



aktiv.

Frøytlandsveien 355, 4485 FEDA

**Raustad - Stor enebolig med hybel,  
dobbel garasje, sommerstue og  
stall!**



Eiendomsmegler MNEF

## Bjørn Skjæveland

**Mobil** 957 97 331

**E-post** bjorn.skjaveland@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

Nesgt. 7 - Kvinesdal

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 68 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 758 600,-  
**Selger:** Peter Elve Omland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 266/360 kvm  
**Tomtstr.:** 4413.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 19  
**Oppdragsnr.:** 1408250020

## Raustad - Enebolig med fin landlig beliggenhet!

Vi har en fin innholdsrik bolig på Raustad. Her får en småbruksfølelsen med stall og stor tomt!

Boligen er fra 1978, og er oppgradert innvendig med nytt bad/ wc i hoveddelen i 2011. I kjelleretasjen ble innredet en leilighet i 2009. Det ble bygd en stall/ uthus i 2021. Eiendommen brukes i dag som et lite småbruk.

Inneholder: Gang, vaskerom, stue, kjøkken, bad/ wc, kontor, 3 soverom, kjellerstue og boder. Leiligheten har 2 soverom, stue, kjøkken og bad/ wc.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel hvor det er god plass for parkering, samt dobbel garasje. Det er en gruslagt oppkjørsel til hovedinngangen og stallen. I nærheten av stallen er det en sommerstue med terrasse., og det er også en stor takterrasse oppå garasjen.

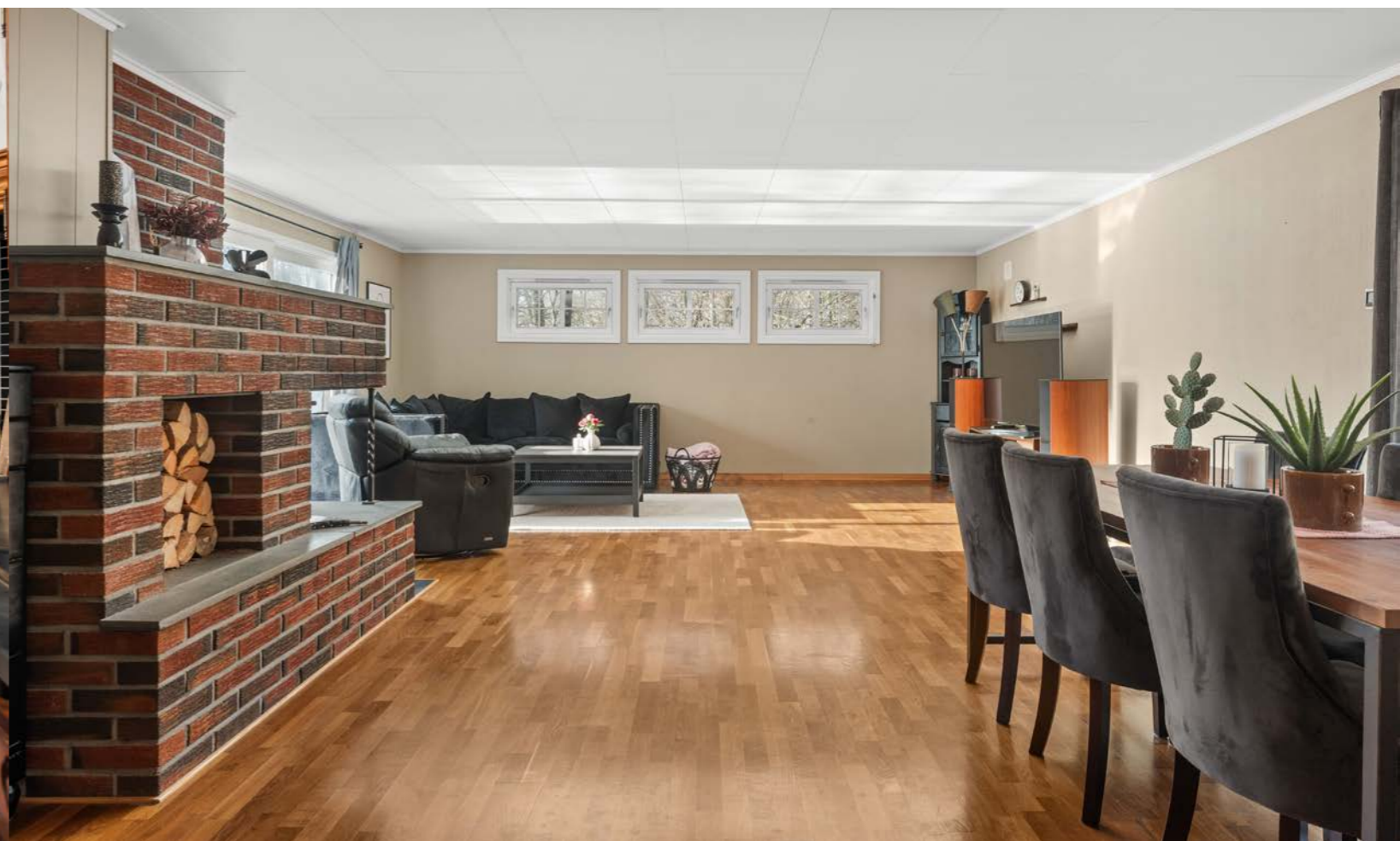
Velkommen!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	44
Forbrukerinformasjon .....	109
Budskjema .....	111























# 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.

## U. 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

BRA - i: 266 m<sup>2</sup>

BRA - e: 94 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 360 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Kjellerstue, gang, 4 vboder og garasje

1. etasje

BRA-i: 136 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, vaskerom, vindfang,

toalettrom, gang 4 soverom, bad og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, stue, 2 soverom, bad/

vaskerom og kjøkken

### Garasje/ uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 50 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4413.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Her er asfaltert gårdsrom med plass til å parkere flere biler. Det er anlagt en gruslagt oppkjørsel til inngangspartiet og stallen. Eiendommen brukes i dag som et lite småbruk.

Det er ikke målebrev på eiendommen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Raustad og har usjenert beliggenhet, med flott natur i umiddelbar nærhet. Det er mange spennende turmuligheter i området. Her bor man landlig, men samtidig sentralt. Herfra er det ca. 5 km til Feda med skole, butikk og barnehage, mens det er 10 km til Liknes sentrum med alle fasiliteter.

### Adkomst

Fra Liknes sentrum: Kjør til Øye, og følg skilt til Frøytland på høyre side. Kjør Øyekleiva til topps og fortsett til du ankommer eiendommen på høyre side. Se skilting fra Aktiv EiendomsMegling.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Feda barnehage

Knerten barnehage

Sentrum barnehage

Feda barneskole

Liknes barneskole

Kvinesdal ungdomsskole

Flekkefjord vgs avd. Kvinesdal

### Offentlig kommunikasjon

Tog:

Gyland stasjon

Storekvina stasjon

### Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutaksplater. Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt loft.

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

### Innhold

Vi har en fin innholdsrik enebolig på stor tomt for salg på Raustad. Boligen er fra 1978, og er oppgradert innvendig med nytt bad/ wc i hoveddelen i 2011. I kjelleretasjen ble det innredet en leilighet i 2009. Det ble bygd en stall/ uthus i 2021. Eiendommen brukes i dag som et lite småbruk med hester og griser!

Boligen strekker seg over to plan og inneholder i hovedetasjen: Vindfang og stor gang. Gjestetoalett. Lys og luftig stue med utgang til terrasse. Kjøkken med innredning i heltre og egen spiseplass. Grovinnang/ vaskerom. Kontor. Tre soverom med god størrelse, og fint bad/ wc med dusjkabinett. Kjelleren inneholder: Gang, flere boder og stor kjellerstue med adkomst til dobbel garasje. Leiligheten inneholder: Entre. Stue med varmepumpe. Kjøkken med åpen løsning til stue. Bad/ wc med dusj på gulv. To soverom og bod.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med flott natur rett utenfor døra. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel hvor det er god plass for parkering.

Det er en gruslagt oppkjørsel til hovedinngangen og stallen. I nærheten av stallen er det også et anneks med terrasse., og det er også en stor takterrasse oppå garasjen.

Stallen kan selvfølgelig brukes som garasje!

Dette er en eiendom med mange muligheter.

Boligen ligger tilbaketrukket for seg selv samtidig som det er kort vei til naboer.

Den nye E-39 som på sikt vil komme, vil gå i tunell ca. under denne eiendommen. Påkjørselen til hovedveien vil ligge ca. 1 km. unna og vil gi denne eiendommen kort vei til Lyngdal, Flekkefjord m.m.

### Standard

Eiendommen holder god standard, og fremstår som godt vedlikeholdt. Kjellerleiligheten ble innredet i 2009 og i hoveddelen er de fleste overflater nymalt i seinere tid, samt oppusset bad/ wc i 2011. Stallen ble bygd i 2021.

#### ENEBOLOG:

Hovedetg.:

#### Vindfang/ entre:

Takess, malt brystningspanel og tapet på vegger, og belegg på gulv.

Her er plass til å henge fra seg yttertøyet.

Sikringsskap.

#### Gjestetoalett:

Takess, malt tapet på vegger og belegg på gulv.

#### Gang/ hall:

Takess, malt brystningspanel og tapet på vegger, og teppe på gulv.

Stor gang med skyvedørsgarderobe og trappeløp til kjeller.

#### Stue:

Takess, malt strie på vegger og parkettgulv.

Stor stue med peis og varmepumpe. Her er utgang til takterrasse. I stuen er det god plass til sittegrupper og spisestue.

#### Kjøkken:

MDF- panel i tak, MDF- plater på vegger og laminat på gulv.

Romslig kjøkken med innredning i heltre. Her er god benk- og skapplass, samt plass til et lite spisebord.

#### Grovinggang/ vaskerom:

Takess, malte vegger og belegg på gulv.

#### Kontor/ soverom:

Takess, malt tapet på vegger og teppe på gulv.

Disponibelt rom som brukes til kontor.

#### Soverom 1:

Takess, malt brystningspanel og tapet på vegger, og laminat på gulv.

Nyoppusset soverom med romslig størrelse.

#### Soverom 2:

Takess, malt panel på vegger og laminat på gulv.

Stort hovedsoverom med eget walk in closet og direkte adkomst til bad/ wc. Fra soverommet er det utgang til takterrassen.

#### Soverom 3:

Takess, beiset panel på vegger og laminat på gulv.

Romslig størrelse.

#### Bad/ wc:

Takess, MDF- plater på vegger og laminat på gulv.

Romslig bad som inneholder dusjkabinett, wc og servant. Badet ble oppusset i 2011.

#### Kjelleretg.:

#### Kjellerstue:

Panel i tak, panel på vegger og laminat på gulv.

Stor kjellerstue med vedovn og utgang til garasjen.

Her er mange muligheter.

#### Gang:

Panel i tak, panel på vegger og teppe på gulv.

Her er plassbygd skap.

#### Bod 1:

Panel i tak, panel på vegger og murgulv.

Her er plassbygd skap.

#### Bod 2:

Panel i tak, Leca vegger og murgulv.

#### Bod 3:

Panel i tak, ubehandlede vegger og murgulv.

Her er en liten verkstedbenk.

#### Bod 4:

Ubehandlet tak, Lecavegger og murgulv.

#### Leilighet:

##### Entre/ gang:

Panel i tak, panel på vegger og laminat på gulv.

Her er god plass til å henge fra seg yttertøyet.

##### Gang:

Malt panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulv.

##### Stue:

Malt panel i tak, MDF- plater på vegger og laminat på gulv.

Romslig stue med varmepumpe.

##### Soverom 1:

Malt panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulv.

Romslig soverom.

##### Soverom 2:

Malt panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulv.

Romslig soverom.

#### Bad/ wc:

Malt panel i tak, malt panel på vegger og belegg med varmekabler på gulv.

Badet inneholder servant, wc, plass til vaskemaskin og dusj på gulv.

#### Kjøkken:

Malt panel i tak, malt panel på vegger og laminat på gulv.

Her er komfyr og oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap. Her er utgang til liten bod.

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:

#### Kjellerdør:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør er ikke godkjent branndør mellom garasje og beboelse

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør må byttes ut med godkjent branndør

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

#### Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Badegulvet må bygges om med riktig fall til sluk og legging av tettesjikt/membran

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannsløp.

Vurder modernisering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Belegg er løst rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE

TILTAK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

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

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

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkningen.

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres. Det må gjøres tiltak rundt gjennomføringer i yttertaket

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karm/rammer. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet. Dette kan påføre vinduene stor fuktbelastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen. Fukt/råte skader er registrert i utvendige karmen i

bunn av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes vedlikehold på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

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

- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverket åpninger anses som så store at de burde gjøres mindre Tekkingen av terrasse gulv må holdes under oppsikt, videre kontroll anbefales av tekkingen.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgraderinger/fornyning av enkelte overflater bør beregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren. Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren. Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført. Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Jern rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Noe galt med luftingen av avløpsanlegget, vann/vond lukt kommer opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres en videre kontroll av avløpsanlegget på grunn av vann/luke som kommer opp.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av under etg /kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHET:

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til godkjenningen av garasjen så skal det være montert brannør mellom leiligheten og garasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må byttes ut med en godkjent brannør i

henhold til tegninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dør mellom boenhetene:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er en enkel innerdør, dør mellom boenhet er det et krav til brann og lyd dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må settes inn en godkjent brann/ Lyd dør(EI30/35DB) mellom boenhetene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold:

Se tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE

TILTAK:

Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radonmålinger.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt registrert i kjellerstue i påforet vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Antar at fuktsikringen er lik i leiligheten og tiltak må gjøres

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

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

-Belegg er løst i nedkant mot gulv i dusj

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes
- Det m $\ddot{o}$  gj $\ddot{o}$ res tiltak p $\ddot{a}$  belegg i dusj.

V $\ddot{a}$ trom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:  
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje p $\ddot{a}$  v $\ddot{a}$ trommet hvor vann ikke vil g $\ddot{a}$  til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det b $\ddot{o}$ r etableres avrenning inn til sluk for hele v $\ddot{a}$ trommet

V $\ddot{a}$ trom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er p $\ddot{a}$ vist mangelfull/feil utf $\ddot{o}$ relse rundt r $\ddot{o}$ rgjennomf $\ddot{o}$ ringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i v $\ddot{a}$ tsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert p $\ddot{a}$  membranl $\ddot{o}$ sningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert p $\ddot{a}$  slukl $\ddot{o}$ sningen. Det er ikke synlig vinylbelegg under sluk mansjetten

Konsekvens/tiltak

- Overv $\ddot{a}$ k tilstanden jevnlig. For  $\ddot{a}$  f $\ddot{a}$  tilstandsgrad 0 eller 1 m $\ddot{a}$  slukl $\ddot{o}$ sningen skiftes ut og sannsynligvis m $\ddot{a}$  ogs $\ddot{a}$  membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig  $\ddot{a}$  si noe om tidspunktet for n $\ddot{a}$ r dette er n $\ddot{o}$ dvendig. Det b $\ddot{o}$ r gj $\ddot{o}$ res n $\ddot{e}$ rmere unders $\ddot{o}$ kkelser av membran/tettesjikt i sluk p $\ddot{a}$  badet.

V $\ddot{a}$ trom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon:  
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg og ved  $\ddot{a}$ pning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft m $\ddot{a}$  etableres

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er p $\ddot{a}$ vist at eventuelt lekkasjevann fra r $\ddot{o}$ r i r $\ddot{o}$ r system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende l $\ddot{o}$ sning.

Konsekvens/tiltak

- Det b $\ddot{o}$ r foretas tiltak p $\ddot{a}$  anlegget som sikrer bedre l $\ddot{o}$ sning p $\ddot{a}$  eventuelt lekkasjevann fra r $\ddot{o}$ r i r $\ddot{o}$ r system.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke p $\ddot{a}$ vist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende l $\ddot{o}$ sning fra varmtvannstank.

Avvik gjelder varmtvannsbereder i utleiede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det b $\ddot{o}$ r etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

-Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

**Hvitevarer**

Komfyr og oppvaskmaskin p $\ddot{a}$  k $\ddot{o}$ kkenet i hovedetasjen medf $\ddot{o}$ lger.

**Moderniseringer og p $\ddot{a}$ kostninger**

Stall ble bygd i 2021.

**TV/Internett/Bredb $\ddot{a}$ nd**

Innlagt fiber.

**Parkering**

Det er god plass til parkering p $\ddot{a}$  egen tomt. Det er garasje som er integrert i boligen.

**Energi**

**Oppvarming**

Varmepumpe og vedovn. Det er varmekabler p $\ddot{a}$  bad/ wc i kjelleren.

**Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 690 000

**Info kommunale avgifter**

Renovasjon:

Ekstern leverand $\ddot{o}$ r. Kontakt IRS Milj $\ddot{o}$  IKS - tlf. 38 32 60 80

Branntilsyn, feiing:

Ekstern leverand $\ddot{o}$ r. Kontakt Brannvesenet S $\ddot{o}$ r: tlf 38 27 01 10 - ( $\ddot{A}$ rlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune  $\ddot{a}$ rlig)

Slamt $\ddot{o}$ mming:

Ekstern leverand $\ddot{o}$ r. Kontakt IRS Milj $\ddot{o}$  IKS - post@erikstemmen.no

**Formuesverdi prim $\ddot{a}$ r**

Kr 790 444

**Formuesverdi prim $\ddot{a}$ r  $\ddot{a}$ r**

2023

**Formuesverdi sekund $\ddot{a}$ r**

Kr 3 161 777

**Formuesverdi sekund $\ddot{a}$ r  $\ddot{a}$ r**

2023

**Tilbud l $\ddot{a}$ nefinansiering**

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

**Offentlige forhold**

**Eiendommens betegnelse**

G $\ddot{a}$ rdsnummer 6, bruksnummer 19 i Kvinesdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

P $\ddot{a}$  eiendommen er det tinglyst f $\ddot{o}$ lgende heftelser og rettigheter som f $\ddot{o}$ lger eiendommens matrikkel ved overskj $\ddot{o}$ ting til ny hjemmelshaver:

4227/6/19:

02.06.1977 - Dokumentnr: 1184 - Vilk $\ddot{a}$ r i k $\ddot{o}$ ppekontrakt

Bestemmelse om gjerde m.v.

06.12.1976 - Dokumentnr: 3053 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:6 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1645711 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:6 Bnr:19

02.06.1977 - Dokumentnr: 1184 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:6 Bnr:10

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:6 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1999 - Dokumentnr: 408 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:112 Bnr:4

Bestemmelse om vannledning

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen har privat vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNFR- areal. Spredt boligbebyggelse- nåværende.

#### **Adgang til utleie**

Det er bygd en hybel i kjelleren i 2008, men det er ikke søkt om godkjenning fra kommunen. Kjøper har selv ansvaret for å få godkjent hybelen før en evt. utleie.

Det er søkt bruksendring på flere rom i kjeller. Se originaltegninger.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
67 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

68 600 (Omkostninger totalt)  
84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 774 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 777 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 68 600

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

12.02.2025

# Tilstandsrapport

Enebolig

Frøytlandsveien 355, 4485 FEDA

KVINESDAL kommune

gnr. 6, bnr. 19



Sum areal alle bygg: BRA: 360 m<sup>2</sup> BRA-i: 266 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 20755-1219

Referansenummer: LH1642

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## KE takst as

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

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

## Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20755-1219

Befaringsdato: 07.02.2025

Side: 2 av 36

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1978 med Leilighet, garasje og frittliggende garasje/uthus  
Boligen er innholdsrik med:  
1 etg:  
Stue, kjøkken, vaskerom, bad, vindfang, garderobe, 4 soverom  
Kjeller:  
Kjellerstue, gang, 4 boder  
Leilighet:  
Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom

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

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

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

### Enebolig - Byggeår: 1978

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutaksplater.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Pipe helbeslått over tak, stigeledd for feier montert ved pipe  
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.  
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt loft.  
Malte vinduer med 2lags glass.  
Malt tett ytterdør og malte balkongdører på vaskerom og soverom.  
Malt skyvedør i tre i stue.  
Enkel plast bygd dør i kjellerstue  
Generelt har ytterdørene noe bruks slitasje men fungerer som tiltenkt  
Terrasse over garasje med dekke av glassfiber med smjerns rekkverk  
Utvendig tretrapp fra terrasse

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater:  
Parkett, laminat, belegget og betong.  
Veggoverflater:  
Malte overflater, panel, tapet og betong  
Takoverflater:  
Panel og Himlingsplater  
Bad 1 etg:  
Laminat på gulv, panelte vegger og himlingsplater i tak  
Vaskerom:  
Belegget på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med noe bruksslitasje.

Oppvarming:  
Ovn i stue og kjellerstue ellers elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.  
Etasjeskillere i tre  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.  
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.  
Elementpipe med vedovn i kjellerstue og peis ovn i stue  
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset.  
Hulltaking er foretatt i utført vegg i kjellerstue mot nord med avvik registrert, 23,6 vektprosent .  
Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn.  
Boligen har forskjellige dører av slette finerte dører, furu heltre dører og malte finerte dører

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad :  
Det er panelte vegger og malte himlingsplater i tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett.  
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn til oppvarming.  
Badet har laminatgulv med oppkant på vegger.  
Naturlig ventilasjon fra takventil og ved åpning av vindu  
Hulltaking utført i soverom bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent

Vaskerom:  
Vaskerom med belegg med oppkant på gulv.  
Malte vegger og himlingsplater i tak  
Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg på sluk som tettesjikt.  
Det er ikke etablert ventilasjon på vaskerommet uten lufting med vinduet.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg. På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.  
Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med oppvaskmaskin  
Laminat på gulv og malte vegger.  
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt  
Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringsstidspunkte.  
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

## Beskrivelse av eiendommen

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv og malte vegger og himlingsplater i tak  
Innredet med vegghengt vask og toalett.  
Oppvarming med elektrisk panelovn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jernrør med enkelte plastrør  
Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
Varmepumpe luft til luft plassert i stue.  
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang sammen med leiligheten i kjelleren  
Brannslukningsapparat er montert i i skap i 1 etg.  
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.  
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.  
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.  
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.  
Forstøtningsmur i murt naturstein.  
Terrengforhold rundt boligen er relativt flatt med noe fall i fra boligen med gruset gårdsplass med støpt plating ved huset og plen  
Vann og avløps rør i pvc.  
Tilknyttet privat septiktank og brønn via private stikkledninger.  
Septiktank av betong er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves. Anbefaler ytterligere undersøkelse

### Leilighet - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Malte vinduer med 2lags glass.  
Malt ytterdør med glass

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater: Laminat  
Veggoverflater: Malte mdf plater  
Takoverflater: Panel.  
Bad/vaskerom: Belegg på gulv og panel på vegger og tak  
De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming:  
Varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Det er ikke foretatt noen for lyd målinger i mellom etasjene/Leilighetene.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført

med radonspere.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.  
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.  
Hulltaking er ikke foretatt da avvik er registrert i kjellerstue i hoveddelen og anser det ikke som nødvendig å fuktteste konstruksjonen i leiligheten  
Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.  
Malt slette fyllingsdører som innvendige dør mellom leilighet og hoveddel

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom :  
Bad har belegg på gulv og panel på vegger og tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk  
Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu  
Hulltaking utført i kott bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med oppvaskmaskin  
Laminat på gulv og panel på vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarslere eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Kjøkkenet har noe slitasjemerker alder tatt i betrakt  
Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringsstidspunkte.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør synlig i kott ved kjøkken  
Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
Varmepumpe luft til luft plassert i stue.  
120 liter varmtvannstank plassert i kott ved kjøkken  
Brannslukningsapparat og brannvarslere er ikke montert i leiligheten

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Deler av kjelleren bygget om til egen leilighet

#### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger eller byggetillatelse/ferdigattest i de kommunale arkiver

#### Garasje/uthus

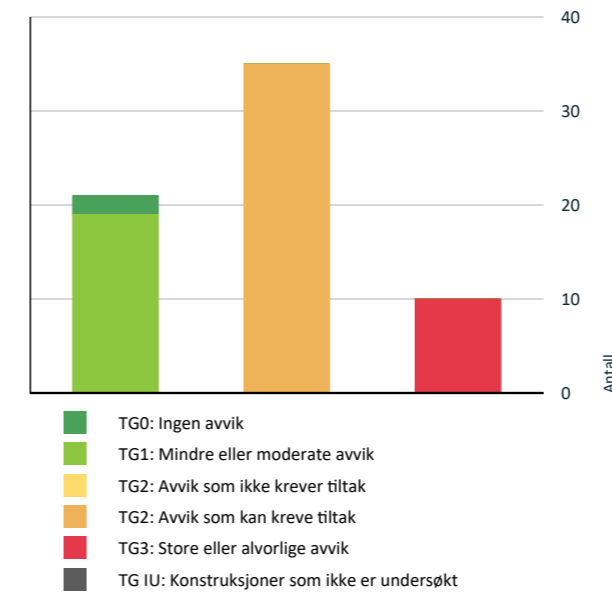
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Brattere/høyere tak en godkjente tegninger

#### Garasje

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

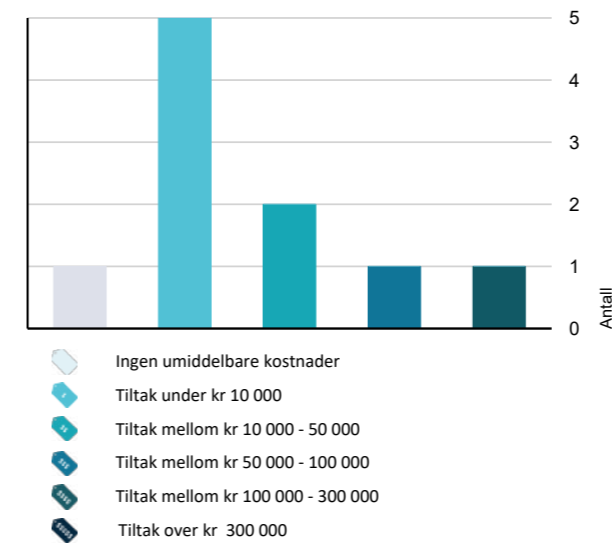
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Dør er ikke godkjent brannør mellom garasje og beboelse

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Belegg er løst rundt sluk

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon  
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

## Sammendrag av boligens tilstand

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Takrenner har punktvis lekkasjer.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
• Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.  
På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet.  
Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen.  
Fukt/råte skader er registrert i utvendige karmen i bunn av vinduer.

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
• Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Jern rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid  
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.  
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år  
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon  
åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Det er avvik:  
Noe galt med luftingen av avløpsanlegget, vann/vond lukt kommer opp

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

**Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)  
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
I henhold til godkjenningen av garasjen så skal det være montert brannør mellom leiligheten og garasje

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Innvendig > Innvendige dør mellom boenhete** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Dør er en enkel innerdør, dør mellom boenhet er det et krav til brann og lyd dør

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)  
Brannslukningsapparat og brannvarsler er ikke montert i leiligheten

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

## Sammendrag av boligens tilstand

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

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.

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

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

Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Fukt registrert i kjellerstue i påforet vegg

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

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

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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er avvik:

- Det er områder vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Belegg er løst i nedkant mot gulv i dusj

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig vinylbelegg under sluk mansjetten

### ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg og ved åpning av vindu.

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

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

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank. Avvik gjelder varmtvannsbereider i utleide

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår  
1978

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er teknet betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taket ble inspisert fra bakkenivå.

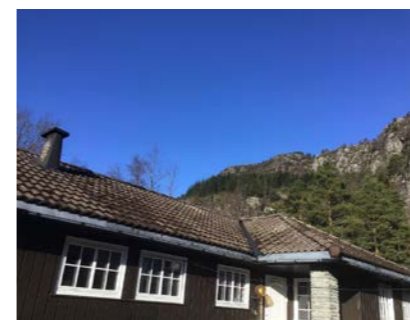
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekingen.



#### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak, stigetrinn for feier montert ved pipe

#### Vurdering av avvik:

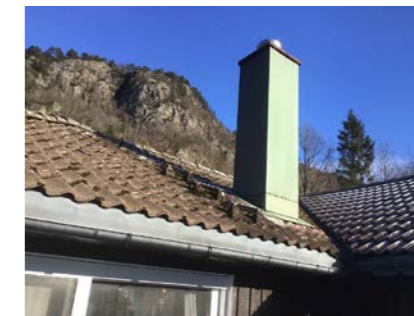
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



#### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må gjøres tiltak rundt gjennomføringer i yttertaket

## Tilstandsrapport



Utettheter rundt takgjennomføringer

### TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
  - Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
  - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette anses normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.
- På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet. Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen. Fukt/råte skader er registrert i utvendige karmen i bunn av vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må beregnes vedlikehold på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



### TG 2 Dører

Malt tett ytterdør og malte balkongdører på vaskerom og soverom. Malt skyvedør i tre i stue. Enkel plast bygd dør i kjellerstue. Generelt har ytterdørene noe bruks slitasje men fungerer som tiltenkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



### TG 3 Kjellerdør

Panelt kjellerdør til kjellerstue

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dør er ikke godkjent brannør mellom garasje og beboelse

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør må byttes ut med godkjent brannør

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over garasje med dekke av glassfiber med smijerns rekkverk

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelse og utettheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket åpninger anses som så store at de burde gjøres mindre. Tekkingen av terrasse gulv må holdes under oppsikt, videre kontroll anbefales av tekkingen.

## Tilstandsrapport



### TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

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

- Gulvoverflater:
  - Parkett, laminat, belegg og betong.
- Veggoverflater:
  - Malte overflater, panel, tapet og betong
- Takoverflater:
  - Panel og Himlingsplater
- Bad 1 etg:
  - Laminat på gulv, panelte vegger og himlingsplater i tak
- Vaskerom:
  - Belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med noe bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater bør beregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

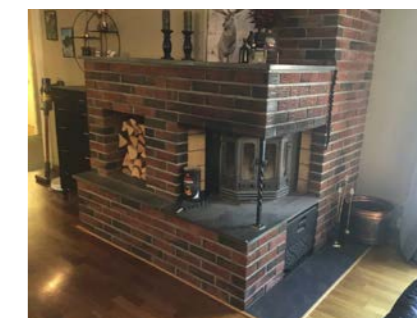
Elementpipe med vedovn i kjellerstue og peis oven i stue. Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Ovn i stue

## Tilstandsrapport

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i kjellerstue mot nord med avvik registrert, 23,6 vektprosent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

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

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



### TG 2 Innvendige trapper

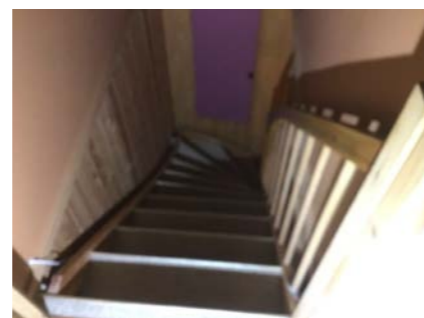
Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



### TG 2 Innvendige dører

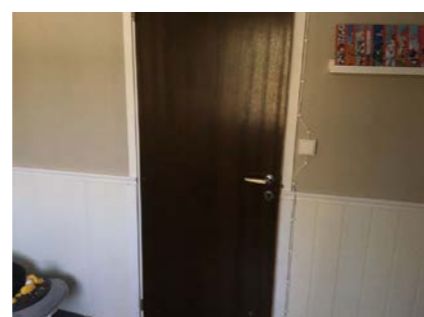
Boligen har forskjellige dører av slette finerte dører, furu heltre dører og malte finerte dører. Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

## Tilstandsrapport

Det er panelte vegger og malte himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn til oppvarming.



#### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med panel. Tak med malte himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Badet har laminatgulv med oppkant på vegger og panelovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimatet er lagt under sluk/membran

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Bade gulv med laminatgulv med oppkant langs vegger

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Badegulvet må bygges om med riktig fall til sluk og legging av tettesjikt/membran

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



#### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra takventil og ved åpning av vindu

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

#### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med belegg med oppkant på gulv.  
Malte vegger og himlingsplater i tak  
Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater med oppkant av belegg langs gulv.  
Tak med malte himlingsplater.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg på sluk som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Belegg er løst rundt sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Belegg løst rundt sluk

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin  
Vaskekum med slitajemerker etter bruk



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Ventilasjon

Det er ikke etablert ventilasjon på vaskerommet uten lufting med vinduet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1 ETASJE > VASKEROM

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg. På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med oppvaskmaskin  
Laminat på gulv og malte vegger.  
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



### SPELALROM

#### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv og malte vegger og himlingsplater i tak  
Innredet med vegghengt vask og toalett.  
Oppvarming med elektrisk panelovn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jernrør med enkelte plastør

#### Vurdering av avvik:

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

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

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.  
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken, vaskerom og synlige rør i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

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

Noe galt med luftingen av avløpsanlegget, vann/vond lukt kommer opp

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres en videre kontroll av avløpsanlegget på grunn av vann/luke som kommer opp

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 1 Varmesentral

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

### TG 2 Varmtvannstank

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang sammen med leiligheten i kjelleren

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009 Ved ombygging av kjelleren**
- 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 ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

- 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**

### Generell kommentar

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



Hovedsikring i kjelleren

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i i skap i 1 etg.  
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

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

### TG 2 Fuksikring og drenering



## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av under etg /kjeller vil og være avgjørende.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i murt naturstein.



### TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er relativt flatt med noe fall i fra boligen med gruset gårdsplass med støpt plating ved huset og plen

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc. Grunnen er lukket. Tilknyttet privat septiktank og brønn via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Septiktank

Septiktank av betong er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves. anbefaler ytterligere undersøkelse

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



Byggeår  
2009

### Kommentar

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

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



### TG 3 Dører

Malt ytterdør med glass

### Vurdering av avvik:

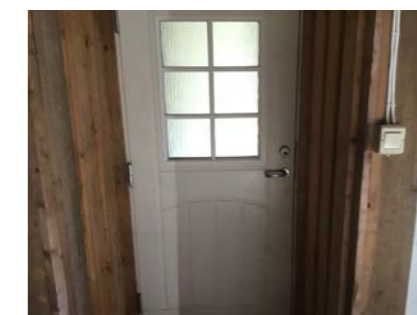
- Det er avvik: I henhold til godkjenningen av garasjen så skal det være montert brannør mellom leiligheten og garasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må byttes ut med en godkjent brannør i henhold til tegninger

Kostnadsestimat: Under 10 000



### INNENDIG

#### TG 2 Overflater

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

Gulvoverflater: Laminat

Veggoverflater: Malte mdf plater

Takoverflater: Panel.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv og panel på vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Utette gulv

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller etasje.  
Det blei målt høydeforskjell i to rom  
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 3 Innvendige dør mellom boenhet

Malt slette fyllingsdører som innvendige dør mellom leilighet og hoveddel

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Dør er en enkel innerdør, dør mellom boenhet er det et krav til brann og lyd dør

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må settes inn en godkjent brann/ Lyd dør(EI30/35DB) mellom boenhetene

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Radon

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

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

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radonmålinger.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er ikke foretatt da avvik er registrert i kjellerstue i hoveddelen og anser det ikke som nødvendig å fuktteste konstruksjonen i leiligheten

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt registrert i kjellerstue i påforet vegg

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Antar at fuktsikringen er lik i leiligheten og tiltak må gjøres

### TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### VÅTROM

#### KJELLER > BAD/VASKEROM

##### Generell

Bad har belegg på gulv og panel på vegger og tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### KJELLER > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med panel med oppkant av belegg langs gulv og på dusjvegger.  
Tak med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

## Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er områder vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet  
-Belegg er løst i nedkant mot gulv i dusj

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes  
-Det må gjøres tiltak på belegg i dusj



Løst belegg i dusj

#### KJELLER > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



#### KJELLER > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det er ikke synlig vinylbelegg under sluk mansjetten

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av membran/tettesjikt i sluk på bade



#### KJELLER > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



#### KJELLER > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg og ved åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

#### KJELLER > BAD/VASKEROM

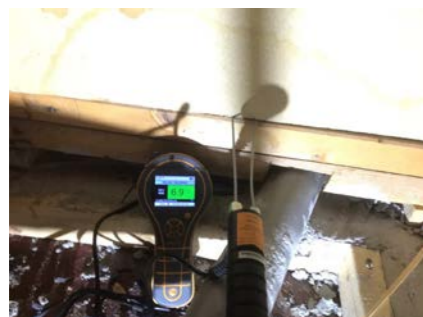
##### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

Hulltaking utført i kott bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



### KJØKKEN

#### KJELLER > KJØKKEN

##### ! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med oppvaskmaskin  
Laminat på gulv og panel på vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjer eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.  
Kjøkkenet har noe slitasjemerker alder tatt i betrakt



#### KJELLER > KJØKKEN

##### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunktet.  
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### ! TG 2 Vannledninger

Rør i rør synlig i kott ved kjøkken

##### Vurdering av avvik:

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

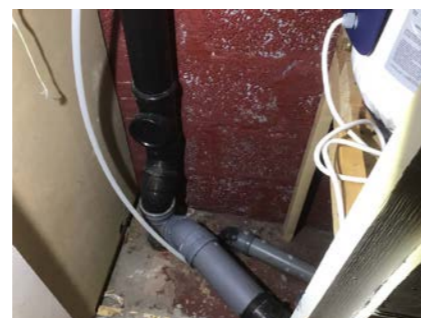
##### Konsekvens/tiltak

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



##### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og i kott.



##### ! TG 1 Ventilasjon

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

##### ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.  
Avslått på befaringen dagen.  
Estimert levetid er 10-15 år.  
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

## Tilstandsrapport



##### ! TG 2 Varmtvannstank

120 liter varmtvannstank plassert i kott ved kjøkken

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

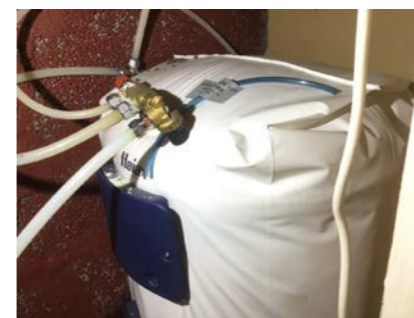
- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.  
Avvik gjelder varmtvannsbereider i utleiede

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller watguard system e.l. ved varmtvannstank  
-Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



##### ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og brannvarsler er ikke montert i leiligheten

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Bygninger på eiendommen

### Garasje/uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

2021

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
  - Støpt dekke .
  - Takstoler teknet med stålplater.
  - Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
  - Mangler takrenner og vindskier, dette bør monteres slik at fukt belastningen på kledningen blir mindre
  - Stående kledning, ikke rein kuttet i nedkant
  - Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
  - Vegger innvendig med plater, tak med synlig plastfolie
  - Port, dør og vinduer er funnet i normal stand med noe vedlikeholdsbehov.
  - Det er etablert loftet for lagring for høy.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt grunnmur
- Støpt dekke .
- Tak av bjelkelag med takbord dekket av glassfiber, terrasse anlagt på tak
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port og vinduer har noe vedlikeholdsbehov på grunn av slitasje/elde.
- God tilgang til garasje fra gruset gårdsplass
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

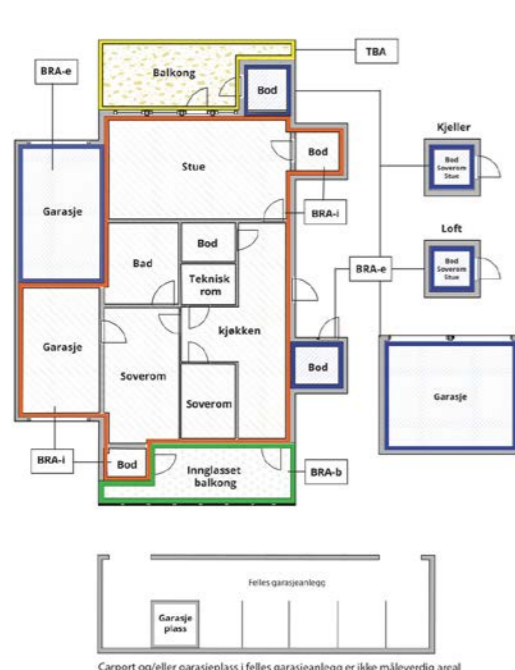
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	136			136	54
Kjeller	73			73	
<b>SUM</b>	<b>209</b>				<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>209</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Vaskerom, Vindfang, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Garderobe, Soverom 4		
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Garasje		

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Deler av kjelleren bygget om til egen leilighet

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke montert branndører i henhold til teknisk forskrift i mellom garasjen og boligen. Krav til dør/vegg B30 / E130

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er rom i kjelleren som krever rømningsvei. I en vanlig kjeller som brukes som oppholdsrom (for eksempel kjellerstue) eller soverom må det være mulig å evakuere gjennom et vindu og ut i det fri. Vinduene tilfredsstill ikke krav til rømning.

### Krav:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter

Det er lite dagslysflate i kjellerstue i forhold til forskrifter.

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	57			57	
<b>SUM</b>	<b>57</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Gang, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det eksistere ikke tegninger eller byggetillatelse/ferdigattest i de kommunale arkiver

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke montert brannrør i henhold til teknisk forskrift i mellom garasjen og boligen og mellom hoveddel og leiligheten. Krav til dør/vegg B30 / EI30

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er lite dagslysflate på soveromer i forhold til forskrifter.

## Garasje/uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Brattere/høyere tak en godkjente tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	175	34
Leilighet	57	0
Garasje/uthus	0	44
Garasje	0	50

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	6	19		0	4413.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Frøytlandsveien 355

#### Hjemmelshaver

Omland Peter Elve

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	07.02.2025	Garasje/uthus	Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse	07.02.2025	Garasje/uthus	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	07.02.2025	Bolig	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	09.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Bolighus	Finnes ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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 tereng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under tereng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapportene 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 tilstandsrapport 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 tereng). 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 yttertakk 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 over overflaten med spiss redskap eller lignende.

## 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/LH1642>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250020	
Selger 1 navn	
Peter Elve Omland	
Gateadresse	
Frøytlandsveien 355	
Poststed	Postnr
FEDA	4485
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6114854 / 20

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse: Noe galt med lufting til kloakk, så det er kommet opp vann ifra sluk

Initialer selger: PEO

1

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

Svar: Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse: Noe galt med lufting til kloakk

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

Svar: Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse: Det har vært noe mus på loft

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

Nei  Ja

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

Svar: Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse: Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse: Tror det

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

Nei  Ja

Initialer selger: PEO

2

Document reference: 1408250020

Document reference: 1408250020

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny E39 kommer på frøytland men denne eiendommen vil ikke bli berørt

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

Beskrivelse

De ble gjort en tilstandsrapport i 2018

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

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

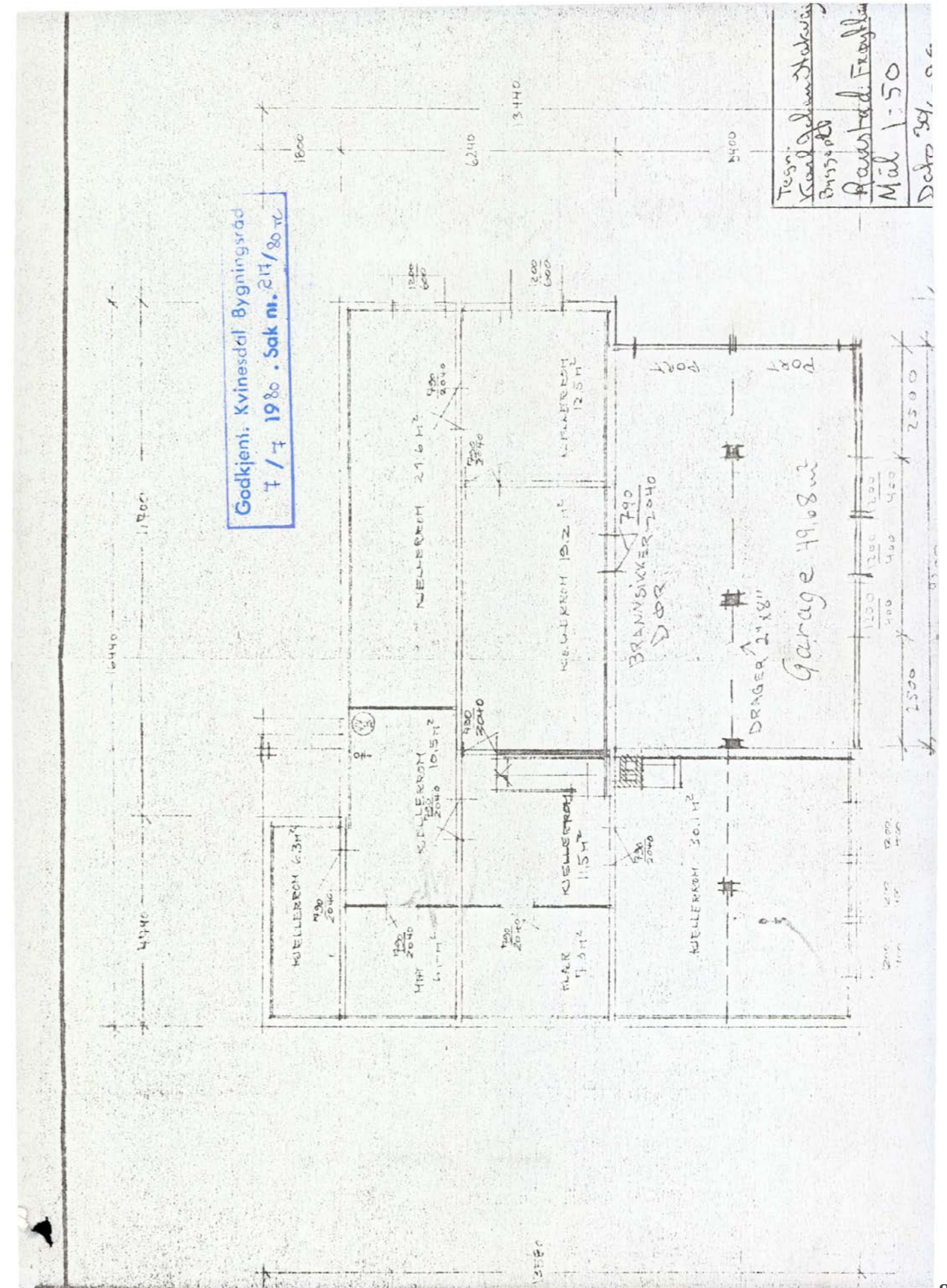
Document reference: 1408250020

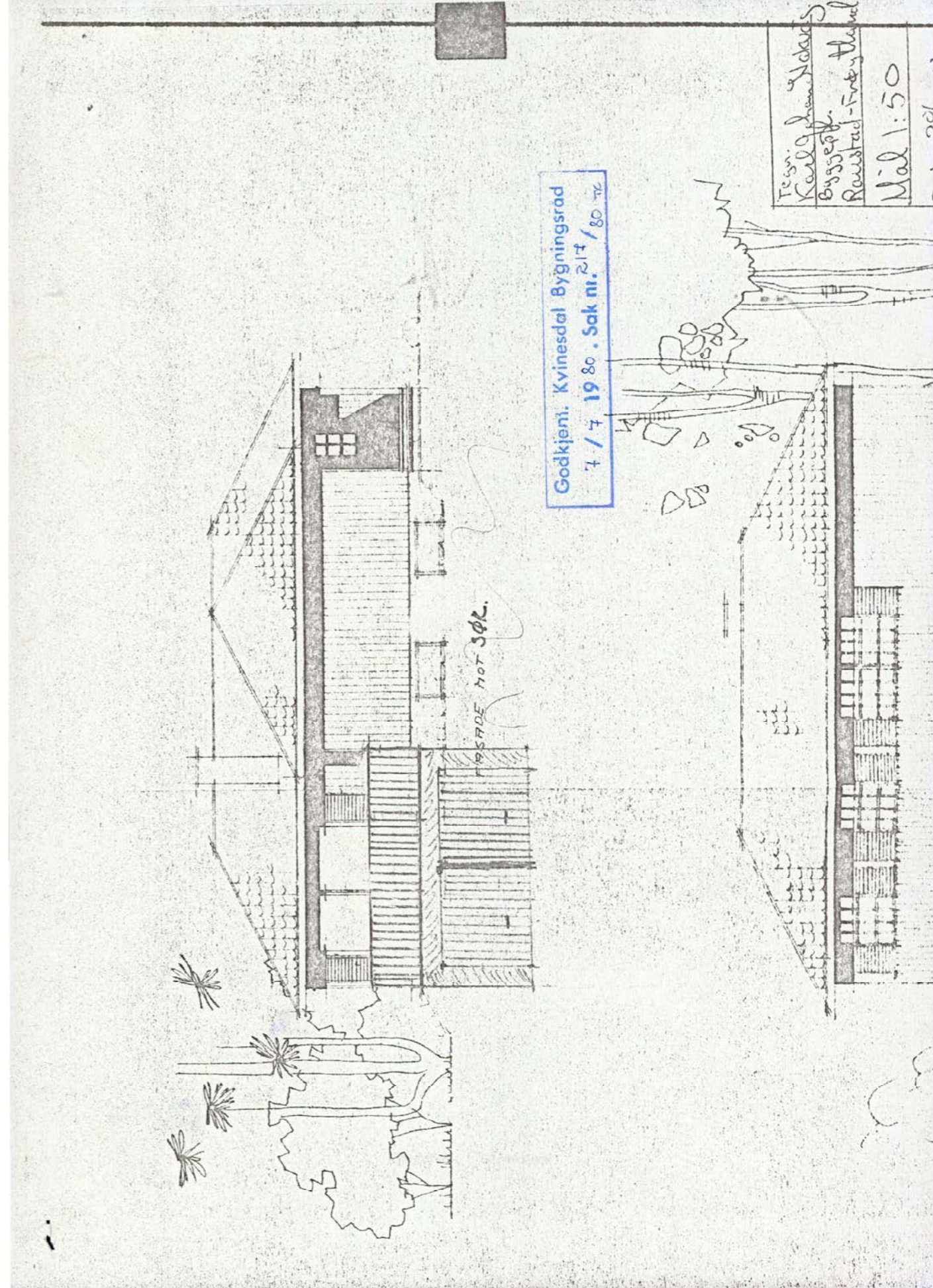
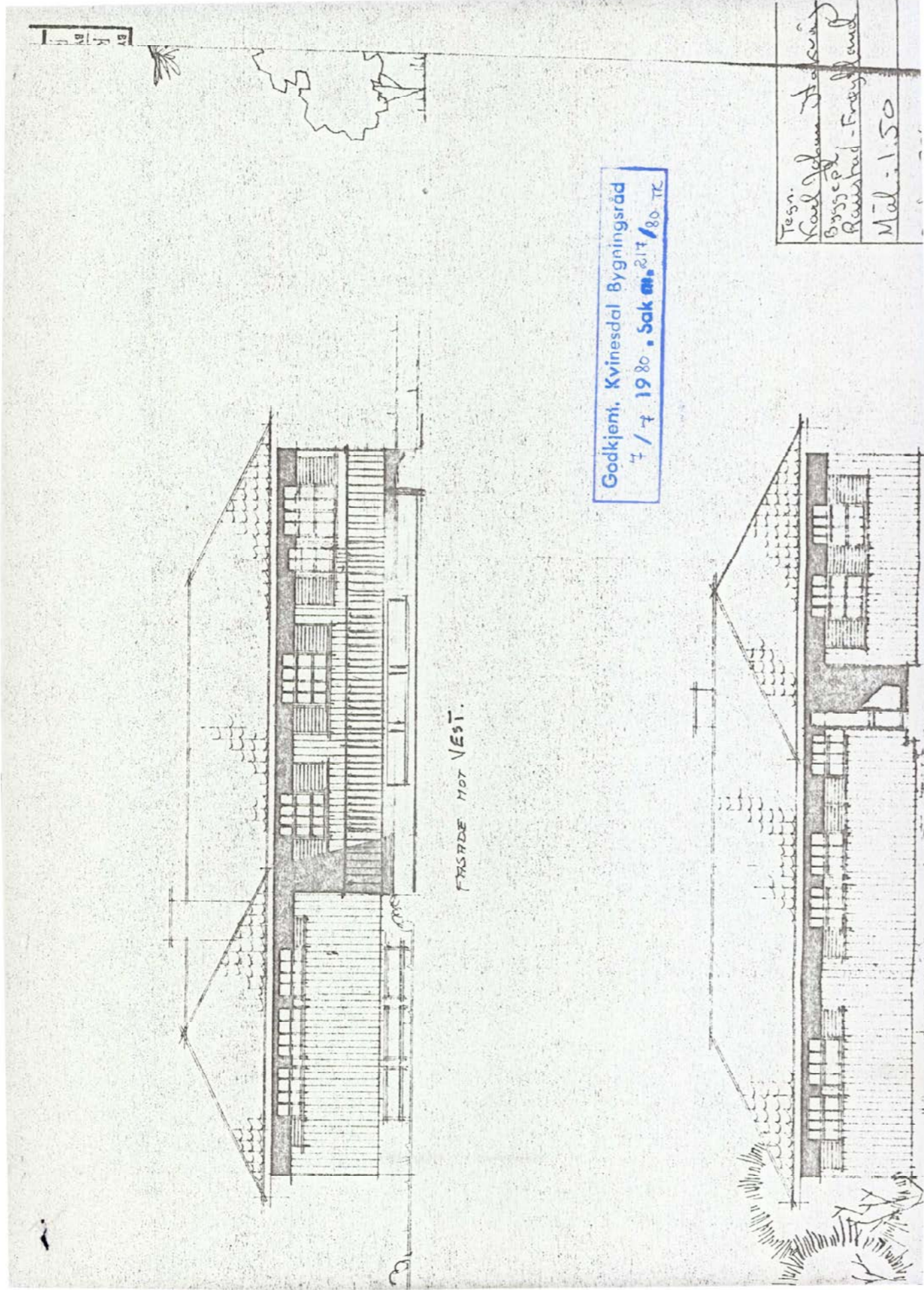
Document reference: 1408250020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter elve Omland	eee60140d69c039c627d0fb 020256b51c8ca3471	04.02.2025 20:24:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250020

- 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>





Peter Elve Selseng  
Frøytlandsveien 355  
4485 FEDA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00095-3	Maria Karjala	30.04.2021

### Peter Elve Selseng - Dispensasjon for oppføring av garasje på 6/19 Frøytlandsveien

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 6 / 19 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Peter Elve Selseng

**Kommunen gir dispensasjon til oppføring av garasje mottatt 14.04.21.  
Dispensasjonen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19- 2.  
garasjen som skal bygges på 6/19 Frøytlandsveien er etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-5  
unntatt fra søknadsplikt, og krever derfor ikke en egen søknad.**

Det er ikke merknader til søknaden.

#### Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om dispensasjon til å oppføre garasje på 46,8 m<sup>2</sup> med saltak og takvinkel på 25 grader.  
Tomteareal er 4413 m<sup>2</sup>.

#### Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplanens arealdel planid:10372012001.  
Arealformål er LNF med spredt boligbebyggelse SB33.  
Den rettslige virkningen av arealbruksformålet LNF er at det ikke er tillatt med annen bygge og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring. I områdene angitt som SB01-SB36 kan det i planperioden bygges frittliggende boliger.

#### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel og er avhengig av dispensasjon for å kunne iverksettes.

- Det søkes om dispensasjon fra bygging i LNF-område med spredt boligbebyggelse § 5-2 i kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

#### Dispensasjonssøknad med utdrag av søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon for bygging av garasje på min eiendom i Frøytlandsveien 355 som ligger i LNF område.

#### Søknaden gjelder:

Bygging av garasje ved siden av bolig, se vedlagt tegning nr 1.  
Bygningen vil ikke overskride gjeldende regler for tiltak uten ansvarsrett, se vedlagt tegning 2,3,4.  
Garasjen vil ivareta luft og plass i forhold til nærmeste bebyggelse > 100 m til nærmeste nabo.  
Dispensasjonen trenger ikke nabovarsel, pga 100m til nærmeste nabo.  
Bygningen vil være 55 m til midten av fylkesveg, kommer derfor ikke i konflikt med gjeldende regler (fylkesvei)  
Ved oppført garasje vil total BYA på tomt ikke overskride regler for LNF område og kommunens reguleringsplan.  
Grunnen for å bygge ny garasje/ stall - vil gjøre eiendommen mer attraktiv og øke trivsel for oss som bor der. Meg og min samboer eier en hest som vi ønsker å ha på eiendommen, dette vil utgjøre lavere kostnader på årsbasis ( leie av stall).  
Som konklusjon mener jeg at fordelene ved å tillate dette bygget er større enn ulempene.  
Jeg kan ikke se at det er noen ulemper, da bygningen ikke vil være til sjenanse for noen og gleden for oss som bor der vil styrkes.

#### Nabovarsel

Naboer er ikke varslet da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av tiltaket, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-3.

Tiltaket ligger 3,5 meter fra nabogrensen. Jf. § 29-4 Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense: b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Tiltaket er ikke søknadspliktig og kan regnes som et mindre tiltak samt er frittliggende garasje og kommunen godkjenner plassering nærmere enn 4 meter.

#### Kommunens vurdering

##### Vurdering av plankravet

Vår vurdering er at tiltaket er relativt begrenset i omfang og er så vidt godt opplyst.  
Arealbruksformålet LNF er at det ikke er tillatt med annen bygge og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Arealbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen/området har (f. eksempel fritidsbolig, friområde eller vei), og hvor høyt og stort det kan bygges. Planen åpner ikke for at det kan bygges garasjer og det kreves derfor dispensasjon fra planen. Vi kan på dette grunnlaget ikke se at bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

##### Fordeler og ulemper

Det foreligger ikke påviselige ulemper med å innvilge dispensasjon som omsøkt. Fordelen er at eier av eiendommen får bedre parkeringsmuligheter og gir et bedre helhetsinntrykk av området.

Dispensasjonen er heller ikke til hinder for stedbunden næring, da plassen allerede er brukt til tun. Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

##### Konklusjon:

Plan- og miljøhensynet mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

#### **Tiltakets visuelle kvaliteter**

Tiltaket har etter kommunens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, og dets bygde og naturgitte omgivelse og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

#### **Naturmangfold**

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Området er sjekket opp mot Miljødirektoratet sin naturbase og artskart. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

#### **Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak**

Med hjemmel i pbl. § 19-2 gir vi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 5-2 slik at det kan føres opp garasje på 6/19 Frøytlandsveien.

Garasjen som skal bygges på 6/19 Frøytlandsveien er etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-5 unntatt fra søknadsplikt, og krever derfor ikke en egen søknad.

For tiltak unntatt søknadsplikt er det heller ikke nødvendig med søknad om ferdigattest, det skal likevel informeres til kommunen at tiltaket er ferdig. Skjema for melding til kommunen om ferdigstilling av bygg lastes ned fra denne linken:

[https://dibk.no/globalassets/blanketter\\_utfillbare/alleblanketter/5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfillbare/alleblanketter/5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf)

#### **Vilkår i den videre prosessen**

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at du må ha satt i gang arbeidene før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9. Om noen klager på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

#### **Gebyr**

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

- Dispensasjon fra byggeforbud for frittliggende byggverk opptil 70 kvm i LNF-område jf. kommuneplanens arealdel med sum 1600,-

Faktura på kr. 1600,- ettersendes tiltakshaver

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. 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

Maria Karjala

Chris Michelsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:

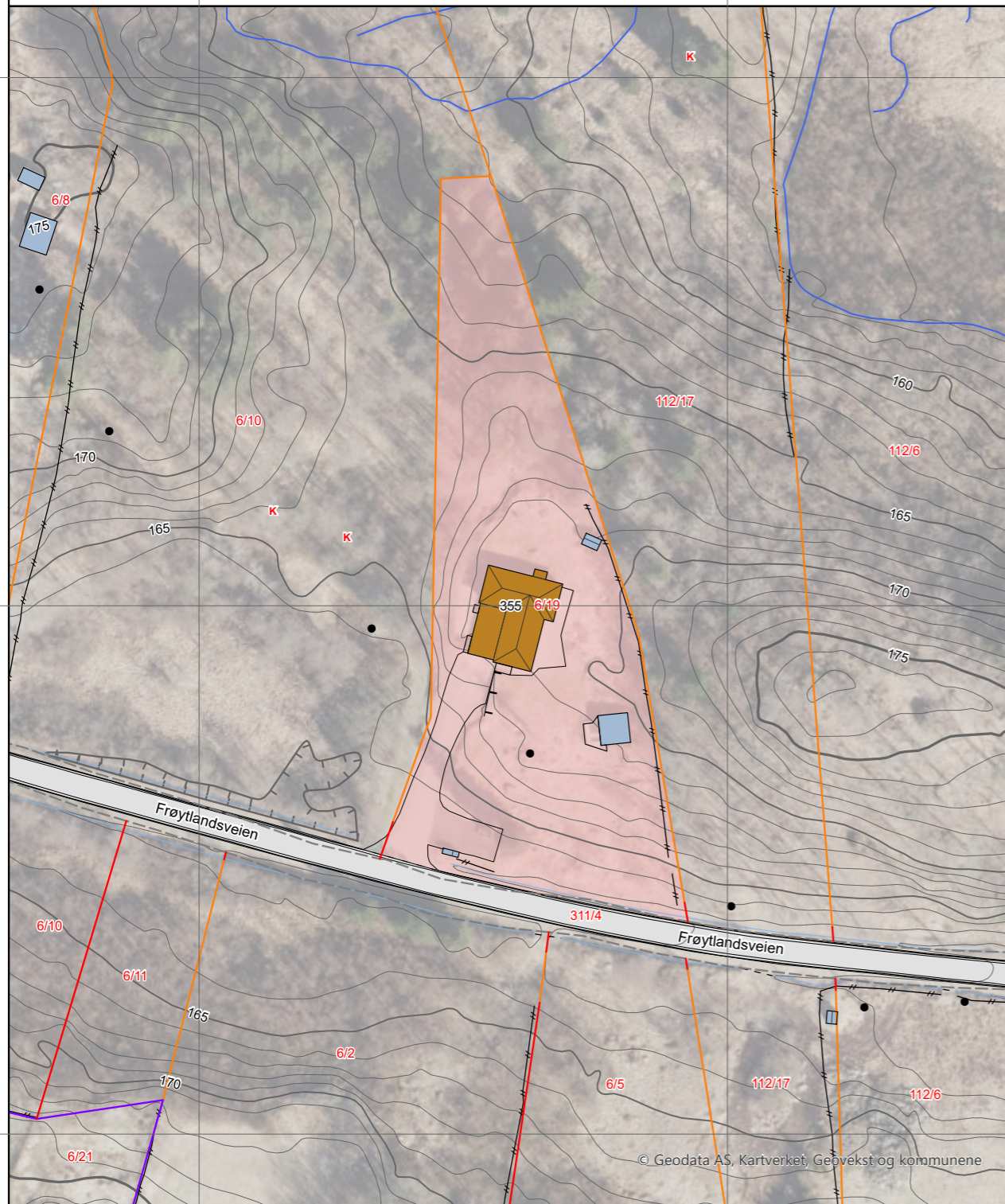
Plan og miljøenheten, Ivar Aarstad

Plan og miljøenheten, Marit Jerstad Solhaug

Informasjonsheten - Servicekontoret, Anne E. Moi Røynestad

Eiendomsgrenser

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

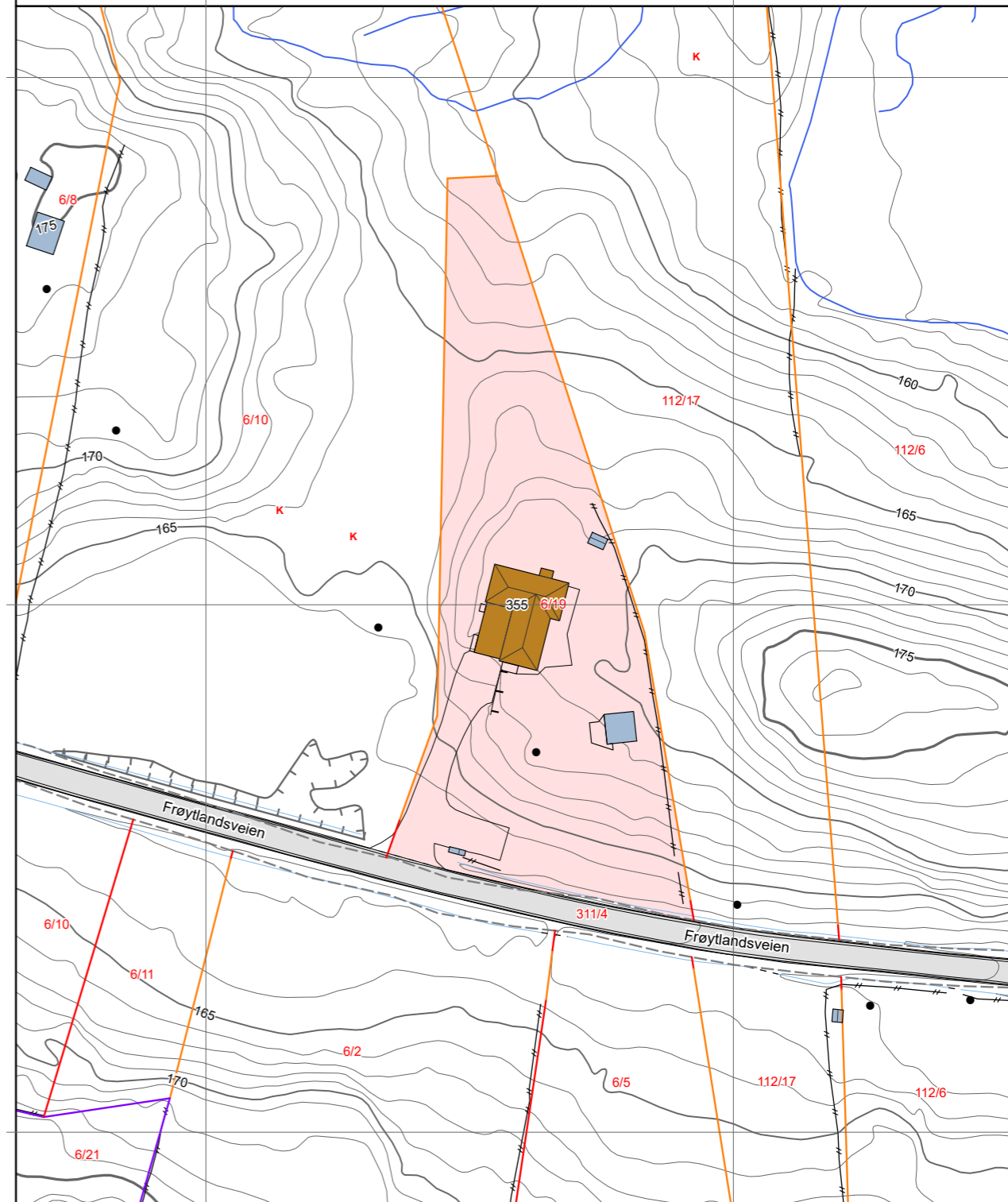


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

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



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

## Tegnforklaring

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

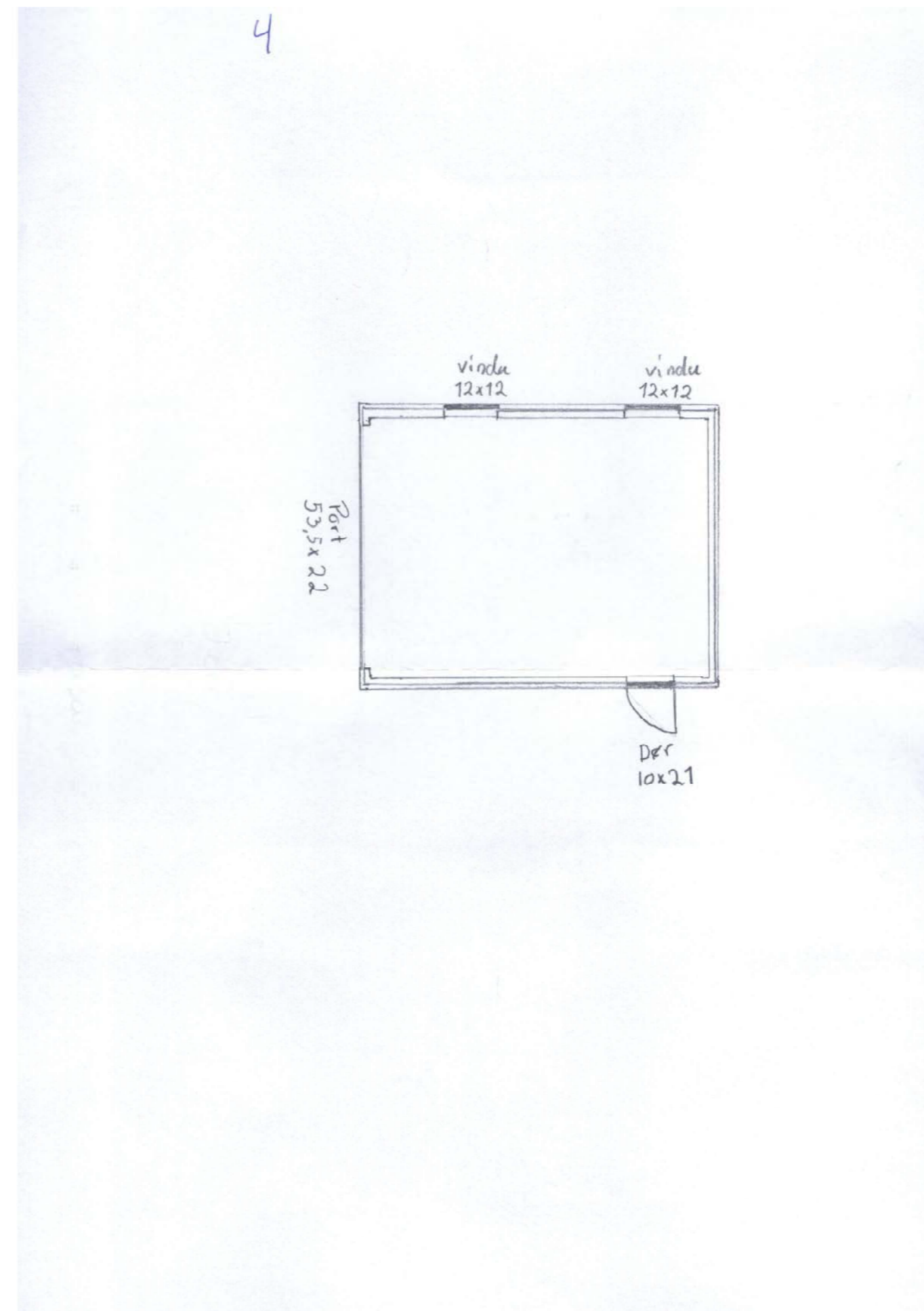
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

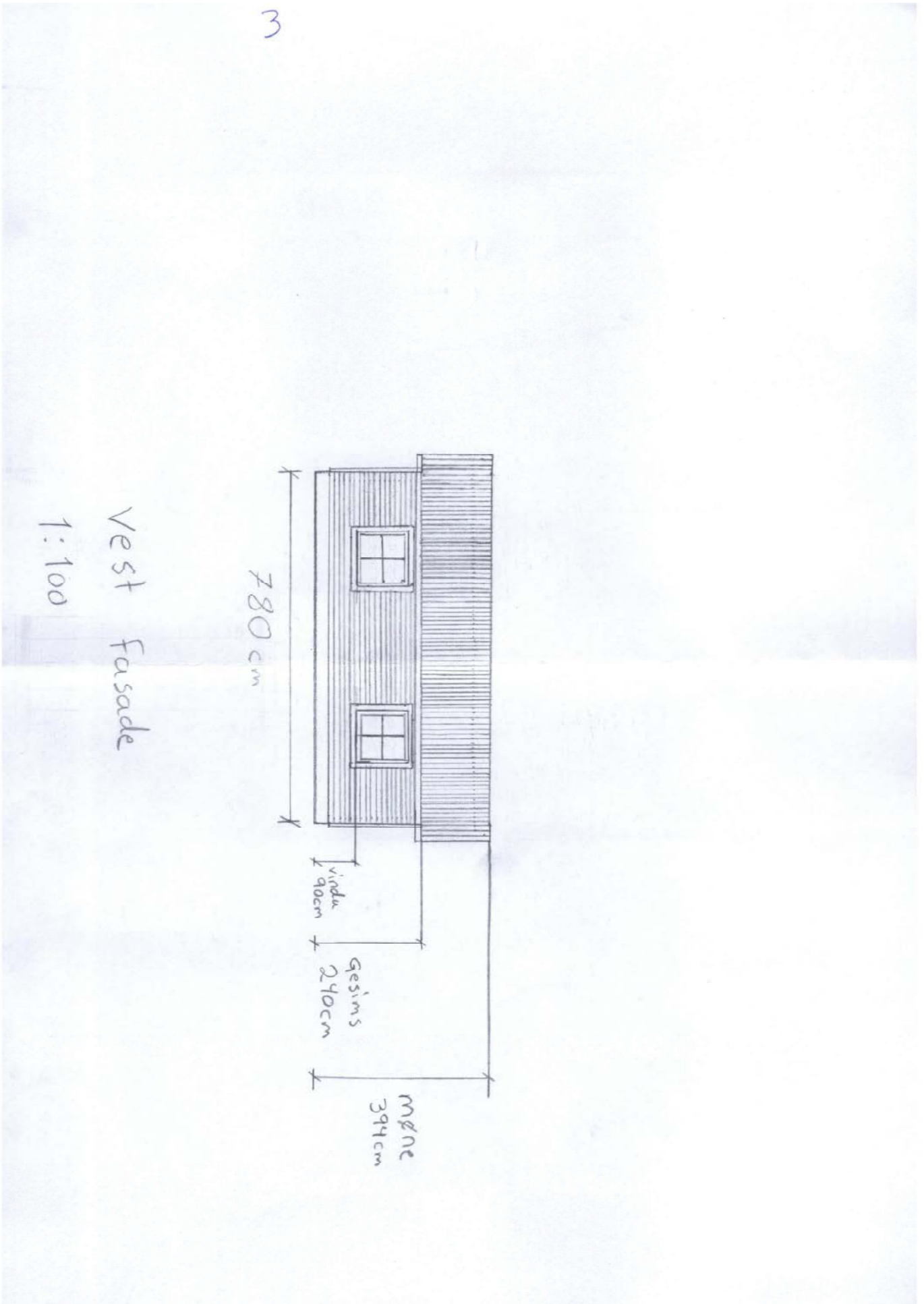
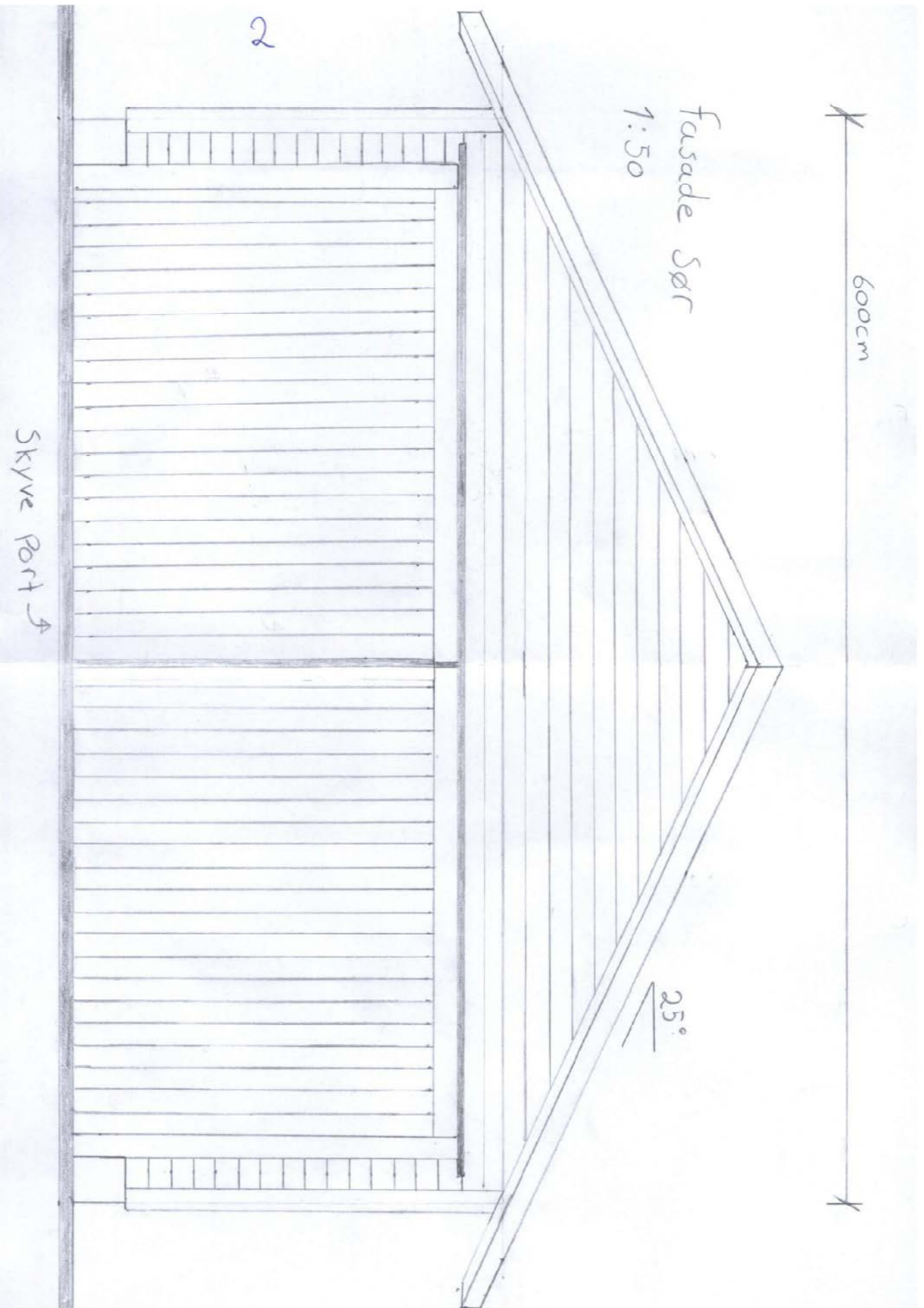
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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







## MÅLEBREV INFO - GNR 6 BNR 19

Det er ikke målebrev på eiendommen.

Kvinesdal, 10.02.2025

Karin S. Eftestøl  
Servicekonsulent

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 19

**Adresse:** Frøytlandsveien 355, 4485 FEDA

**Referanse:** 1408250020

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### Kommentar

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480  
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 10.02.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 19

**Adresse:** Frøytlandsveien 355, 4485 FEDA

**Referanse:** 1408250020

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

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

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

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

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

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



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480  
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 10.02.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 19

**Adresse:** Frøytlandsveien 355, 4485 FEDA

**Referanse:** 1408250020

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 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)
Slamtømming	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no

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

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

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

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



# Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480  
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 10.02.2025

## Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 6 Bruksnr.: 19

Adresse: Frøytlandsveien 355, 4485 FEDA

Referanse: 1408250020

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Ja
LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende	
Vedlegg	
4 vedlegg	

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

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 kartemaer 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 eiendomsfoespørslar.

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008		Kommuneplanens arealdel 2015-2027		Kart 1/2	
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven		Nasjonal arealplan-ID: 10372012001		Planstype: Kommuneplan	
Kunngjøringsdato for planvedtak: 16.09.15		Forslagstiller: Kvinesdal kommune		Saksnummer: 2012339	
Dato for siste revisjon av plankart: 22.09.15					
Planvedtak	Behandlingsorgan	Møtesak nr.	Dato	Saksbehandler	
3. gangsbehandling	Kommunestyret	6015	09.09.15	NNI	
2. gangs offentlig ettersyn: 19.06.15-11.08.15	Formannskapet	11315	01.09.15	NNI	
2. gangsbehandling	Formannskapet	8315	16.06.15	NNI	
1. gangs offentlig ettersyn: 05.12.14-04.02.15					
1. gangsbehandling	Formannskapet	13214	25.11.14	NNI	
Planprogram vedtatt	Kommunestyret	4013	22.05.13	NNI	
Nytt varsel om oppstart og høring av planprogram: 05.03.13-24.04.13				NNI	
Varsel om oppstart og høring av planprogram: 11.12.12.06.02.13				NNI	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Kvinesdal kommune, plan- og miljøenheten					

### TEGNFORKLARING

#### Plandata

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

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

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

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

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

- Grønnstruktur - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig

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

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

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

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

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

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

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

- Angitthensynsgrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Detaljeringgrense

#### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 19

**Adresse:** Frøytlandsveien 355, 4485 FEDA

**Referanse:** 1408250020

### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

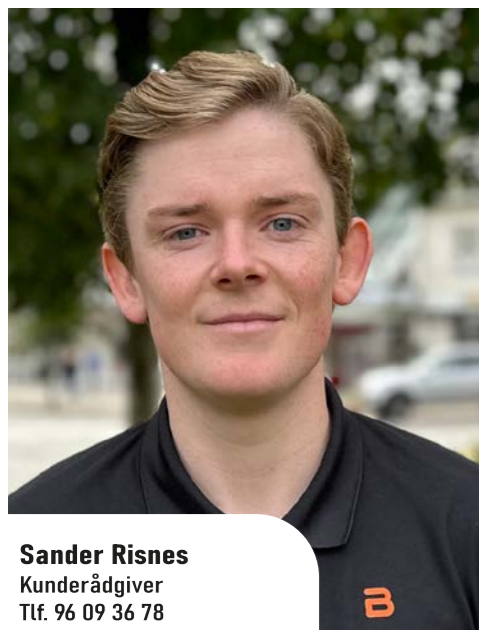
## Viktige avtalerettslige forhold

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



**Pål Hompland**  
Leder Privatmarked  
Tlf. 90 76 20 90

Vi har dørene åpne  
for både eksisterende  
og nye kunder.



**Sander Risnes**  
Kunderådgiver  
Tlf. 96 09 36 78



**Ann-Britt Treland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 99 53 58 35



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

For oss er hver  
enkelt kunde viktig.

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



**Hans Inge Eriksen**  
Kunderådgiver  
Tlf. 90 85 34 06

### Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Frøylandsveien 355  
4485 FEDA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

#### Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre