



aktiv.

Robsvegen 3, 4484 ØYESTRANDA

**Øyesletta - Stor enebolig med
dobbel garasje, utedstue og
hagestue m.m.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 050 000,-
Omkostn.: Kr 77 600,-
Total ink omk.: Kr 3 127 600,-
Selger: Audun Noraas
Nancy Noraas
Anne Bjørg Noraas

Wild-Nordlund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 235/363 kvm
Tomtstr.: 3055.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 95
Oppdragsnr.: 1408250041

Øyesletta - Stor tomt på 3 dekar som er flott opparbeidet!

Vi har en stor og innholdsrik enebolig for Øye for salg. Boligen er fra 1960 og ble påbygd med anneks i 1968.

Inneholder: Entre/ gang. Gedigen stue med utgang til utestue og terrasse. Kjøkken med plass til spisebord. Flislagt bad/ wc med badekar. 3 soverom. Stort arbeidsrom med dobbel dør. Kontor. Stor peisestue. Eldre kjøkken og bad med dusjkabinett. Bod. Enkelt vaskerom. Tilbygget med hybel inneholder stor gang med to utganger, stue/ kjøkken og flislagt bad/ wc.

Eiendommen ligger i Robsveien og har en landlig beliggenhet som ligger like ved et veletablert boligfelt. Tomtestørrelsen er på litt over 3 mål med stor hage som er beplantet med frukttrær og prydbusker. Her er i tillegg en stor garasje med verksted.

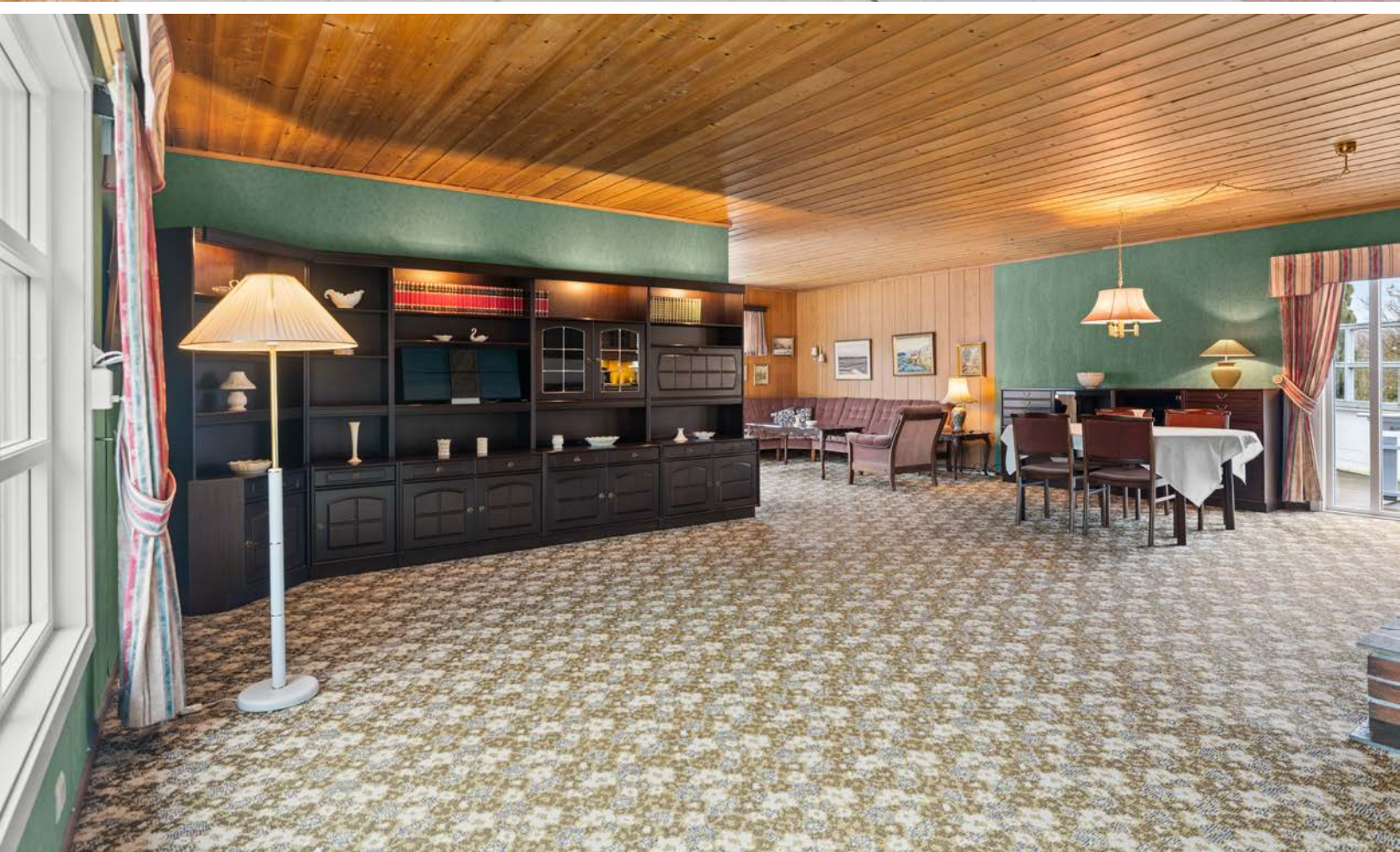
Dette er en eiendom med en rekke muligheter.
Velkommen til visning!



Innhold

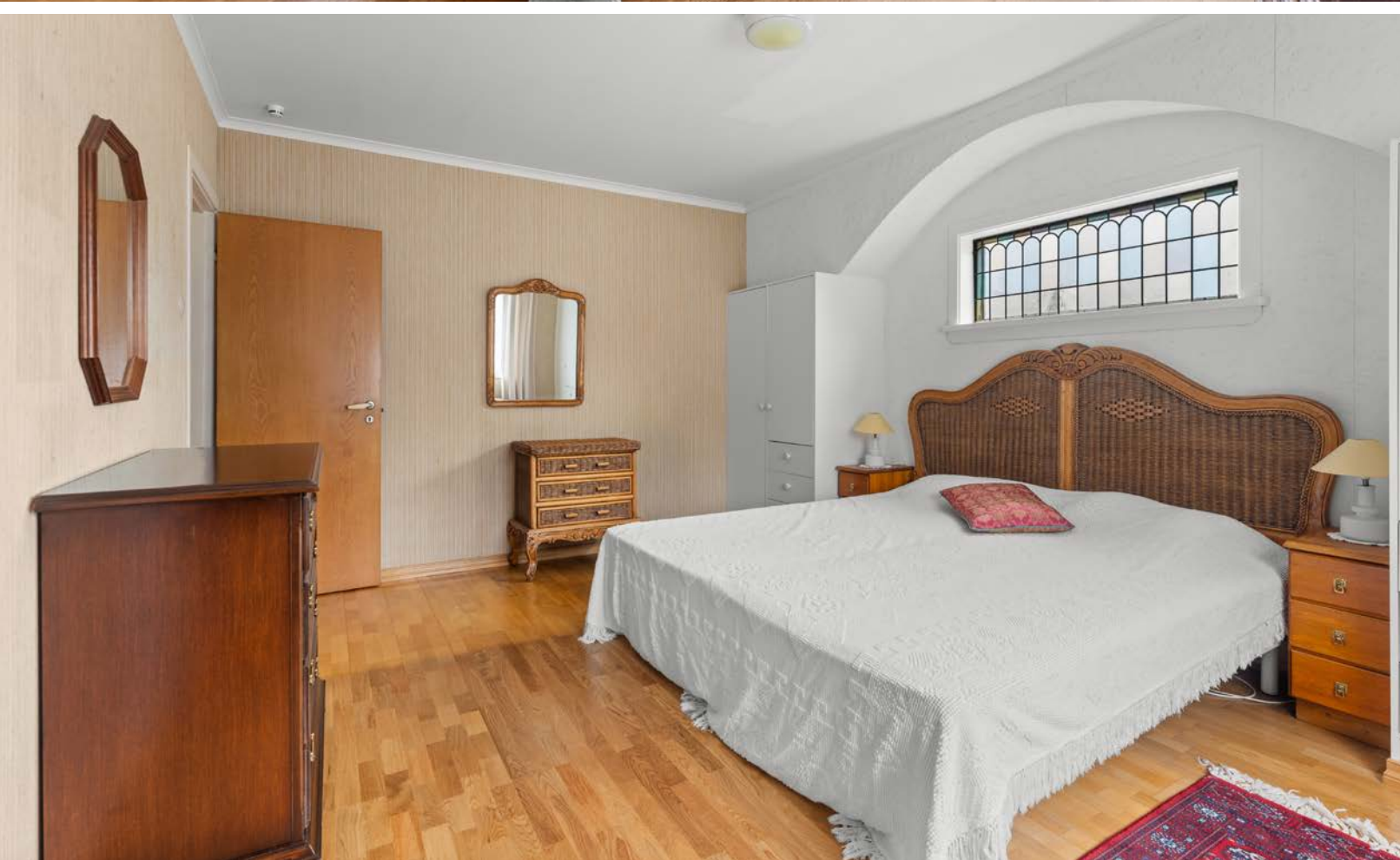
Velkommen2
Plantegning30
Om eiendommen36
Tilstandsrapport49
Forbrukerinformasjon 106
Budskjema 107



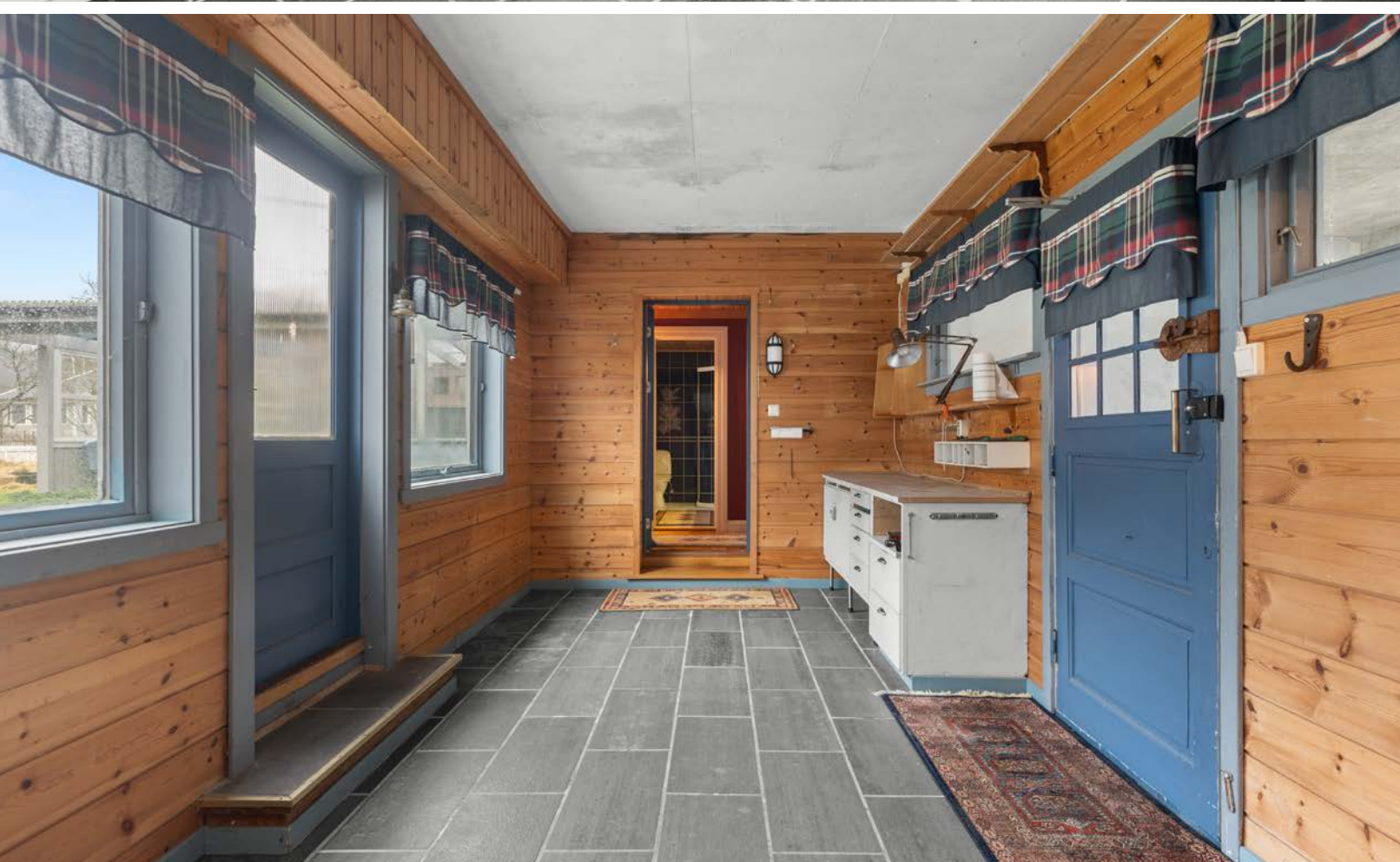




















Boligen har glassert takstein.





Plantegning

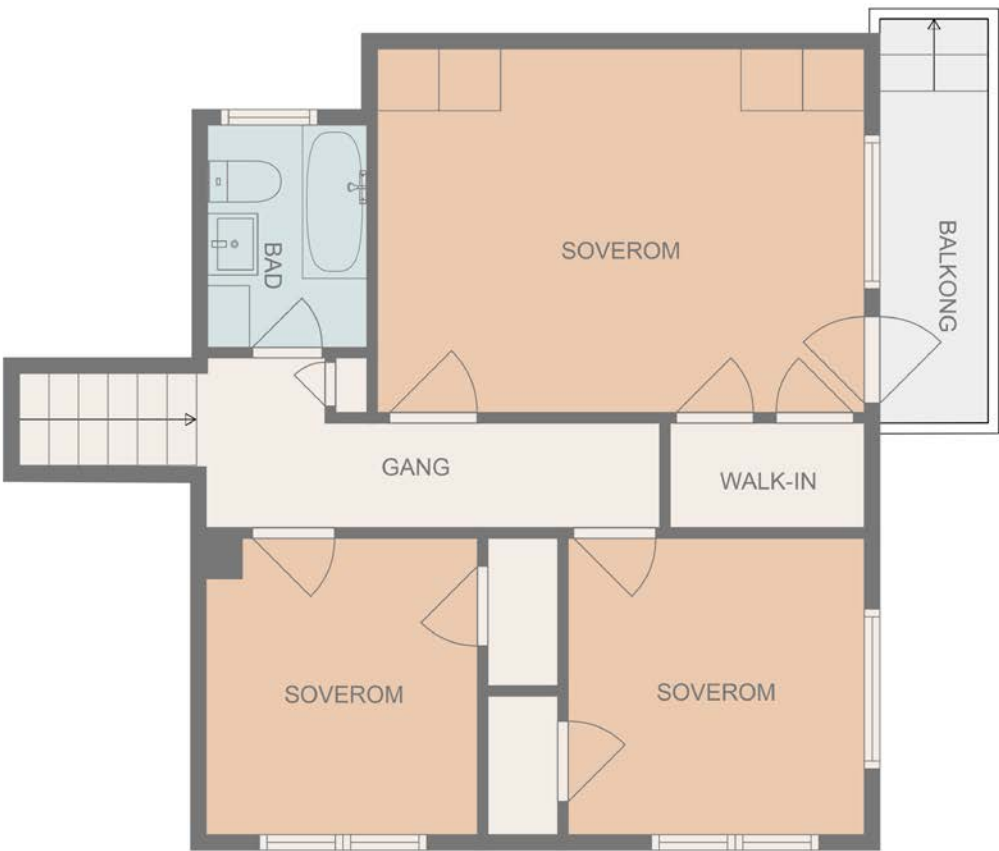
1. etasje



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.

1,5. 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.

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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.

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: 235 m²
BRA - e: 112 m²
BRA - b: 16 m²
BRA totalt: 363 m²
TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 96 m² Kontor, gang, bod, vaskerom, kjellerstue, kjøkken og 2 boder.
1. etasje
BRA-i: 139 m² Stue, kjøkken, vindfang, gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
32 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 44 m² Bad, stue/ kjøkken og gang.
BRA-b: 16 m² Innglasset hagestue

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 68 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3055.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, flat tomt som er pent opparbeidet. Her er en stor hage med frukttrær og prydbusker. Gårdsrommet er gruslagt med god plass til flere biler. Ellers er det belegningsstein mot hovedinngangen. Til boligen er det en skjermet terrasse, stor sommerstue og garasje med verksted. Dette er en stor tomt med masse muligheter. Det er målebrev på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet, midt på Øye. Boligen ligger rett ved et veletablert boligfelt,, men har også en landlig følelse der man ser utover jordene på Øyesletta. Herfra er det ca. 4 km til Liknes sentrum

Adkomst

Fra Liknes sentrum, kjør retnig Øye på Øyesletta 465. Ta inn til venstre på Robsveien som blir på motsatt side av gamle Øye skole. Eiendommen ligger på høyre side. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:
Knerten barnehage Kvinesdal 4 km
Sentrum barnehage 4.1 km
Åmotsmarka barnehage 6.8 km

SKOLER:

Liknes skole: (1-7 kl.) 4 km
Kvinesdal ungdomsskole: 3.9 km
Kvinesdal videregående skole: 4.1 km
Flekkefjord videregående skole: 19.8 km

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Øye skole: 0.1 km

TOG:
Storekvina stasjon: 12.6 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft. Taktekking med glaserte teglstein og undertak av takbord. Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje. Etasjeskillere i tre. Murt grunnmur.

Innhold

Vi har en stor og innholdsrik enebolig for Øye for salg. Boligen er fra 1960 og ble påbygd med anneks i 1968. Dette er en Amerikansk- inspirert bolig med "split level" etasjer i den ene enden. Eiendommen er velstelt og er godt vedlikeholdt samtidig er det behov for noe renovering. Tak er tekket med glasert takstein. Inneholder: Entre/ gang med fin størrelse. Veldig stor stue med god plass til flere sittegrupper og spisestue. Det er både peis, vedkamin og varmepumpe i stuen. Utgang til utestue og terrasse fra stuen. Kjøkken med plass til spisebord. Kjøkkenet har godt med benke og skaplass. Flislagt eldre bad/ wc med badekar. 3 store soverom. Stort arbeidsrom med dobbel dør (tidligere var dette garasjeplass). Kontor. Stor peisestue. Eldre kjøkken og bad med dusjkabinett. Bod. Enkelt vaskerom. Tilbygget med hybel inneholder stor gang med to utganger, stue/ kjøkken og flislagt bad/ wc.

Eiendommen ligger i Robsveien og har en landlig beliggenhet som ligger like ved et veletablert boligfelt. Her er fin utsikt utover sletta og har gode solforhold. Tomtestørrelsen er på litt over 3 mål med stor hage som er beplantet med frukttrær og prydbusker. Her er i tillegg en stor garasje med verksted. Tomten er regulert til boligbebyggelse og det burde være gode muligheter til å fradele en boligtomt.

Dette er en eiendom med en rekke muligheter. Her er stor bygningsmasse med anneks, samt stor tomt. Herfra er det bare 4 km til Liknes sentrum. Velkommen til visning.

Standard

Boligen holder normal, god standard. Boligen er bygd på med sommerstue og et tilbygg med hybel. Tak er tekket med glassert takstein. Noe oppgradering og renovering må påregnes for å få dagens standard. Boligen er et "spit-level" hus med halve etasjer i den ene enden.

Hovedetg:
Entre/ gang:
Malt tak, strietapet på vegger og parkett på gulvet.
Stort inngangsparti med plassbygd speilskap.

Kjøkken:
Takess, tapet på vegger og fliser mellom benk og overskap. Parkett på gulvet.
Stort kjøkken med innredning i heltre og integrert komfyr. Her er skaplass, plass til spisebord og utgang til terrasse.

Stue:
Panel i tak, tapet og panelplater på vegger, teppe på gulvet.
Gedigen stue med to skyvedørsutganger til både uestue og veranda. Her er plass til flere sittegrupper. I stuen er det peis, varmepumpe og en kombiovn.

1/2 avsats.opp:
Gang:
Malt tak, strietapet på vegger og parkettgulv.
Her er sikringsskapet plassert med automatsikringer.

Bad/ wc:
Strukturplater i tak, flis på vegger og flislagt gulv.
Badet inneholder servant, badekar og toalett.

Soverom 1:
Malt tak, tapet på vegger og furugulv.
Stort soverom med plassbygd skap.

Soverom 2:
Malt tak, tapet på vegger og parkett på gulvet.
Stort soverom med plassbygd skap.

Soverom 3:
Malt tak, tapet på vegger og parkett på gulvet.
Stort hovedsoverom med utgang til veranda.

Etasje på bakkenivå...
Gang:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og filtteppe på gulvet.

Kontor/ arbeidsrom:
Panel i tak, panel på vegger og teppe på gulvet.
Her er garderobeplass.

Arbeidsrom:
Plater i tak, panel og malt murvegg. Teppe på gulvet.
Stort arbeidsrom som har dobbel dør til uteområdet.

Vaskerom:
Panel i tak, panel på vegger og belegg på gulvet.
Enkelt vaskerom med utslagsvask.

Tilbygg/ anneks:
Mellomrom:
Malt tak, panel på vegger og flislagt gulv.
Stort disponibelt rom med to utganger.

Stue/ kjøkken:
Strukturplater i tak, tapet på vegger og furugulv.
Romslig stue med te- kjøkken.

Bad/ wc:
Panel i tak, flis på vegger og flislagt gulv med varmekabler.
Badet inneholder dusj, toalett og servant.

Underetg:
1/2 etg ned:
Peisestue:
Takess, panel på vegger og teppe på gulv.
Sttor stue med peis.

Kjøkken:
Takess, panel på vegger og belegg på gulvet.
Eldre kjøkken med god skaplass.

Bod:
Panel i tak, panel på vegger og belegg på gulvet.
Praktisk bod med god skaplass.

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:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett. Lekkasje i papp tekking med fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige. Noe Sotavrenning observert. Sotavrenning kan skyldes flere forhold. Fyres det med for liten trekk, eller det er for dårlig trekk i skorsteinen, begynner røykgassene å kondensere før de kommer ut av skorsteinen. Denne kondensen blander seg med sot, og vil på et tidspunkt trekke ut gjennom skorstein svangene. Dersom fuger/stein er dårlige, vil slike gjennomslag naturligvis skje raskere, men også på skorsteiner med "gode" fuger kan man få tilfeller av dette. Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er må gjøres tiltak for å gjøre 4 sider av teglsteinspipen synlige. Det bør gjøres tiltak med å

øke avstanden til brennbart materiell fra feierluke
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjøres tiltak på under taket etter lekkasje ved lufte hatt.

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

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Generelt fremstår ytterkledningen med værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Det er registrert ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Det er registrert sprette råteskader på kledningen og utskifting må forventes. mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes utskifting av råteskadet kledning. Ved skiftning av kledning bør luftingen forbedres og det bør etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
Gjennomføringer i undertaket har fuktmerker og utettheter. Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er registrert begrenset luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i

konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft gjennom lofts luke plassert i soverom i 1 etg.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak rundt gjennomføringer og undertak må gjøres
Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Det er registrert skader i nedkant på enkelte vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. 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 må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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. Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Fukt svelling utvendig i enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig Innglasset terrasse:
Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket

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.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• 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.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.

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

Varmesentral:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Oljetank:
Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på badet

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Slitasje merker på innredning
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring bør utføres.

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.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Konsekvens/tiltak
• Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen. Kostnads estimatet er lagt under generell

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger, samt hvitevarer på vaskerommet.

TV/Internett/Bredbånd

Ikke innlagt fiber, men ligger i stolpe. Kjøper kan måtte betale en tilkoblingsavgift.

Parkering

Her er stort gårdsrom med plass til flere biler. Ved tilbygget er det carport og det medfølger en frittstående garasje/ verkstedbygg på 68 kvm.

Energi

Oppvarming

Det er peis, kombiovn og varmepumpe i stue. I underetasjen er det peis. På det ene badet er det varmekabler.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømning/spyling/ plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 050 000

Info kommunale avgifter

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

Vannmåler avlest 31.12.2024: 3908 m3

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 95 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/114/95:

21.02.1962 - Dokumentnr: 256 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:114 Bnr:87

22.12.2004 - Dokumentnr: 4110 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 60426 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:114 Bnr:95

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Frittliggende småhusbebyggelse.
Deler av eiendommen mot sør ligger i område med hensynsone H320 ? Faresone ? Flom

Adgang til utleie

Det er ingen godkjent utleiedel

Legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen, datert 10.03.2025
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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger
76 250 (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))

77 600 (Omkostninger totalt)
93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 127 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 143 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 146 300 (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 77 600

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

11.03.2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Robsvegen 3, 4484 ØYESTRANDA
 KVINESDAL kommune
 gnr. 114, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 376 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 Rapportdato: 11.03.2025 Oppdragsnr.: 20755-1230 Referansenummer: JF2161
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

Karl H. Englund

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



Robsvegen 3, 4484 ØYESTRANDA
Gnr 114 - Bnr 95
4227 KVINESDAL

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje og anneks fra 1960 beliggende i et etablert boligområde
Boligen inneholder:
Kjeller:
Kontor, gang, kjellerstue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 boder
1 etg:
Stue, kjøkken, vindfang, gang, bad, 3 soverom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Garasje/anneks 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: 1960

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking med glaserte teglstein og undertak av takbord.
Takrenner og nedløp av plast.
Vindski av tre
Pipe helbeslått over tak
Stigtrinn til pipe for feier montert på tak
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.
Malte trevinduer med 2 lags glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Malte vindu i stue med 3lags glass som er beslått utvendig av nyere dato
Teak inngangsdør med sidefelt. teak balkongdør i hagestue, malt tofløyet balkongdør i kjelleren, malt balkongdør i 1 etg med glass, aluminiums skyvedør i stue, malt inngangsdør , malt tett balkongdør fra soverom 1 etg.
-Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med vindus levegg
-Terrasse fra soverom 1 etg med papp tekking og tre rekkverk
Innglasset terrasse med malte vinduer, teak balkongdør innredet med panelte vegger og laminat på gulvet og plast tak.
Utvendige trapper av tre fra terrasse og hellelagt betong trapper ved inngang og i hagen

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett, furugulv, tepper, belegg,
Veggoverflater:
Malte overflater, panel, tapet
Takoverflater:
Malt slett tak, panel, Himlingsplater
Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak
Bad kjeller:
Belegg på gulv, panelte vegger og tak
Vaskerom;
Belegg på gulv, panelte vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming:
Ovn i stue, peis i stue og kjellerstue, varmepumpe i stue, 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.
Mursteinspipe med peis og ovn i stue, peis i kjellerstue
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom mot øst med mindre avvik registrert, 15,3 vektprosent .
Tette trapper med belegg/tepper/ parkett i trinnene
Boligen har finerte fyllingsdører og malt fyllingsdør med glass i nedgang til kjeller.
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1 etg:
Det er fliser på vegger, gulv og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er soil sluk med ukjent membranløsning.
Ingen synlig membranløsning i sluken.
Hulltaking utført i soverom bak badekar.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent

Bad kjeller:
Bad har belegg på gulv med elektrisk stråleovn til oppvarming , panelte vegger og tak.
Det er vegg montert vask, toalett og dusjkabinett.
Hulltaking utført i bod bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,9 vektprosent
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerom:

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom med belegg på gulv, ikke etablert oppkant langs vegger.
Panelte vegger og tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskekum
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg og bak kjøkkeninnredning.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJØKKEN
Kjøkken 1 etg:
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut

Kjøkken kjeller:
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, platetopp,
Kjøkkenet har noe slitasje alder tatt i betrakt
Ikke etablert kjøkkenventilator over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Avløpsrør av støpejern.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe i stue.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i bod i kjeller
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

TOMTEFORHOLD
Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Forstøtningsmur i betong stein
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med belegningsstein i gårdsplass og gruset innkjørsel med plen .
Vann rør i pvc, avløps rør i støpejern
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.
Oljetank langs huset som er opplyst er sanert og fylt opp med sand

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garasjen er ombygget til oppholdsrom med bad, tak mellom bolig og garasje innbygget med faste vegger med dører og vinduer

Garasje

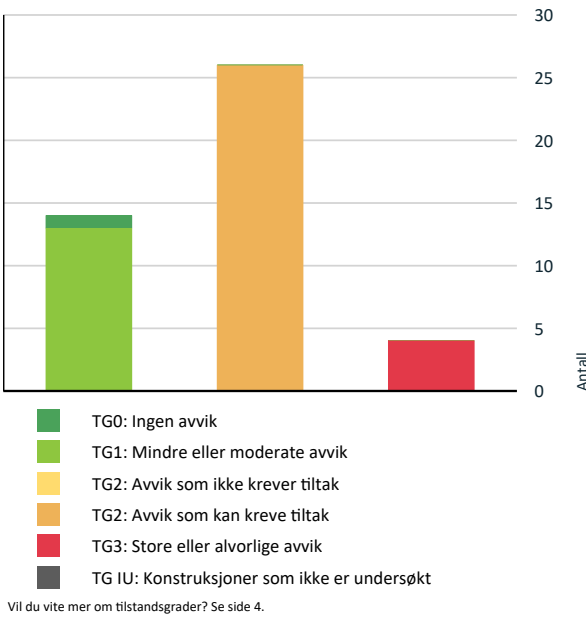
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

[Gå til side](#)

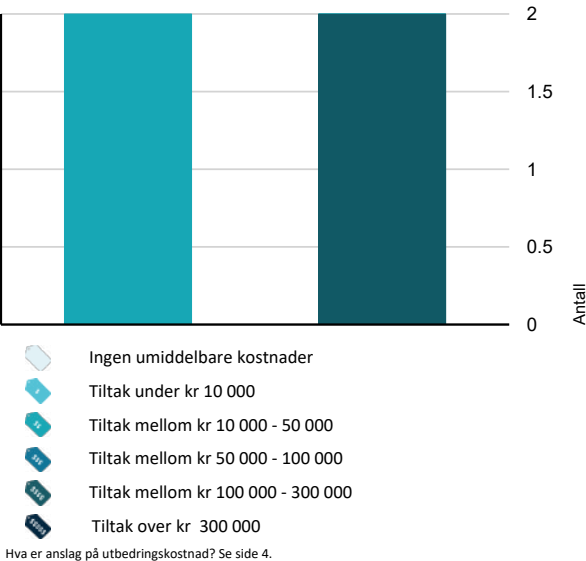
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen, anneks) 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.
Lekkasje i papp tekking med fuktskader i konstruksjonen
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Pipevanger er ikke synlige.
Noe Sotavrenning observert. Sotavrenning kan skyldes flere forhold.
Fyres det med for liten trekk, eller det er for dårlig trekk i skorsteinen, begynner røykgassene å kondensere før de kommer ut av skorsteinen.
Denne kondensen blander seg med sot, og vil på et tidspunkt trekke ut gjennom skorstein svangene. Dersom fuger/stein er dårlige, vil slike gjennomslag naturligvis skje raskere, men også på skorsteiner med "gode" fuger kan man få tilfeller av dette.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt fremstår ytterkledningen med værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
Det er registrert ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen.
Det er registrert sprette råteskader på kledningen og utskifting må forventes. mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Gjennomføringer i undertaket har fuktmerker og utettheter.
Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Det er registrert begrenset luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft gjennom lofts luke plassert i soverom i 1 etg.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
Det er registrert skader i nedkant på enkelte vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. 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



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.

Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Fukt swelling utvendig i enkelte dører.



Utvendig > Utvendig Innglasset terrasse

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



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 > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



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

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitasje merker på innredning



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår 1960	Kommentar Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.
------------------------	---

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering		
1978	Tilbygg	Utvidelse av stue 1 etg
1980	Tilbygg	Innglasset balkong

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med glaserte teglstein og undertak av takbord. Takket er kun opp servert fra bakkenivå og i nedkant tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres tiltak på under taket etter lekkasje ved lufte hatt



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Vindski av tre
Pipe helbeslått over tak
Stigtrinn til pipe for feier montert på tak

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt fremstår ytterkledningen med værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Det er registrert ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Det er registrert sprette råteskader på kledningen og utskifting må forventes. mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av råteskadet kledning. Ved skiftning av kledning bør luftingen forbedres og det bør etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gjennomføringer i undertaket har fuktmerker og utettheter. Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er registrert begrenset luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft gjennom lofts luke plassert i soverom i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak rundt gjennomføringer og undertak må gjøres
Lufting/ventilering bør forbedres.



Fukt i undertak ved gjennomføringer

Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Det er registrert skader i nedkant på enkelte vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. 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 må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu i stue

Malte vindu i stue med 3lags glass som er beslått utvendig av nyere dato



Dører

Teak inngangsdør med sidefelt. teak balkongdør i hagestue, malt tofløyet balkongdør i kjelleren, malt balkongdør i 1 etg med glass, aluminiums skyvedør i stue, malt inngangsdør , malt tett balkongdør fra soverom 1 etg.

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.

Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Fukt svelling utvendig i enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

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



Fuktskader på dørblad



Balkongdør på soverom 1 etg

Tilstandsrapport



Hoveddør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med vindus levegg
- Terasse fra soverom 1 etg med papp tekking og tre rekkverk

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Lekkasje i papp tekking med fuktskader i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse på bakside



Skader og utetthet i papp tekking

TG 2 Utvendig Innglasset terrasse

Innglasset terrasse med malte vinduer, teak balkongdør innredet med panelte vegger og laminat på gulvet og plast tak.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre fra terrasse og hellelagt betong trapper ved inngang og i hagen



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater:

Parkett, furugulv, teppe, belegg,

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Bad kjeller:

Belegg på gulv, panelte vegger og tak

Vaskerom;

Belegg på gulv, panelte vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

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 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med peis og ovn i stue, peis i kjellerstue

Vurdering av avvik:

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

Noe Sotavrenning observert. Sotavrenning kan skyldes flere forhold. Fyres det med for liten trekk, eller det er for dårlig trekk i skorsteinen, begynner røykgassene å kondensere før de kommer ut av skorsteinen. Denne kondensen blander seg med sot, og vil på et tidspunkt trekke ut gjennom skorstein svangene. Dersom fuger/stein er dårlige, vil slike gjennomslag naturligvis skje raskere, men også på skorsteiner med "gode" fuger kan man få tilfeller av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er må gjøres tiltak for å gjøre 4 sider av teglsteinspipen synlige. Det bør gjøres tiltak med å øke avstanden til brennbart materiell fra feierluke

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



sottrenn på pipe på loft

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

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 på soverom mot øst med mindre avvik registrert, 15,3 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.



TG 2 Innvendige trapper

Tette trapper med belegg/tepper/ parkett i trinnene

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Boligen har finerte fyllingsdører og malt fyllingsdør med glass i nedgang til kjeller. Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på vegger, gulv og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar. Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Tak med malte himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soil sluk med ukjent membranløsning. Ingen synlig membranløsning i sluken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje merker på innredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.



Slitasje merker på skapdører

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil 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 luftspalte under dør må etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak badekar. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med belegg på gulv, ikke etablert oppkant langs vegger. Panelte vegger og tak. Innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskeum

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Mangler klemring i sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg og bak kjøkkeninnredning. På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone. Rommet har ikke synlig fuktsikring på vegger, belegg på gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kostnads estimatet er lagt under generell

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Bad har belegg på gulv med elektrisk stråleovn til oppvarming , panelte vegger og tak.
Det er vegg montert vask, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bod bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,9 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.

Kostnads estimatet er lagt under generell



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr
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.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, platetopp,
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



skade i benkeplate

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ikke etablert kjøkkenventilator over kokesone

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstill: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Ingen informasjon foreligger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen Ingen informasjon foreligger
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ingen Ingen informasjon foreligger
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen informasjon foreligger
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i bod i kjeller
Røykvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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 betong stein

TG 2 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med belegningsstein i gårdsplass og gruset innkjørsel med plen .

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann rør i pvc, avløps rør i støpejern

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2Oljetank

Oljetank langs huset som er opplyst er sanert og fylt opp med sand

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1968

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse på garasje.

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

- Garasje innredet med oppholdsrom og bad, tak mellom bolig og garasje innredet med flislagt gulv, panelte vegger
- Utvendige murte vegger, mursteins vegg med malt vindu
- Murt tak med takpapp
- Oppholdsrom med furugulv, panelte vegger og tak
- Noe knirk i gulv i oppholdsrom
- Anlagt egen Innglasset hagestue i bakkant med noe oppgradering/vedlikeholds behov

-Bad:

Flislagte vegger og gulv, panelt tak. Innredet med toalett, innredning med nedfelt vask, dusjvegger.

Det er plastsluk med ingen membran registrert i sluk/under dør, det bør gjøres videre undersøkelser av bad

- 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

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere 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 tekket med stålplater.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Eternitt plater på utvendig vegger som kledning med noe vedlikeholdsbehov
- Led porter med 1 elektrisk portåpner.
- Malte vinduer og dør med noe vedlikeholdsbehov
-
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

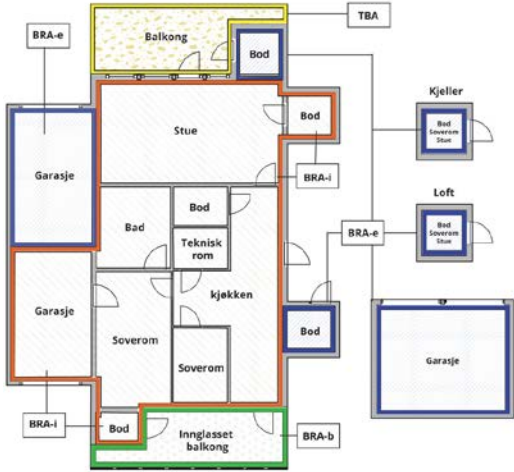
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	
1 Etasje	139		13	152	32
Kjeller	96			96	
SUM	235		13		32
SUM BRA	248				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		Innlasset balkong
Kjeller	Kontor, Gang, Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Kjøkken, Bad, Bod 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate i kjellerstue i forhold til forskrifter. 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 tilfredsstillter 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

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44	16	60	
SUM		44	16		
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad, Stue/kjøkken, Gang	Innlasset hagestue

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er ombygget til oppholdsrom med bad, tak mellom bolig og garasje innbygget med faste vegger med dører og vinduer

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		68		68	
SUM		68			
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	83	165
Anneks	44	16
Garasje	0	68

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Til stede

Rolle

05.3.2025

Karl Henry Englund

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

gnr.

bnr.

fnr.

snr.

Areal

Kilde

Eieforhold

4227 KVINESDAL

114

95

0

3055.5 m²

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Robsvegen 3

Wild-Nordlund Anne Bjørg Noraas, Noraas Audun,
Noraas Nancy

Siste hjemmelsovergang

År

Type

2025

Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger	10.03.2025	Tilbygg på stue	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	10.03.2025	Tilbygg på stue	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.03.2025	Bolig/garasje/tilbygg	Finnes ikke		Nei
Tegninger	10.03.2025	Garasje	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	10.03.2025	Finnes ikke tegninger i de kommunale arkiver på bolighuset	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF2161>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Altin Eiendomsalg

Oppdragsnr.

1408250041

Adresse

ROBSTEIEN 3

Postnr.

4484

Sted

ØYE STRANDA

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Audun Norrås

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/hustorsikring?

Polis/avtale nr.

Selger 1. Fornavn

Etternavn

Selger 2. Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for åretallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopptag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopptag):

2

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIET/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligseierforsikring 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 boligseierforsikringsstillbud. 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 forsikringsgjenger i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres

Du kan ikke tegne polissælgerforsikring ved salg af boligejendomme i følgende tilfælde:

- mellem aksejere eller selskninger, ret opstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellem personer som bor eller har bodd på boligejendommen og/eller
- når solgt skjel som led i størstedrø næringsvirksomhed/er en næringsjendomme
- efter at boligejendommen er lagt ud for salg
- ved salg af helår- og fritidsbolig må det forelægge en bistanke rapport som er i henhold til købskøbt af afhængiglove (tryggere bolighandel)

Konkurrensestatuten kan ved særlige særlige aksejere tegning af boliger og også i overensstemmelse tilfælde

Person i tilfælde ikke har givet skriftlig samtykke kan en særlig bolig handel

Ved opdrag rapporter til boligkøber, såfald når kontakten er signet af begge parter, begrænset til sidste 12 måneder for overtaget se

For øvrige opdragere sælger potentielle købere til at undersøge ejendommen grundig, jfr. afhængiglovens § 3-10 og købslovens § 20 (aksjeboliger)

Jeg ønsker å tegne boligpoliserforsikring, og bekrefter å ha lest og forstått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligpoliserforsikring. Forsikringen blir kjøpt på det tidspunktet det foreligger en kontrakt med den aktuelle boligpoliserforsikringsselskapet. Ved kjøpet av boligpoliserforsikring skal forsikringen kjøpt på kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder etter utløpet, jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er i en manglingsendring, at den ikke selges som ledd i en omstrukturering eller i et omstrukturert eller slektning i et boligstiftelse eller vedtatte i en selskap, eller med for personer som har eller har bodd på boligstiftelsen.

Jeg kjøper forsikring forutsatt at det foreligger en boligpoliserforsikringsselskap som er tilknyttet til Forsikrings- og utlendingsvesen (Forsikringspolisen). Forsikringen er utvidet dersom den kjøpes i forbindelse med forsikringsvilkårene. Jeg er klar over at ved utløpet av forsikringen, vil jeg være ansvarlig for å betale forsikringskostnader som er betalt på 8% av total forsikringskostnader betalt til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligpoliserforsikring, men ønsker å kjøpe boligpoliserforsikring.

☐ Jeg ønsker å tegne boligpoliserforsikring, men ønsker å kjøpe boligpoliserforsikring.

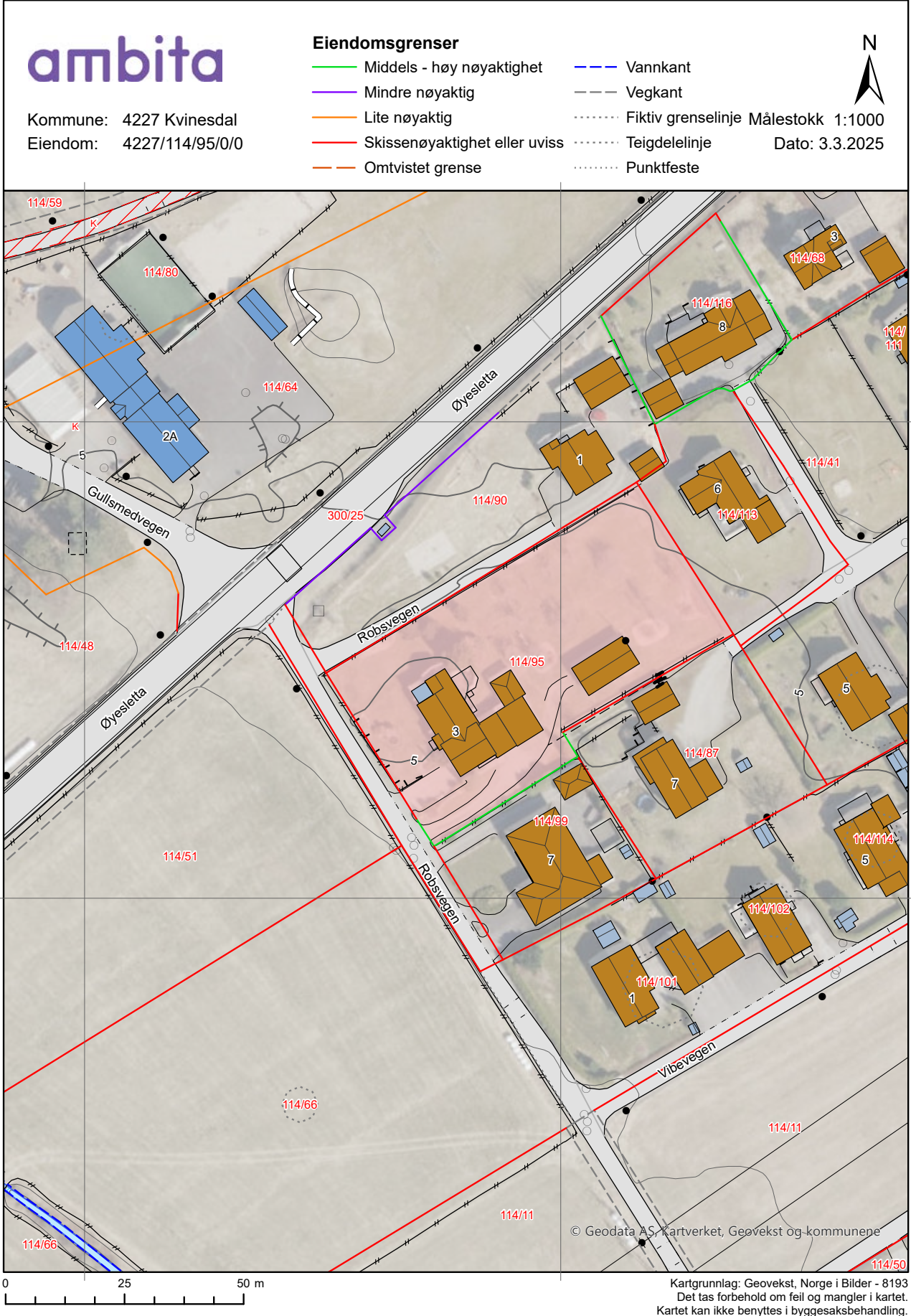
dato 17/3-25 for DVESTRAND

Signatur selger 1: A. Næss

Signatur selger 2:

initialer selger:

in order to give a good approximation



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

4484 Øyestranda, den

ØIE BYGG
Inneh.: Ansgar Nørås
Øyestranda – Telefon: 50 089
Bankg. 3000 05 01517 Kvinesdal Sparebank

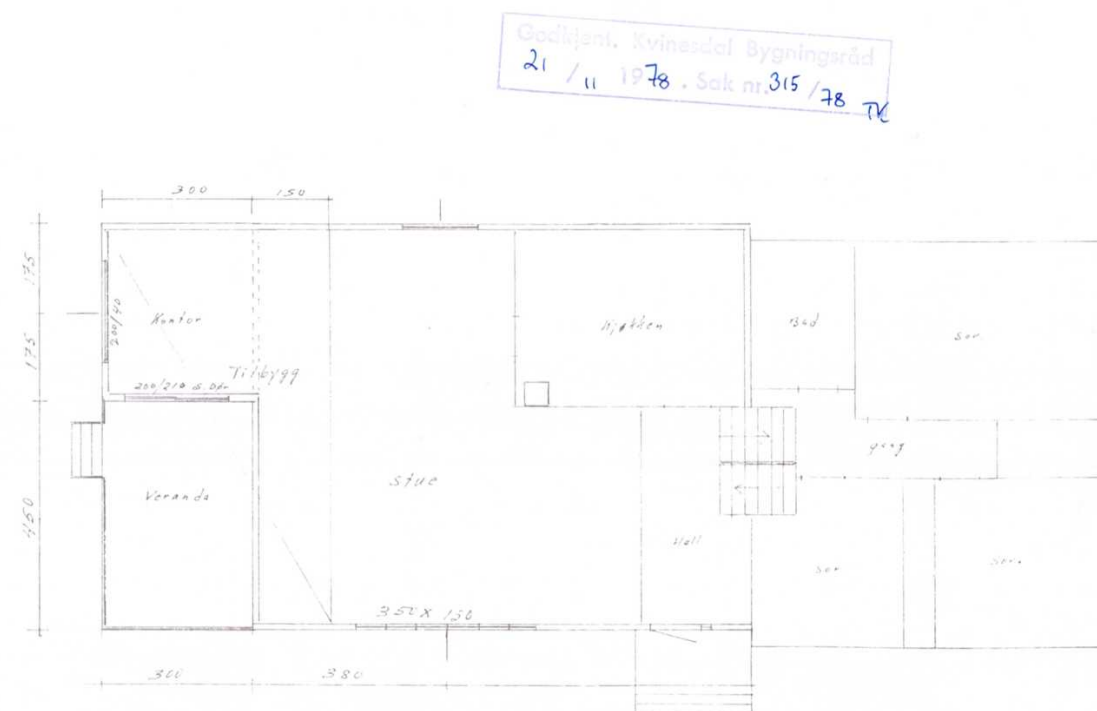
Godkjent, Kvinesdal Bygningsråd
21 / 11 1978 . Sak nr. 315 / 78 *TL*

Fasade med syd-vekt

Tilbygg av Ansgar Nørås

4484 Øyestranda

11/11 1978



Tilbygg for Ansgar Nørås
4484 Øyestranda
11.11.1978

Ansgar Nørås

4484 ØYESTRANDA

GL/tk 1702/78

21. november 1978.

SAK 315/78:

ANSGAR NORAAS,,SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIGBYGG PÅ ØIE ØVRE, GNR. 114, BNR. 75.

Deres søknad av 7.11.78.

Under henvisning til kommunestyrevedtak av 7.10.74 om delegasjon av myndighet, gis med dette tillatelse til oppføring av tilbygg i samsvar med søknad av 7.11.78.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år. (Bygningslovens § 96).

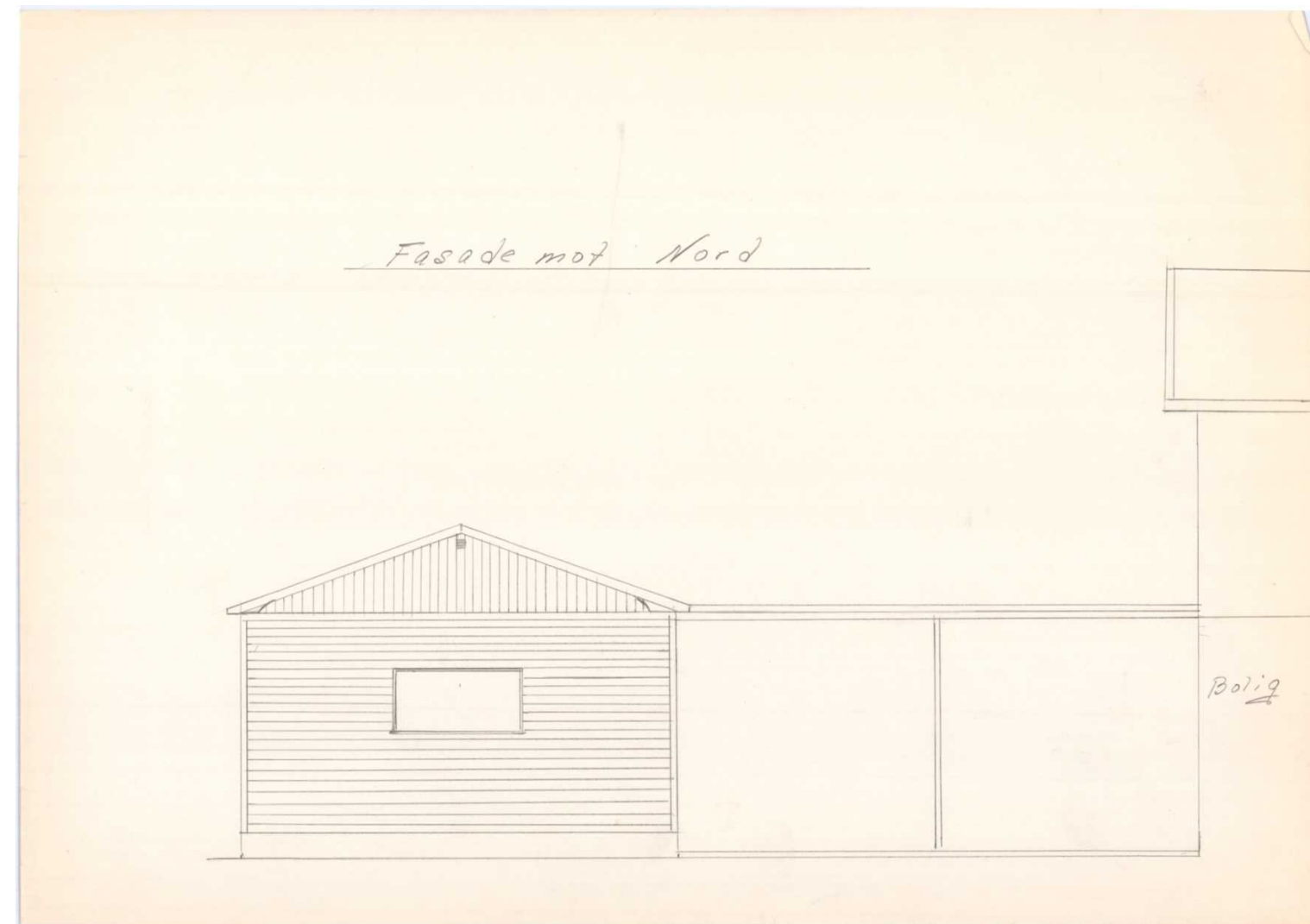
Gabriel Sørås
B.F.

BYGNINGSTEGNINGER GNR. 114 BNR. 95 - INFO

Det finnes ikke bygningstegninger på boligen i kommunens arkiv.

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.:** 114 **Bruksnr.:** 95
Adresse: Robsvegen 3, 4484 ØYESTRANDA
Referanse: 1408250041

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 EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 114 **Bruksnr.:** 95
Adresse: Robsvegen 3, 4484 ØYESTRANDA
Referanse: 1408250041

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 28,33 inkl.mva	kr 2359,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 40,60 inkl.mva	kr 2540,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	3908

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 114 Bruksnr.: 95
Adresse: Robsvegen 3, 4484 ØYESTRANDA
Referanse: 1408250041

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.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 114 Bruksnr.: 95
Adresse: Robsvegen 3, 4484 ØYESTRANDA
Referanse: 1408250041

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for E18 gang-/sykkelveg Valleknuten - Øye skole
Reguleringsformål	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Deler av eiendommen mot sør ligger i område med hensynsone H320 ? Faresone ? Flom

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN
FOR E-18 OG GANG-/SYKKELVEG VALLEKNUTEN / ØYE SKOLE

Plankart datert: 26.09.1986. Revidert: 06.10.1986.
01.07.1987.
30.09.1987.
04.11.1987

§ 1 REGULERINGSPLAN

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområde:	§ 25.1	Boliger, åpen bebyggelse	kalt F1a
Landbruksområde	§ 25.2	Jordbruk	kalt
F2a Offentlig			
trafikkområde:	§ 25.3	Kjøreveg	kalt F3a
		Gang-/ sykkelveg	kalt F3b
Friområde	§ 25.4	Lekeareal	kalt F4a
Spesialområde	§ 25.6	Privat parkeringsområde	kalt F6a
		Privat adkomstveg	kalt F6b

§ 3 BYGGEOMRÅDER, ÅPEN BEBYGGELSE

- I området skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Boligbebyggelsen skal ikke plasseres nærmere veg og friområder enn gitt på kartet.
- Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket med hensyn til takform, materialbruk og farge. Takvinkelen skal ikke overstige 45°.
- Bygningene kan oppføres i inntil 2. etasjer. Bygningens gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 8 meter.
- Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning, m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
- Garasjer og boder kan oppføres i en etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Bygningsrådet kan tillate at garasje og bod plasseres inntil 2 meter fra vegkant når garasjen plasseres parallelt til veg.

g. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,15. I beregnet brutto gulvareal regnes ikke arealer til utebod, frittstående garasje, og ubebodde deler av kjeller og loft.

h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser på tomte.

i. Ny bebyggelse langs E-18 skal gis en fasadeisolering slik at støynivået innendørs blir i samsvar med byggeforskriftene.
Der hvor eksisterende bebyggelse tilleggisoleres mot støy, skal det gjøres slik at bebyggelsens opprindelige karakter opprettholdes mest mulig.
I området B kan ikke bygg reoppføres nærmere E-18 enn 30 meter før støyskjerm langs E-18 er bygget.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE: JORDBRUK

Innen jordbruksområdet er det tillatt oppført bygninger eller anlegg som er nødvendig for området bruk og drift som jordbruksområde.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

I trafikkområdet skal det anlegges:
Kjøreveg, gang-/sykkelveg.

§ 6 FRIOMRÅDE

Friområdene skal brukes til lekeareal.
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

PRIVAT PARKERINGSOMRÅDE

- Området skal benyttes til privat parkeringsområde.
- Det kan oppføres garasje/bod innenfor de gitte byggegrenser. Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av bensinpumper innen området.
- Garasje/bodens gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,5 og 7,0 meter. Planlagt bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i området m.h.t. takform, materialbruk og farge.
Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

PRIVAT ADKOMST

Det skal anlegges privat adkomst til gnr. 114 bnr. 11 som vist på planen.

§ 8 FELLESBESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsrådsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatsretslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kvinesdal 26.09.1986 Revidert 06.10.86, 01.07.87, 30.09.87

Egengodkjent av Kvinesdal kommunestyre
i møte 10.02.1988, sak K- 012/88
KVINESDAL KOMMUNE

Arnold Omland
Arnold Omland
ordfører



Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 114 **Bruksnr.:** 95
Adresse: Robsvegen 3, 4484 ØYESTRANDA
Referanse: 1408250041

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Økonomiplan for 2025 — 2028

Kvinesdal

Gebyrliste

Vann og avløp

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

Tilknytningsavgift:

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

Abonnementsgebyr:

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

Forbruksgebyr:

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

Dette inngår i det du betaler for vannet

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

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

Knaben, vann og avløp

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

001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben

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

004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben

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

Kommunen for øvrig, vann og avløp

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

001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig

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

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

004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig

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

Opofte næringsområde, vann og avløp

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

Feiing og brøyting

Feie- og kontrollavgift

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

Feie- og kontrollavgift

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

Brøyting av privat vei



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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 vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Robsvegen 3
4484 ØYESTRANDA

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre