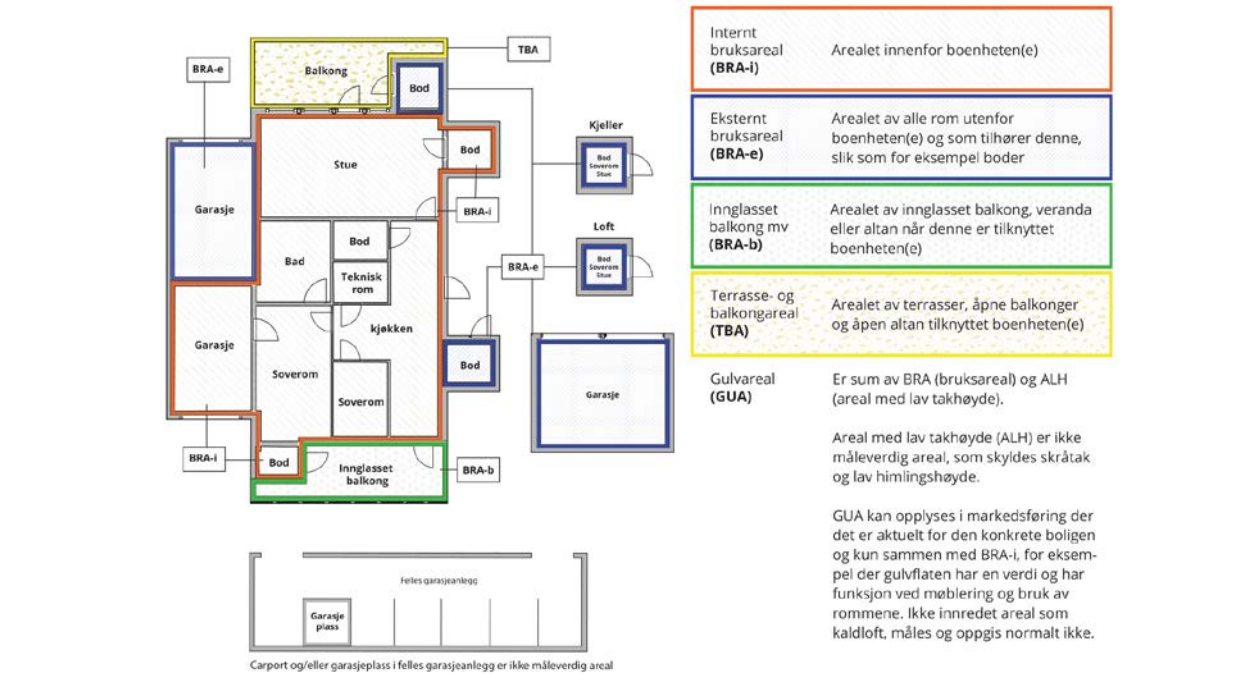
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1 Etasje	81			81			81
Loft	44			44		12	56
2 Etasje	75			75			75
Kjeller						8	8
SUM	200					20	220
SUM BRA	200						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Bod, Vaskerom, Toalettrom		
Loft	Loftstue, Bad, Soverom, Kott		
2 Etasje	Hall m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		
Kjeller		Kryperom	

Kommentar

Kjeller med ikke målbar takhøyde.
Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevheter og lav takhøyde.
Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer i kjelleren.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er lite dagslysflate på rom på loft i forhold til forskrifter.

Løe ombygd til boligformål

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1 Etasje	44	35		79	167		79
Loft	64			64		24	88
SUM	108	35			167	24	167
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Kjøkken	Bod/ garasje	
Loft	Bod, Loftstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom på loftet stemmer ikke med godkjente tegninger, bad flyttet og anlagt bod på loftet

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bryggerhus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	12
Løe ombygd til boligformål	105	38
Bryggerhus	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	14	99		0	2067.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Sandeveien 112							
Hjemmelshaver Overå Signe Elisabeth Antonsen, Overå Svein Tore							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	04.04.2025	Ombygging av løe til boligformål	Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse	04.04.2025	Ombygging av løe til boligformål	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.04.2025	Ombygging av løe til boligformål	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolighus	04.04.2025	Det foreligger ikke bygnings tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	04.04.2025	Terrasse med boblebad	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	
2	09.04.2025	
3	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. 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 lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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 boligomsetningen. 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/IT1970>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Signe Elisabeth Antonsen Overå	Svein Tore Overå
Gateadresse	
Sandeveien 112	
Poststed	Postnr
FEDA	4485
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalenr.	1825775

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒

Nei

☐

Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Kom fukt i potetkjeller under stua, som nå er utbedret med drenering og ekstra sluk

6

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Vanninntrengning i råbygg som fungerer som uinnredet bod i låven Fra takvinduer loft, ordnet av fagmann.

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

Beskrivelse

Noen mus som kommer inn gjennom grunnmur på vinteren. Lite problem sist vinter. Feller og spes kontakter hindrer dem.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ekstra varmekabler i entre/WC + Oppkobling av Swin Spa/boblebad + montering av el bil lader med strømstyring

Arbeid utført av

Nils Kloster AS & M4 Elektro AS

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

Beskrivelse

Kontroll av offentlig kontrollør, Vidar Frestad

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Future Home anlegg med strømstyring, montert av M4 Elektro AS i juli 2024

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Nei

Document reference: 1408250070

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

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

☒

Nei

☐

Ja

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

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

Document reference: 1408250070

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 forsikringspremie er 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: 1408250070

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Signe Elisabeth Antonsen Overå	221584f909b3cda5fffd3ea1 7d48cdff265520b3	03.04.2025 10:44:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Tore Overå	5c63392e3bd2e29a1763817 b07c4aaec78b429ec	03.04.2025 14:11:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250070

- 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>



MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK
Administrativt vedtak 054-06

Netland Bygg AS

Postboks 77
4490 KVINESDAL

Vår ref:	Arkivkode:	Saksbeh.:	Deres ref:	Dato:
05/01279 - 5 / 1388/06	014.099	Svein Arne Jerstad		01.03.2006

Svein Tore Overå - Tillatelse til endret bruk av låve på gnr. 14 bnr. 99, Sande

Vi viser til deres søknad udatert, mottatt 09.02.06.
Søknaden gjelder endret bruk og innredning av låve til boligformål.

Eiendommen inngår i kommunedelplan for Feda og er forutsatt brukt til boligformål, bevaringsverdig bebyggelse.

Naboer er varslet. Foreligger ingen merknader.

Ut fra de opplysninger som følger søknaden mht tidligere eiers bruk av bygget som atelier og delvis bruk som gjesterom mener vi at bruksendringen langt på vei er gjennomført tidligere. Ytterligere utvikling av låven til et anneks for boligen mener vi er en helt kurant sak.

Formelt sett er det riktig å søke om en bruksendring. Det oppstår dermed behov for en avklaring av kommunedelplanens krav om utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak som krever søknad/ melding kan gjennomføres.

Tilsvarende sak har blitt behandlet i Forvaltningsutvalget og det ble gitt dispensasjon fra plankrav i forbindelse med innredning av 2. etasje over garasje til boligformål.

Planlagt bruksendring kan ut fra våre vurderinger ikke påvirke, eller vanskeliggjøre arbeidet med regulering i området. Naboer har ingen merknader og byggets eksteriør beholdes. Vi anser dette som særlige grunner for å avvike fra plankravet.

Vi minner om krav til håndtering av avfall fra byggevirksomheten.

Byggesaksgebyret er kr. 876,- Faktura blir sendt i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 30.08.95, gis med dette tillatelse til endret bruk av låve til boligformål i samsvar med søknad mottatt 09.02.06, jfr. Plan og bygningslovens § 95.

I medhold av Plan og bygningslovens §§93 b, 97 og 98 gis det lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett i samsvar med søknad.

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

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vi minner om følgende:

Sluttdokumentasjon med kontrollerklæringer og ferdigmelding sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.

Av hensyn til registreingsrutiner i GAB registeret ber vi om tilbakemelding når tiltaket igangsettes og avsluttes. Bruk epost marit.jerstad.solhaug@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38357715.

For mer informasjon om våre tjenester, se www.kvinesdal.kommune.no.

Med hilsen


Svein Arne Jerstad
overingeniør

Kopi til:
BGK her
Forvaltningsutvalget

Administrativt vedtak

Nr.: 34/08

Netland Bygg A/S
Industrivegen 162

4480 Kvinesdal

Vår ref: 1846/2008 - 2008/152 Ordningsverdi: 014/099 Saksbehandler: Kari Modal Bruli Deres ref: Dato: 11.02.2008

Ferdigattest på 014/099 på Sande på Feda

Viser til anmodning om ferdigattest datert 03.03.07 og anmodning om rørliggererklæring datert 12.03.07 – innkommet 15.01.08

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05 utstedes ferdigattest for gnr.014/bnr.099 på Sande på Feda, jfr. Plan- og bygningslovens §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Netland Bygg AS på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Kontrollerklæringer foreligger fra følgende foretak:
- Hunsbedt Rør AS – datert 13.03.07

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket endret bruk av låve til boligformål, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i adm.vedtak 054-06.

Vi forutsetter at ansvarlig søker formidler ferdigattesten til tiltakshaver og ansvarlige foretak.



Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Marit Jerstad Solhaug
Betty Gerd Knibestøl

Svein Tore Overå
Sande

4485 FEDA

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
Saksnr.:2011/836 Dok.nr.:10294/2011	014/099	Kari Modal Bruli		12.07.2011

Svar på melding av oppstart av arbeid med boblebad i hagen på 014/099 Sande Feda

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes melding om bygging av boblebasseng (229/579 cm og med en dybde på 132 cm) på 014/099 Sande på Feda i tråd med melding mottatt 11.07.11.

Vedlagt meldingen er teknisk tegning for AFS 19`Dual Temp – ny type” og ”Installasjons ideer for Motstrømsbasseng” og utformingen av hageplan.

Naboer er ikke varslet da tiltaket i liten grad berører deres interesser.

Tiltaket kan nå igangsettes.

Ansvar:

Det er tiltakshaver sitt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Vær oppmerksom på at basseng til enhver tid skal sikres slik at barn hindres fra å falle i den, jfr. Plan- og bygningslovens § 28-6.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Avfall:

Avfall skal behandles i samsvar med forskrifter og avfallsplan.

Ved brudd på forskrifter kan kommunen ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73.

Byggesaksgebyr:

I henhold til byggesaksregulativet vil faktura for byggesaksgebyr på kr. 523,- bli sendt i eget brev.

Av hensyn til registreringsrutiner ber vi om tilbakemelding når tiltaket avsluttes. Bruk e-post mjs@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38357700.

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug

MÅLEBREV INFO - GNR 14 BNR 99

Det er ikke målebrev på eiendommen.

Kvinesdal, 03.04.2025

Karin S. Eftestøl
Servicekonsulent

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 99
Adresse: Sandeveien 112, 4485 FEDA
Referanse: 1408250070

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Områderegulering for Feda
Reguleringsformål	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
Vedlegg	
4 vedlegg	
Kommentar	
Eiendommen er registrert med hensynsone H-570 Bevaring kulturmiljø. Området på Sande er registrert med kategori arkeologisk lokalitet - Bosetning - aktivitetsområde og har status som automatisk fredet. Eiendommen omfattes av nedsatt konsesjonsgrense for Feda.	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 99
Adresse: Sandeveien 112, 4485 FEDA
Referanse: 1408250070

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 28,33 inkl.mva	
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 40,60 inkl.mva	
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	1377

Kommentar
VM-stand pr. 31.12.2024 var stipulert til 01377 (130m3). Siste avlesning som var levert inn av eier, er fra 31.12.2023: 01247

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 99
Adresse: Sandeveien 112, 4485 FEDA
Referanse: 1408250070

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	9605,19	
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 99
Adresse: Sandeveien 112, 4485 FEDA
Referanse: 1408250070

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Økonomiplan for 2025 — 2028

Kvinesdal

Gebyrliste

Vann og avløp

Vann- og avløpstjenesten i Kvinesdal leveres til selvkost. Det betyr at alle innkrevde vann- og avløpsgebyrer skal brukes til dette formålet. Loven om kommunale vann- og avløpsgebyrer har som mål å sikre kommunen en finansieringsordning som gjør dem i stand til å ivareta produksjon og distribusjon av drikkevann, og håndtering av avløpsvann på en god måte. Kvinesdal kommune etterlever retningslinjene for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester i rundskriv H-3/14 som er utarbeidet av Kommunal og moderniseringsdepartementet. Politikerne har imidlertid mulighet til å subsidiere avgiftene, unntatt renovasjon. Selvkostfondet skal nulles ut over maksimalt 5 år. I kalkylerenten i forbindelse med beregningen av alternativkostnaden, tar kommunen utgangspunkt i 5-årig swaprente tillagt ½ prosentpoeng.

Tilknytningsavgift:

Når du skal tilknytte deg kommunalt vann og avløp, må du betale et tilknytningsgebyr. Dette er et engangsgebyr, hvor du betaler et gebyr for vann og et for avløp.

Abonnementsgebyr:

Abonnenten skal betale en fast del kalt abonnementsgebyr, og en variabel del kalt forbruksgebyr. Abonnementsgebyret skal gjenspeile de faste utgiftene kommunen har til vann- og avløpstjenestene, mens forbruksgebyret skal dekke de variable kostnadene.

Forbruksgebyr:

Ved målt forbruk fastsettes forbruksgebyret etter faktisk vannforbruk og pris per kubikkmeter.

Dette inngår i det du betaler for vannet

Synes du at du betaler vel mye for vannet fra krana og for å gå på do? Da er du kanskje ikke klar over at summene dekker langt mer enn det som kommer fram på fakturaen.

Se filmen og bli klokere på hva som inngår i gebyret for vann (Filmen er laget av Asker kommune, Kvinesdal kommune har fått tillatelse til å bruke denne filmen)
:https://www.youtube.com/watch?v=IUvUu6_KzuA

Knaben, vann og avløp

Økonomiplan for 2025-2028

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2024	eks.mva. 2025	i kr	i %		
001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr. år	2 352,00	2 343,00	-9,00	-0,38%	↘	
002 Avløp: Forbruksgebyr, Knaben	m3	26,09	26,43	0,34	1,30%	↘	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, Knaben	Engangsavgift	50 000	50 000	0	0%	↘	
004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr. år	855,90	937,00	81,10	9,48%	↗	
005 Vann: Forbruksgebyr, Knaben	m3	16,28	18,12	1,84	11,30%	↗	
006 Vann: Tilknytningsavgift Knaben	Engangsavgift	26 000	26 000	0	0%	↘	

001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben

De samlede gebyrinntektene for avløp i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 2 343 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 26,43 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 2 939 kroner eks.mva. og 3 673 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben

De samlede gebyrinntektene for vann i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 937 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 18,12 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 1 345 kroner eks. mva. og 1 681 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

Kommunen for øvrig, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2024	eks.mva. 2025	i kr	i %		
001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr. år	1 886,15	2 032,00	145,85	7,73%	↗	
002 Avløp: Forbruksgebyr, avløp kommunen for øvrig	m3	30,04	32,48	2,44	8,12%	↗	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↘	
004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr. år	1 657,00	1 887,00	230,00	13,88%	↗	
005 Vann: Forbruksgebyr, kommunen for øvrig	m3	19,60	22,67	3,07	15,66%	↗	
006 Vann: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↘	

001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig

De samlede gebyrinntektene for avløp i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et

variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 2 032 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 32,48 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 6 709 kroner eks.mva. og 8 386 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig

De samlede gebyrinntektene for vann i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 1 887 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 22,67 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 45 151 kroner eks. mva. og 6 439 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

Opoft e næringsområde, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2024	Pris eks.mva. 2025	Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
Avløp tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↘	
Avløp tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↘	
Vann tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↘	
Vann tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↘	

Feiing og brøyting

Feie- og kontrollavgift

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2024	Pris eks.mva. 2025	Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
Feie- og kontrollavgift	Pr. år	366,00	381,00	15,00	4,10%	↗	Årlig utfaktureringsgebyr på kr. 70 pr. faktura. 70 kr. i totalt faktureringsgebyr. K-sak 105/23 - Påslag for faktiske kostander kommunen har med utfakturering på 70 kr. per faktura.

Feie- og kontrollavgift

Det er det interkommunale selskapet Brannvesenet Sør IKS som utfører denne tjenesten for oss. Kvinesdal kommune krever inn avgiften og sender det videre til Brannvesenet Sør IKS. Det er de som har selvkostfond på feiing.

Brøyting av privat vei



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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 avvike 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

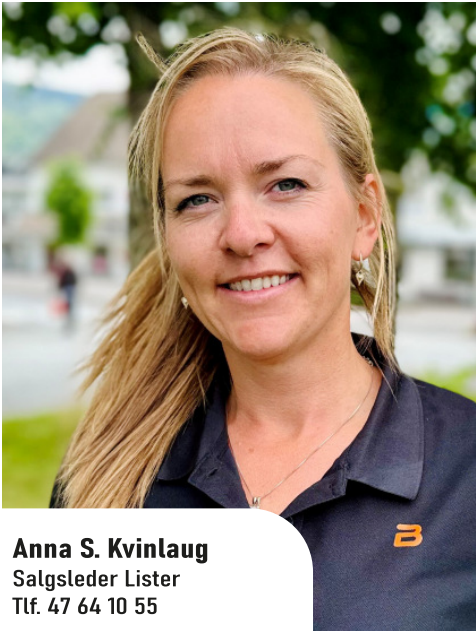
Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

For oss er hver
enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sandeveien 112
4485 FEDA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre