



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Fossdalsvegen 72, 4480 KVINESDAL

**Meget pen bolig i idylliske natur-
omgivelser. Gjennomført
eiendom.Dobbel garasje!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Bjørn Skjæveland

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

Aktiv Sørlandet
Nesgt. 7, 4480 Kvinesdal

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 132 042,-
Total ink omk.: Kr 4 732 042,-
Selger: Dainius Pranckevicius
Ina Luckute

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA/P-rom: 232/220 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. 202/132
Oppdragsnr.: 1408230150

Stor flott eiendom med høy standard.

Vi har en særegen og svært flott enebolig for salg i Fossdal. Boligen er fra 2009 og er nylig blitt oppgradert med nytt tak. Her er gjennomgående høy standard med vannbåren varme og ytterkledning av osp. Innvendig er det mange tøffe løsninger og stilige farger/materialvalg. Overflatene i boligen har ingen eller lite slitasje ettersom det er mye skiftet og eiendommen er lite brukt.

Boligen går over to plan og inneholder: Hovedetasje med hall, stue, kjøkken, spisestue, bibliotek og soverom. Loftet har stue/ kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom og hems.

Alle hvitevarer er nye samt alle kraner på begge bad er byttet.

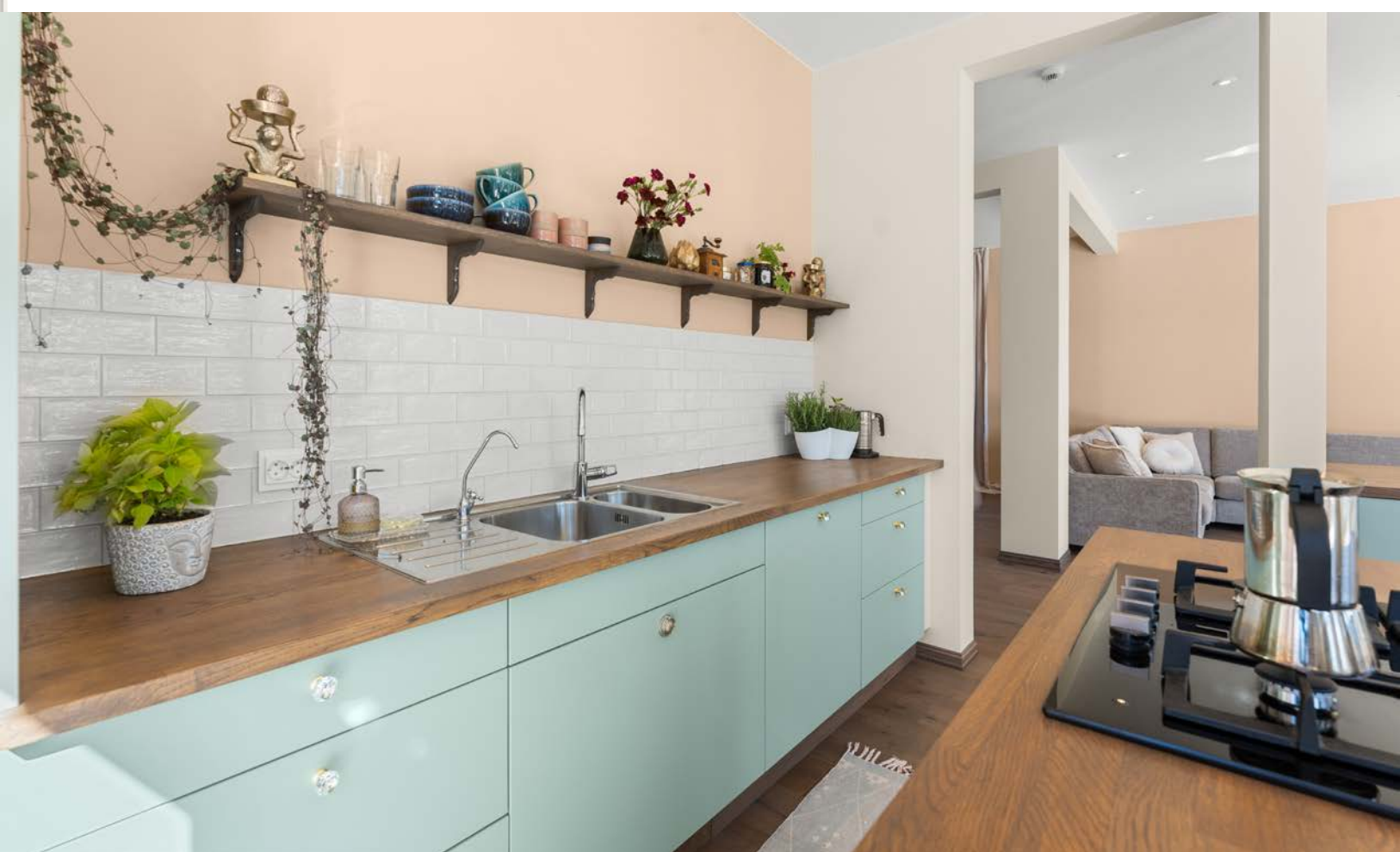
Eiendommen ligger landlig i Fossdal med flott utsikt og vakker natur rett utenfor døra. Tomten er på 2 995 kvm og er blant annet opparbeidet med en stor terrasse og hage. Det medfølger også en dobbel garasje.

Dette er en solid bolig som med høy standard som er innflytningsklar. Velkommen!



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger28
Om eiendommen32
Egenerklæring42
Nabolagsprofil90
Forbrukerinformasjon95
Budskjema96



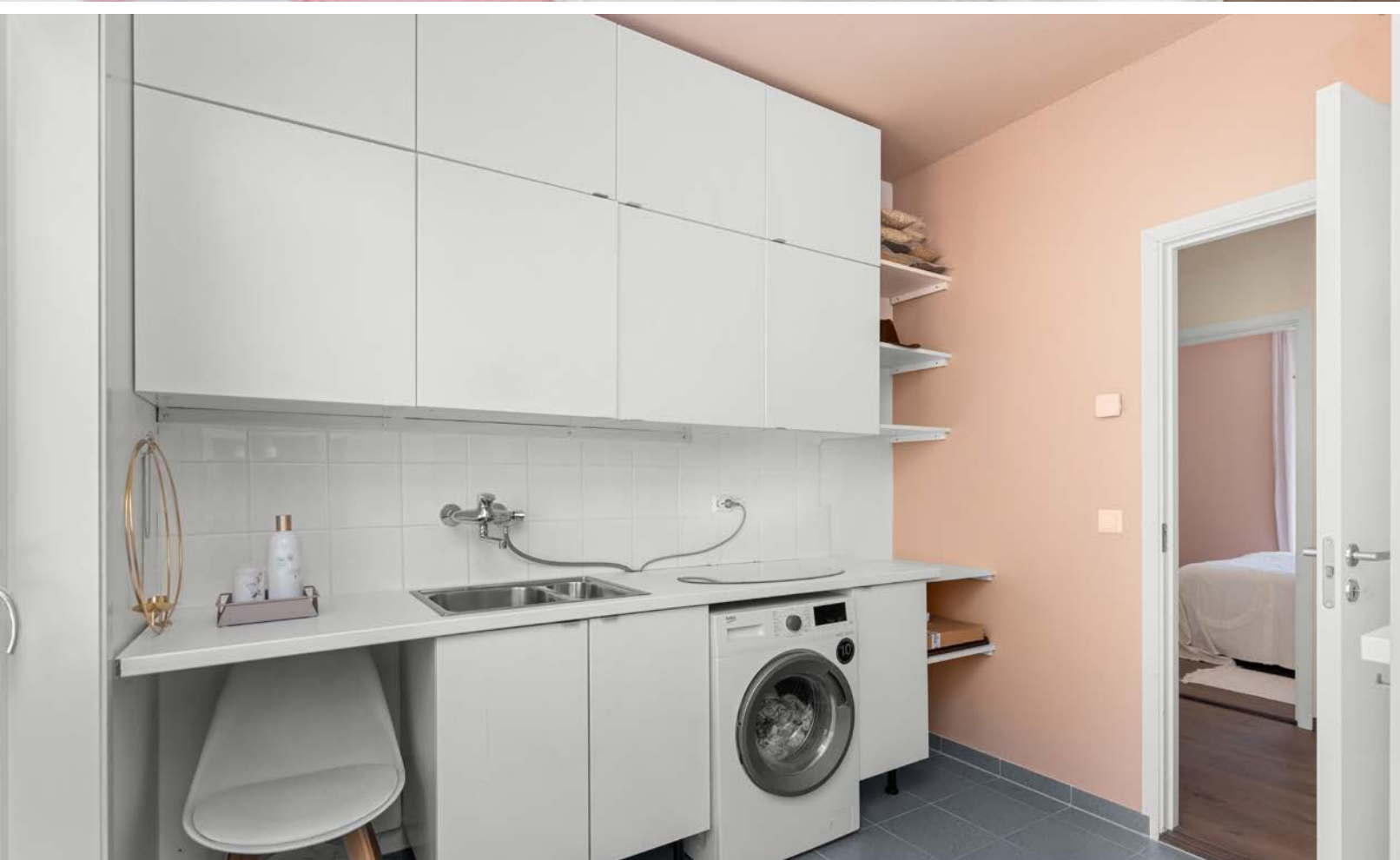


Kjøkkenøy



















Folssdal/ Fjotland i Kvinesdal
kommune.

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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 220 m²
BRA: 232 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
1. etasje: 129 kvm
2. etasje: 103 kvm

Primærrom

1. etasje: 123 kvm Hall, stue, kjøkken, spisestue, bad, vaskerom, toalettrom og 2 soverom.
2. etasje: 97 kvm Loftstue/ kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom.
Sekundærrom
1. etasje: 6 kvm Teknisk rom/ bod.
2. etasje: 6 kvm 3 garderoberom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2995.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og gårdsrom, samt plen. Ellers er det en stor terrasse med flott utsikt.
Til boligen er det en dobbel garasje.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet i Fossdal i Fjotland/ Kvinesdal kommune.
Her har man vakker natur rett utenfor døra med et flott turterreng.
Boligen ligger på et lite høyderad med utsikt og solforhold.
Fra eiendommen er det ca. 28 km til Liknes sentrum og ca. 7 km til Kvinlog.

Adkomst

Fra Liknes sentrum, kjør Austerdalen / Austerdalsvegen 4194 til Eiesland. Fortsett videre rett frem i krysset til du kommer til Mygland. Her tar du til høyre inn mot Fossdal, på Fossdalsvegen og kjør til enden.
Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

På Kvinlog er det skole, barnehage og idrettsplass med fotballbane og lysløype.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og utvendig liggende ubehandlet kledning av osp.

Innhold

Vi har en særegen og svært flott enebolig for salg i Fossdal. Boligen er fra 2009 og er nylig blitt oppgradert med nytt yttertak.
Her er gjennomgående høy standard med vannbåren varme og ytterkledning av osp. Innvendig er det mange tøffe løsninger og stilige farger/ materialvalg.
Boligen går over to plan og inneholder: Hovedetasje med hall, stue, kjøkken, spisestue, bibliotek og soverom. Loftet har stue/ kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom og hems.
Eiendommen ligger landlig i Fossdal med flott utsikt og vakker natur rett utenfor døra. Tomten er på 2 995 kvm og er blant annet opparbeidet med en stor terrasse og hage. Det medfølger også en dobbel garasje.
Dette er en solid bolig som med høy standard som er innflytningsklar.
Eiendommen kan brukes både som eneb olig og som fritidsbolig.
Velkommen!

Standard

Særegen bolig med høy standard.
Boligen er fra 2009 og er nylig gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet nytt tak
Boligen går over to plan og inneholder:
Hovedetg.:

Entre/ gang:

Malt tak, malte vegger og flislagt gulv. Stor entre med god plass for yttertøy.

Teknisk rom

Bibliotek/ soverom:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulvet.
Stort bibliotek/ arbeidsrom med mange bruksmuligheter.

Toalettrom:

Malt tak, flis og malte vegger. Flislagt gulv.

Vaskerom:

Malt tak, malte vegger og fliser mellom benk og overskap. Flislagt gulv.
Praktisk vaskerom med innredning og mye skaplass. Her er utgangsdør.

Soverom 1:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulvet.
Stort hovedsoverom med direkte adkomst til badet.

Bad/ wc:

Malt tak, malte vegger og flislagt gulv.
Lekker og stilig bad med badekar, dusj, servant og vegghengt wc.

Spisestue:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulvet.
Åpen og luftig spisestue

Stue:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulvet.
Lys og pen stue med nydelig utsikt. Her er gjennomgående peis og skyvedør til terrasse.

Kjøkken:
Malt tak, malte vegger og flis over benk. Parkett på gulvet.
Tøft kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Her er peis, skyvedør til terrasse og plass til spisebord. Det er åpen løsning mellom stue og spisestue.

Loft:
Gang:
Malt panel i tak, malt panel på vegger parkett på gulvet.
Her et trapp til en liten hems.

Soverom2:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og parkett på gulvet.
Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og parkettgulv.
Stort soverom med garderoberom.

Toalett:
Malt tak, malte vegger og mosaikk fliser, flislagt gulv.

Bad:
Malt tak, malte vegger og fliser i dusj. flislagt gulv.
Badet inneholder dobbel servant og dusj.

Loftstue:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og parkettgulv.
Loftstuen har peis og store vindusflater hvor man føler nærhet til den flotte naturen. Fra stuen er det utgang til overbygde veranda.

Kjøkken:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og parkett på gulvet.
Praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer. Åpent mellom stue og kjøkken.

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:

Innvendige trapper - 2:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Skulle også ha vært en sikring i fra hems og ned til loftetasjen.
Tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon på bad:
Rommet har ingen ventilasjon.
Tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon på vaskerom:
Rommet har ingen ventilasjon.
Tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

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

Avtrekk på kjøkken:
Det er avvik:
Ingen avtrekk over kjøkkenøya. og det er en gassflaske i kjøkkenøya.
Tiltak
• Tiltak:
Mekanisk avtrekk bør monteres og gassflaske bør flyttes med tanke på sikkerhet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon på bad:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l

Avtrekk i loftstue/kjøkken:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter)
Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater og konstruksjon på toalettrom:
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.

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

Moderniseringer og påkostninger
Tak er nylig blitt skiftet fra torvtak til betongtakstein.

Modernisert/Påkostet år
2022

Parkering
Det er god plass til parkering på egen eiendom og i dobbel garasje.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme (luft/ vann)
Det er gjennomgående peis mellom stue og kjøkken, samt vedovn i loftsetasjen.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Info kommunale avgifter
Renovasjon: Ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing: Ekstern leverandør. Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 423,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)
Slamtømming: Ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

Offentlige forhold
Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 202, bruksnummer 132 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:

4227/202/132:
21.11.1870 - Dokumentnr: 900046 - Utskifting
Overført fra: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1908 - Dokumentnr: 900115 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/ kanal/elv
Overført fra: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2008 - Dokumentnr: 593881 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Sørkraft AS
Org.nr: 985 479 836
Bestemmelsen er opprinnelig tinglyst på gnr. 202 bnr. 1 med dokumentnummer 3756/2003.
Overført fra: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2008 - Dokumentnr: 593881 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Ole Tom Eftestøl
Løpenr: 8622894
Bestemmelsen er opprinnelig tinglyst på gnr. 202 bnr. 1 med dokumentnummer 1097/1996.
Overført fra: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2008 - Dokumentnr: 593881 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:100
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelsen er opprinnelig tinglyst på gnr. 202 bnr. 1 med dokumentnummer 318/2002.
Overført fra: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2010 - Dokumentnr: 360060 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2014 - Dokumentnr: 961975 - Jordskifte
Lista jordskifterett, sak nr. 1010-2012-0047 Solli Gnr. 185 - grensegangssak.
Matrikulering av Øyuvshommen, gnr. 185/7.
Overført fra: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2020 - Dokumentnr: 2884855 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2

18.08.2020 - Dokumentnr: 2884858 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:202 Bnr:2
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.2011

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.12.2011.

Vei, vann og avløp
Det er privatvei til eiendommen.
Eiendommen har privat vann og avløp.
Privat grunnboret brønn og avløp til tett septiktank.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNFR- areal med spredt boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000,00))

132 042,- (Omkostninger totalt)

4 732 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 042

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr ,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

23.05.2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408230150

Selger 1 navn

Ina Luckute

Selger 2 navn

Dainius Prankevicius

Gateadresse

Fossdalsvegen 72

Poststed

KVINESDAL

Postnr

4480

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

1

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

eika

Polise/avtalendr.

6724147

Document reference: 1408230150

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har gjort det selv, med rundt 15 års erfaring.
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran, ny mansjetter.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje oppdaget i garasjetak. Har lagt nytt tak. Torv ble erstattet med takstein.
- 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

Beskrivelse

Sprekker i grunnmur, kun sprekker i plate som dekker isolasjon i grunnmur.
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spotter lagt til og nye stikkontakter.

Arbeid utført av

Inser 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 varmepumpe. Utført av Nils Kloster AS
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1408230150

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rev eksisterende terrasse og bygget ny.

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: 1408230150

Tilleggskommentar

Det ble oppdaget en liten lekkasje i terassedør i stuen/kjøkken, dette ble erstattet med to nye vinduer. Det er en liten defekt i lukkemekanismen på terassedøren fra stuen. Den må dyttes litt fra utsiden for å bli lukket fullstendig. Både huset og garasje hadde torvtak. Da lekkasje ble oppdaget i garasjetaket bestemte vi oss for å bytte begge tak til takstein. Alle fliser i huset ble byttet ut med nye fliser.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408230150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Luckute	fa0855db38e9f0111b86e9f1b642aa8c7d175adb	19.05.2023 08:21:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dainius Pranckevicius	fa1eec165898de65d459a87451eb079b08fb49e2	19.05.2023 08:23:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408230150

- 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>



Tilstandsrapport

Fossdalsvegen 72, 4480 KVINESDAL
KVINESDAL kommune
gnr. 202, bnr. 132

Areal (BRA): Dobbel carport med to boder. 27 m², Enebolig 232 m²



Befaringsdato: 28.04.2023 Rapportdato: 23.05.2023 Oppdragsnr.: 20127-1405 Referansenummer: DM5871
Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Vår ref: Ina Luckute



Gyldig rapport
23.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

Fossdalsvegen 72, 4480 KVINESDAL
Gnr 202 - Bnr 132
4227 KVINESDAL

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Oppdragsnr.: 20127-1405

Befaringsdato: 28.04.2023

Side: 3 av 26

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

Ny takteking av dobbelkrum betongtakstein. (Tidligere torvtak)
Nyere takrenner og nedløp. Pipe og luftehatt er helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og utvendig liggende ubehandlet kledning av osp.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredragere.
Hel takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet innvendig.
Flere takvinduer på loftet av forskjellige størrelser. Åpne vinduer er av type toppsving og en del større vinduer med fast karm. Noen er delt med en fast og en åpne del.
Hoveddør med glass, tett ytterdør i fra vaskerommet, skyvedører i stue og flere balkongdører i begge etasjer.
Overbygget veranda ut i fra loftstue og over inngangsparti. Større nyere plattinger i rundt hovedetasjen nær bakkenivå.
Trapp til veranda over inngangsparti.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv: Parkett og flis.
Himling: Malt rupanel og malt slett.
Vegger: Malt slett og malt panel.
Alle overflater er blitt oppgradert/fornyet og er nesten som nye å regne.

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i hovedetasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålppe med ildsted i begge etasjer.
Trapp med tette opptrinn til loftet.
Nyere trapp til hems.
Innrdører av type formpresset hvit i hovedetasjen og med to spegler på loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Malte slette vegger og himling.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under innredningen.
Rommet har innredning med nedfelt vaskeum og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra tekniskrom, uten å påvise unormale forhold.

Bad på loftet:
Malt himling med spotter og malte slette vegger som er fliselagt i dusjnise.
Gulvet er flislagt med oppkant og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra garderoberom, uten å påvise unormale forhold.

Bad i hovedetasjen:
Malt slett himling med spotter og malte slette vegger med fliser på vegger i dusjnise.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra kjøkkenbenken, uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Hovedetasjen:
Parkettgulv, fliser over benk og malte slette vegger/himling.
Innredning med slette fronter.
Ventilator over kjøkkenøy er blitt fjærnet.
Opplegget ligger klart i himling for å montere på nytt.

Loftet:
Parkettgulv og malt panel i himling/vegger.
Innredning med slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

SPEISALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i hovedetasjen:

Fliser på gulv og halve vegger. Malt slett himling og øvre del av vegger.

Vvs utstyret og ventilasjon er funnet i orden.

Toalettrom på loftet:

Fliser på gulv og halve vegger. Malt panel i himling.

Vvs utstyret er funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med felles fordelerskap med gulvvarme på tekniskrom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

To større beredere på tekniskrom.

Er lagt opp et luft til vannsystem med fordelerskap og annet teknisk opplegg på tekniskrom.

Sikringsskapet er plassert på tekniskrom og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

Fundamentert ved hjelp av støpte isolerte ringmurselementer med støpt plate.

Er en oppfylt tomt med skrenter på sidene og bak boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Privat grunnboret brønn og avløp til tett septiktank.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Dobbel carport med to boder.				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Hoved	27	0	27	
Sum	27	0	27	
Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Hoved	129	123	6	
Loft	103	97	6	
Sum	232	220	12	

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Dobbel carport med to boder.

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget til en vedbod i bakkant.

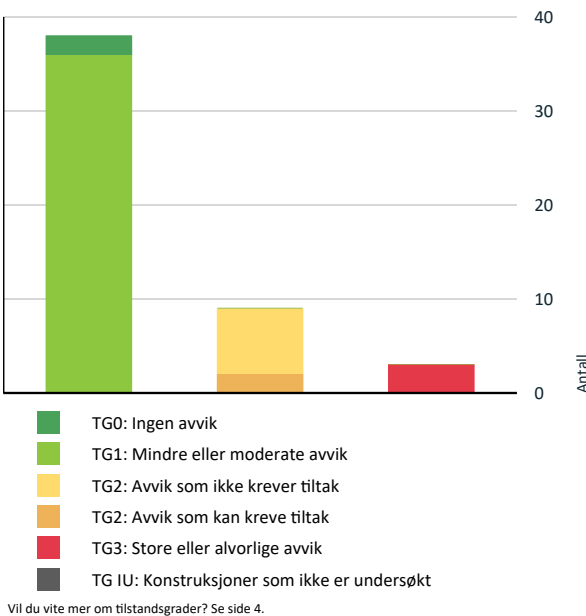
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

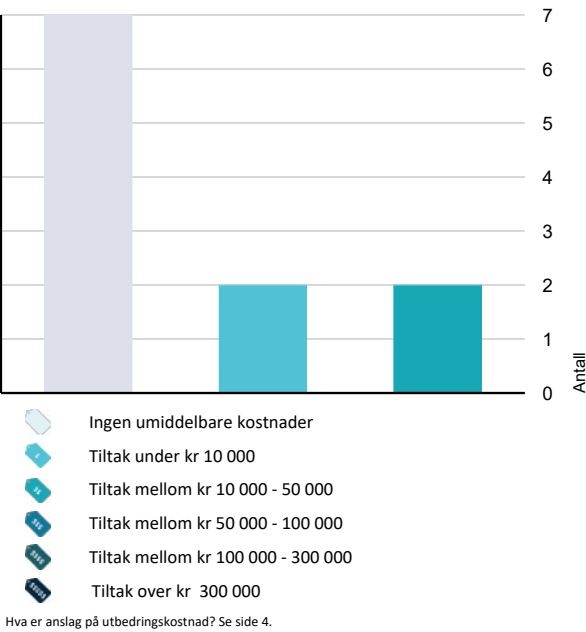
Er flyttet på enkelte rom og noen er blitt fjærnet i begge etasjer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper - 2**
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Skulle også ha vært en sikring i fra hems og ned til loftetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Det er avvik:

Ingen avtrekk over kjøkkenøya. og det er en gassflaske i kjøkkenøya.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sammendrag av boligens tilstand



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



Kjøkken > Avtrekk > loftstue/kjøkken [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Ny taktekking av dobbelkrum betongtakstein. (Tidligere torvtak)



Deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag

2 TG 2

Nyere takrenner og nedløp. Pipe og luftehatt er helbeslått over tak.



Takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og utvendig liggende ubehandlet kledning av osp.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredragere. Hel takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet innvendig.



Lukket takkonstruksjon.



Veranda over inngangsparti.



Større nyere platting.



Platting på baksiden av boligen.

Vinduer

TG 1

Flere takvinduer på loftet av forskjellige størrelser. Åpne vinduer er av type toppsving og en del større vinduer med fast karm. Noen er delt med en fast og en åpne del.

Dører

TG 1

Hoveddør med glass, tett ytterdør i fra vaskerommet, skyvedører i stue og flere balkongdører i begge etasjer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygget veranda ut i fra loftstue og over inngangsparti. Større nyere plattinger i rundt hovedetasjen nær bakkenivå.



Veranda ut i fra loftstue.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Trapp til veranda over inngangsparti.



Trapp til veranda over inngangsparti.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: Parkett og flis.
Himling: Malt rupanel og malt slett.
Vegger: Malt slett og malt panel.
Er blitt foretatt større oppgraderinger/fornyng av overfalter som er nesten som nye å regne.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i hovedetasjen.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipes med ildsted i begge etasjer.



Pipe av isolert stålrør.



Vedovn på loftstue.



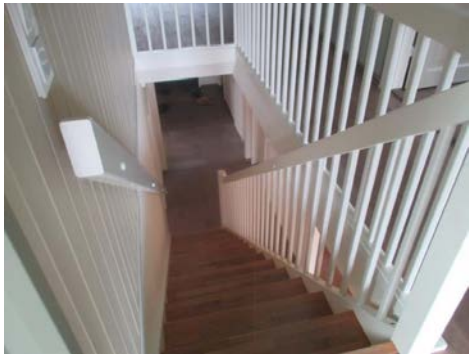
Peisnnsats i stue.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 1

Trapp med tette opptrinn til loftet.



Trapp til loftet.

Innvendige trapper - 2

TG 3

Nyere trapp til hems.



Trapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Skulle også ha vært en sikring i fra hems og ned til loftetasjen.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 1

Innerdører av type formpresset hvit i hovedetasjen og med to speglar på loftet.

VÅTROM

HOVED > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt slett himling med spotter og malte slette vegger med fliser på vegger i dusjnise.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.



Sluk under badekar.



Sluk i dusjnise.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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



Innredning.

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Hulltaking i fra kjøkkenbenken.

HOVED > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte slette vegger og himling.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under innredningen.



Sluk under innredningen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Større mengde innredning.

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Hulltaking i fra tekniskrom/bod.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt himling med spotter og malte slette vegger som er fliselagt i dusjnisje.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt med oppkant og har vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.



Sluk utenfor dusjnisje.



Sluk i dusjnisje.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Hulltaking i fra garderoberom.

KJØKKEN

HØVED > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Parkettgulv, fliser over benk og malte slette vegger/himling. Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

Avtrekk

TG 2

Ventilator over kjøkkenøy er blitt fjernet. Opplegget ligger klart i himling for å montere på nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avtrekk over kjøkkenøya. og det er en gassflaske i kjøkkenøya.

Tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør monteres og gassflaske bør flyttes med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFT > LOFTSTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Parkettgulv og malt panel i himling/vegger. Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



Ventilator.

- Vurdering av avvik:**
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Fliser på gulv og halve vegger. Malt slett himling og øvre del av vegger. Vvs utstyret og ventilasjon er funnet i orden.



Toalettrom i hovedetasjen.

LOFT > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Fliser på gulv og halve vegger. Malt panel i himling. Vvs utstyret er funnet i orden.



Toalettrom på loftet.



El.vifte i himling.

- Vurdering av avvik:**
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Tiltak**
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med felles fordelerskap med gulvvarme på tekniskrom.



Noe kobberør.



Trykktank.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

To større beredere på tekniskrom.



Bereder til gulvvarme.



Bereder

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

TG 1

Er lagt opp et luft til vannsystem med fordelerskap og annet teknisk opplegg på tekniskrom.



Fordelinger av gulvvarme i skap på tekniskrom.



Utvendig enhet.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskapet er plassert på tekniskrom og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Lagt inn og byttet noen spotter.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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



Sikringsskapet er plassert på tekniskrom.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 1

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamentert ved hjelp av støpte isolerte ringmurselementer med støpt plate.



Deler av ringmuren.

Terrengforhold

TG 0

Er en oppfylt tomt med skrenter på sidene og bak boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Privat grunnboret brønn og avløp til tett septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Bygninger på eiendommen

Dobbel carport med to boder.



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert på større steinblokker.
- Reisverk av søyler med tilhørende sviller i bunn og topp.
- Åsetak med tilhørende rundstokker og undertak av bord.
- Ny taktekking med tilhørende deler av takstein. (tidligere torv)
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Grus som dekke.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Dobbel carport med to boder.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hoved	27	0	27		Bod , Bod 2
Sum	27	0	27		

Kommentar

Dobbel carport er ikke tatt med i arealberegningen for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget til en vedbod i bakkant.

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:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hoved	129	123	6	Hall , Stue , Kjøkken , Spisestue , Bad , Vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2	Teknisk rom/bod
Loft	103	97	6	løftstue/kjøkken , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Garderobe , Garderobe 2, Garderobe 3
Sum	232	220	12		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Er flyttet på enkelte rom og noen er blitt fjærnet i begge etasjer.



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2023	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Dainius Pranckevicius	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	202	132		0	2995.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fossdalsvegen 72							
Hjemmelshaver							
Pranckevicius Dainius, Luckute Ina							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2021



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	03.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	23.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	18.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	03.05.2023		Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

4227 - KVINESDAL

202

132

Utskriftsdato/klokkeslett:

04.09.2020 kl. 08:24

Produsert av:

Chris Michelsen - 1037

Attestert av:

Kvinesdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenseinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

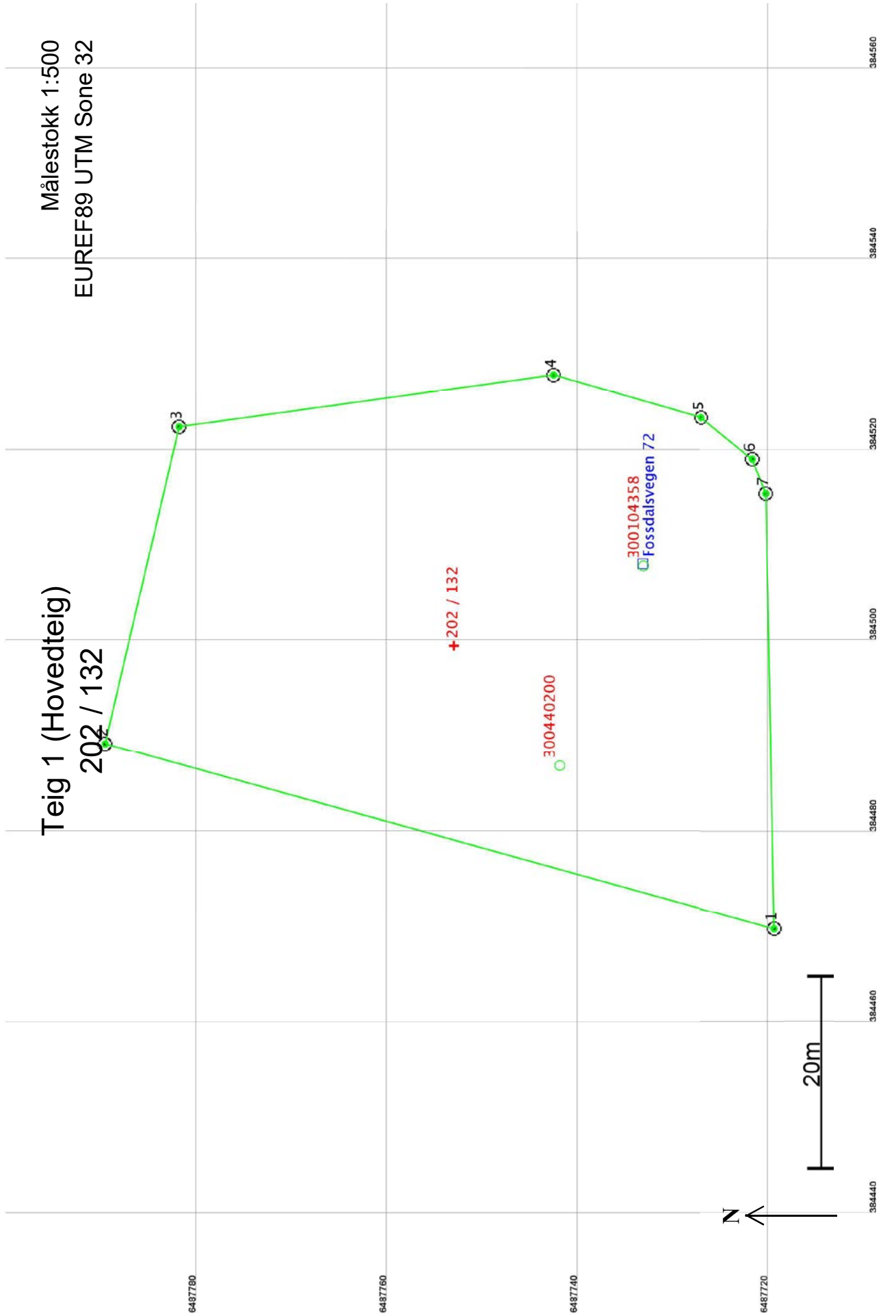
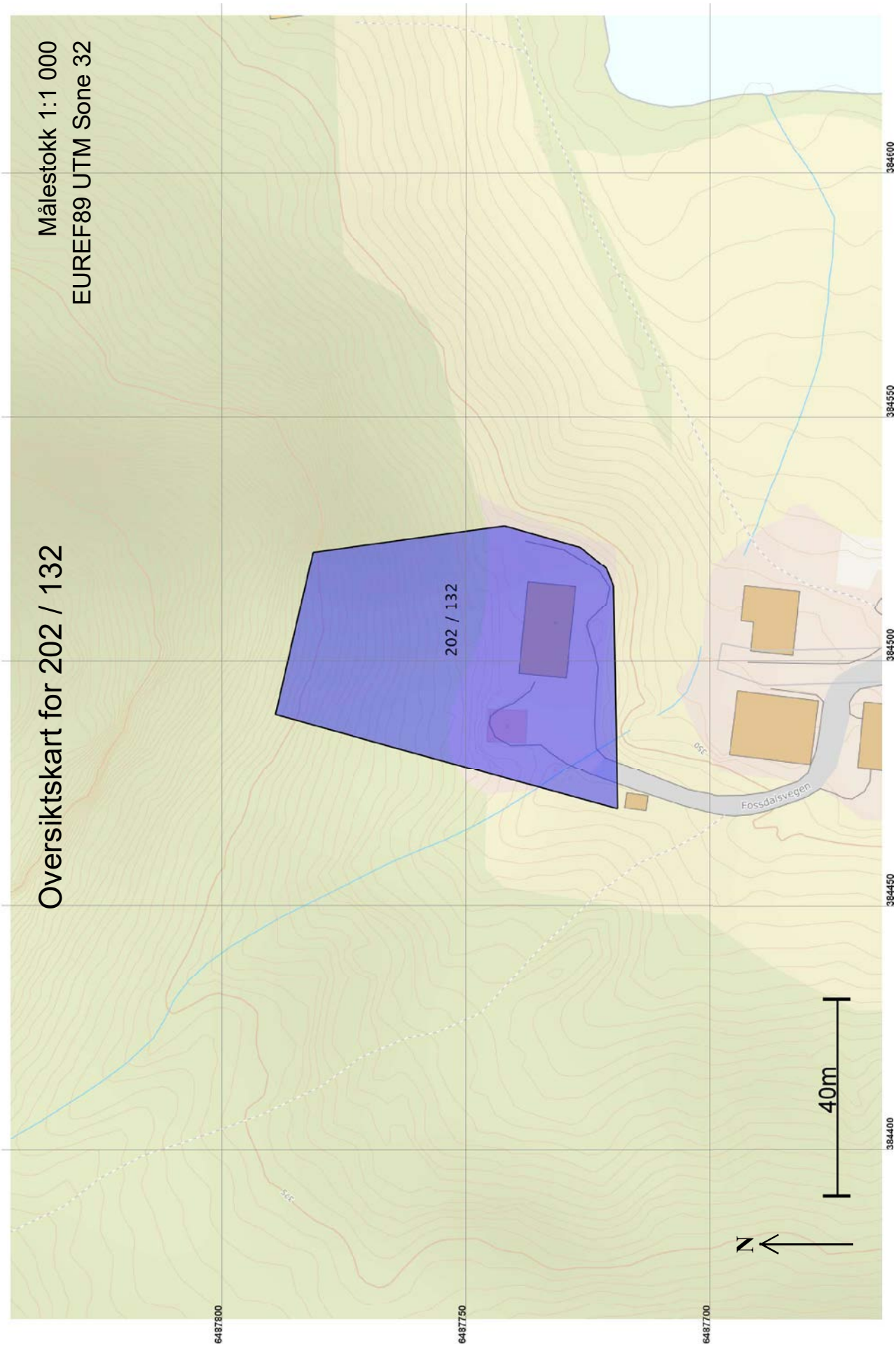
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM5871>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Areal og koordinater

Areal: 2 995,5
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6487753 Øst: 384499

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpeinjetype				Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst						
1	6487719,80	384469,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	
2	6487789,91	384489,11	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		10	
3	6487782,17	384522,30	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		10	
4	6487742,93	384527,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	
5	6487727,45	384523,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	
6	6487722,07	384518,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	
7	6487720,65	384515,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10	



Kvinesdal kommune
Adresse Nesgata 11, 4480
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 25.04.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 202 Bruksnr.: 132
Adresse: Fossdalsvegen 72, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408230150

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 423,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)
Slamtømming	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

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

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	Planstatus	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 202 **Bruksnr.:** 132
Adresse: Fossdalsvegen 72, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408230150

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende	

Vedlegg
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 202 **Bruksnr.:** 132
Adresse: Fossdalsvegen 72, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408230150

Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.
-----	-----------------------------------

Kommentar
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER.

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

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



Administrativt vedtak

Nr.: 779/11

Sanden Byggservice AS
Terneveien 3

4580 LYNGDAL

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
20256/2011 - 2007/1165	202/002	Kari Modal Bruli		20.12.2011

Ferdigattest for bolig på 202/002 Fossdal

Viser til anmodning om ferdigattest for bolig på 202/002 Fossdal fra Sanden Byggservice AS mottatt 25.11.11

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 08.11.08 utstedes ferdigattest for bolig på gnr.202/bnr.002 Fossdal, jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Sanden Byggservice AS på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX – Ferdigstillelse.
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:

- Sanden Byggservice AS – datert 20.11.11
- HK Maskin AS – datert 06.04.11
- Lyngdal Fyringssentral – datert 30.09.10
- Hunsbedt Rør AS – datert 28.06.11
- Lister Bygg & Betong AS – datert 12.12.11

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket bolig, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i adm.vedtak 609/09 datert 09.12.09 og adm.vedtak 259/10 datert 12.05.10.

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

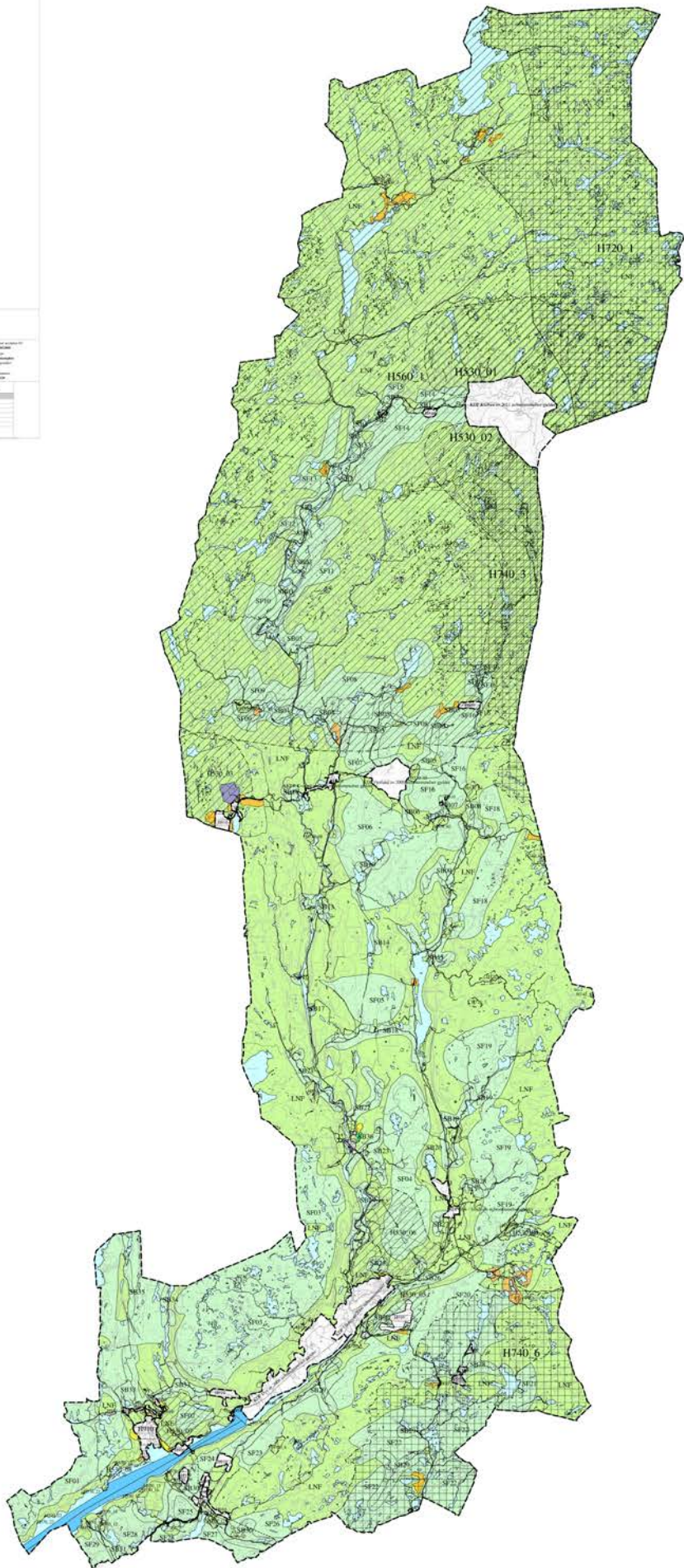
Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug



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

MÅLEBREV INFO - GNR 202 BNR 132

Utdrag av matrikkelkart av 04.09.2020 følger vedlagt. For oppdatert versjon, kan eventuelt nytt matrikkelbrev bestilles etter gjeldende satser.

Kvinesdal, 25.04.2023


Linda Galdal
Servicekonsulent

Administrativt vedtak Nr.: 779/11

Sanden Byggservice AS
Terneveien 3

4580 LYNGDAL

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
20256/2011 - 2007/1165	202/002	Kari Modal Bruli		20.12.2011

Ferdigattest for bolig på 202/002 Fossdal

Viser til anmodning om ferdigattest for bolig på 202/002 Fossdal fra Sanden Byggservice AS mottatt 25.11.11

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 08.11.08 utstedes ferdigattest for bolig på gnr.202/bnr.002 Fossdal, jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Sanden Byggservice AS på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX – Ferdigstillelse.
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:

- Sanden Byggservice AS – datert 20.11.11
- HK Maskin AS – datert 06.04.11
- Lyngdal Fyringssentral – datert 30.09.10
- Hunsbedt Rør AS – datert 28.06.11
- Lister Bygg & Betong AS – datert 12.12.11

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket bolig, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i adm.vedtak 609/09 datert 09.12.09 og adm.vedtak 259/10 datert 12.05.10.

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

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.

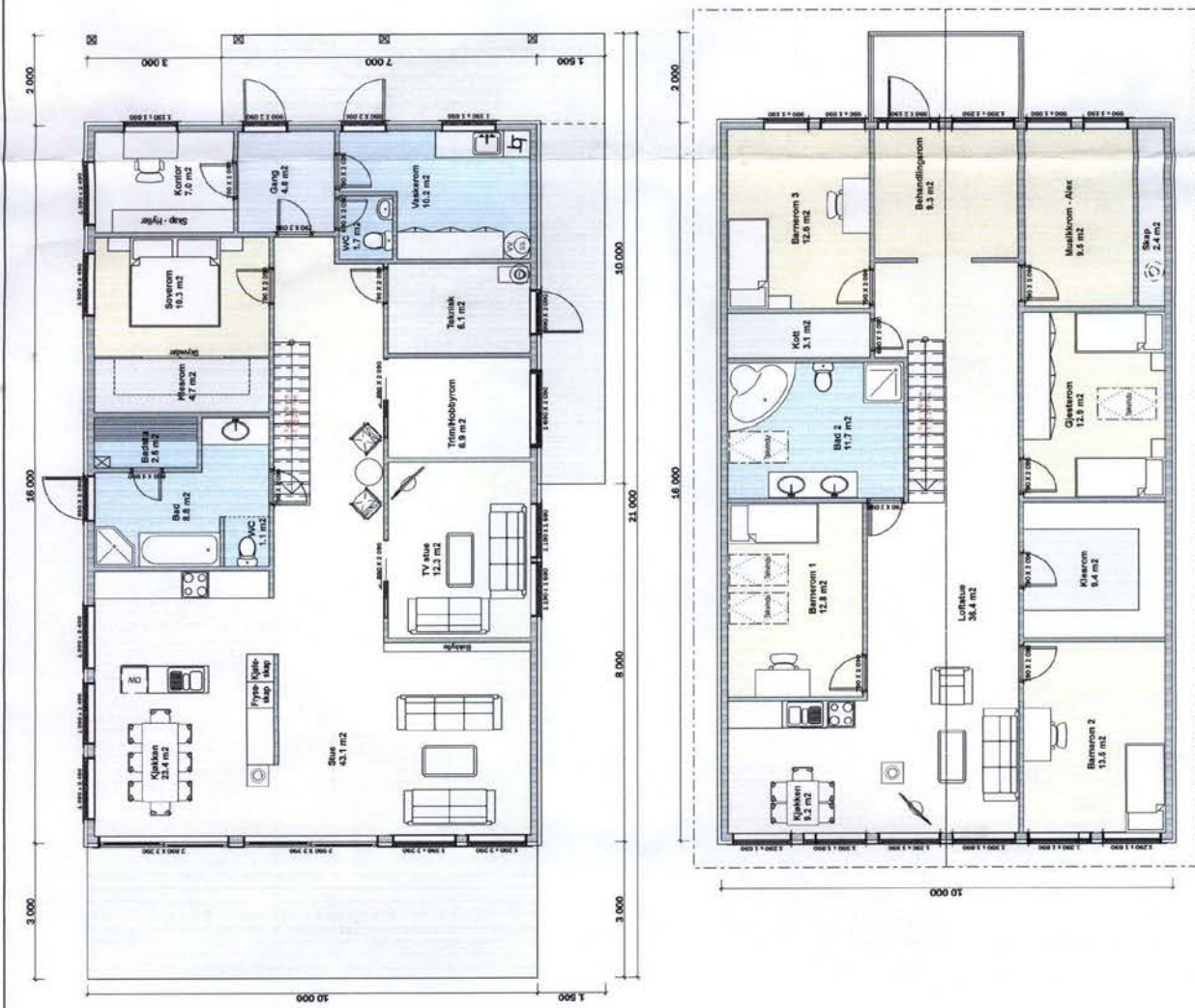
Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: Internett: www.kvinesdal.kommune.no
E-post: Org.nr.: 964 964 076

E-3



STAKELAND AS Svein Kåre Stakeland Tlf. 48 26 84 71 Nybygg - tilbygg Tegning		OSKENT FOR ANBEFALING	
PROJ.	306,4 m ²	PROJ.	180 m ²
TEKNISSKISSE	0701.03 ES	PROJ. Dato	22.02.07
TEKNISSKISSE	0701.03 ES	PROJ. Dato	19.04.07
TEKNISSKISSE	0701	PROJ. Dato	0701
TEKNISSKISSE	A3 - 1:100	PROJ. Dato	A3 - 1:100
Plante tegning - Snitt		Gro Kassin og Alexander Seiler Fosdal 4460 Kvinesdal	

BRA 1.et. 167,1 m²
BRA 2.et. 139,3 m²
Totalt BRA 306,4 m²

Fossdalsvegen 72

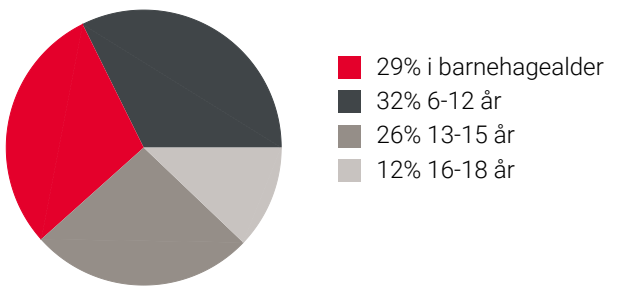
Offentlig transport

 Mygland Linje 253, 881T	8 min  0.7 km
 Storekvina stasjon Linje F5	26 min  22.3 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 49 min 

Skoler

Kvinlog skule (1-10 kl.) 79 elever, 6 klasser	9 min  7.4 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	29 min  28.2 km
Byremo videregående skole 90 elever	38 min  35.6 km

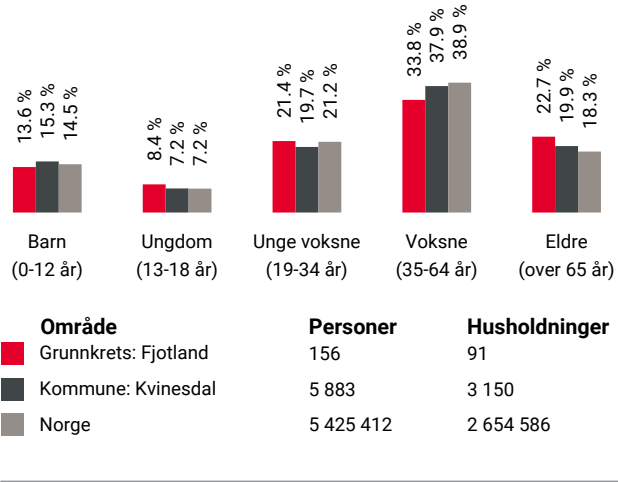
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Fjotland barnehage (1-5 år) 23 barn	10 min  7.6 km
Eiken barnehage (1-5 år) 42 barn	17 min  14.9 km
Austerdalen barnehage (1-5 år) 30 barn	20 min  20.2 km

Dagligvare

Coop Prix Kvinlog	9 min 
Coop Prix Eiken PostNord	20 min  17.9 km

Sport

 Kvinlog skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min  7.3 km
 Eiken skoles Ballspill, fotball, friidrett	17 min  14.8 km
 Instinct Kvinesdal	27 min 

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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fossdalsvegen 72
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer: 1408230150

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 23.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon