



aktiv.

Nesgata 13A, 4480 KVINESDAL

**Sentrum - Meget pen 3 roms
toppleilighet med terrasse.
Fantastisk utsikt, vestvendt og
heis!**



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 2 550 000,-
Omkostn.:	Kr 65 100,-
Total ink omk.:	Kr 2 615 100,-
Selger:	Gerd Lillian Rørvik
	v/Terje Rørvik ihht. til fullmakt.
Salgsobjekt:	Bygård/flermannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2004
BRA-i/BRA Total	76/76 kvm
Tomtstr.:	387.5 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 104, bnr. 162
Snr.	6
Oppdragsnr.:	1408250077

Sentrum - Meget pen 3
roms toppleilighet med
terrasse.

Vi har en meget flott 3 roms toppleilighet for salg i Liknes sentrum. Leiligheten er fra 2004 og ligger i fjerde etasje med heis. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt, og leiligheten har nylig fått ny overflatebehandling. Fremstår i dag som lys og trivelig med moderne fargevalg.

Inneholder: Entre/ gang, 2 gode soverom, flislagt bad/wc, stue/ kjøkken og teknisk rom/ bod. Medfølger også en utvendig bod. Åpen løsning stue - kjøkken gir god plass til både spisebord og sofagruppe. Stort flislagt bad!

Leiligheten ligger i et kombinert bygg med leiligheter og butikk i første etasje. Her bor man midt i sentrum og har flott utsikt til torget og elva. I tillegg så har man gode solforhold og kveldssol. Fellesutgifter er på kr 1500 i måneden.

Velkommen.



Innhold

Velkommen2

Plantegning22

Om eiendommen26

Tilstandsrapport34

Forbrukerinformasjon 101

Budskjema 103



Illustrasjonsbilde



Illustrasjonsbilde













Utsikt mot torget og elva.



Flerbruksbygg med butikk og leiligheter.

Plantegning

4. etasje

[illegible]

Notater

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: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 76 m² Stue/ kjøkken, bad, gang, 2 soverom og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

387.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Utvendig fellesareal består av noe fortau med nedlagt varmerør foran bygget og på baksiden av bygget.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje i et kombinert leilighetsbygg og forretning.

Toppleilighet midt i Liknes sentrum. Her har man utsikt til torget og elva.

Vestvendt beliggenhet med gode solforhold.

Her er det kort gangvei til bank, butikker, matbutikk, bakeri, kirke, Kvinabadet m.m.

Adkomst

Leiligheten ligger i samme bygg som Åmot klær, og nabo til Rådhuset.

Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse bestående av leiligheter, kontorer og forretningsvirksomhet.

Barnehage/Skole/Fritid

Liknes skole

Kvinesdal ungdomsskole

Kvinesdal videregående skole

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Liknes

TOG:

Storekvina stasjon

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur.

Innhold

Vi har en flott 3 roms toppleilighet for salg i Liknes sentrum. Leiligheten er fra 2004 og ligger i fjerde etasje med heis. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt, og leiligheten har nylig fått ny overflatebehandling. Fremstår i dag som lys og trivelig med moderne fargevalg.

Inneholder: Stort, praktisk inngangsparti med god plass for yttertøy. Stor bod/ teknisk rom med utslagsvask. Soverom 1 med god størrelse g har skyvedørsgarderobe. Soverom 2 med god størrelse. Stort flislagt bad/ wc med dusjkabinett og servant. Romslig stue med takvinduer. Her er plass til sittegruppe m.m. Kjøkken med god benk- og skaplass, samt integrert komfyr. Her er skyvedør til balkong.

Leiligheten ligger i et kombinert bygg med leiligheter og butikk i første etasje. Her bor man midt i sentrum og har flott utsikt til torget og elva. I tillegg så har man gode solforhold og kveldssol.

Fellesutgifter er på kr 1500 i måneden. Ingen fellesgjeld i sameiet.

Dette er en flott leilighet med sentral beliggenhet, heis og balkong.

Velkommen.

Standard

Leiligheten ligger i 4. etasje, og det er heis i bygget.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og har nylig fått ny overflatebehandling i de fleste rom.

Inneholder:

Entre/ gang:

Stort, praktisk inngangsparti med god plass for yttertøy.

Soverom 1:

Soverommet har god størrelse med skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse med takvindu.

Bod/ teknisk rom:

Praktisk rom med utslagsvask.

Stue:

Lys og luftig stue med takvinduer og åpen løsning mot kjøkken. Her er plass til både sofagruppe og spisestue.

Kjøkken:

Kjøkkenet har god benk- og skaplass samt integrert komfyr. Fra kjøkkenet er det skyvedør til balkong med goder solforhold og flott utsikt! Der ble satt in ny vifte på kjøkken i april 2025. Oppvaskmaskin og koketopp er byttet for noen år siden. De medfølger i salget.

Bad/ wc:

Stort flislagt bad/ wc med dusjkabinett og servant. Ligger klar oppkobling for badekar!

Fellesareal:
Felles trappegang med heis.

Det medfølger en bod til leiligheten.

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Malt slett tak.
Bad: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak.
Vaskerom: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt tak.

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er synlig mansjett i sluk men ingen form for smurt membran på sluk mansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på badet. Innhent dokumentasjon om mulig

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

Hvitevarer
Alle hvitevarene som står i leiligheten medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger
Der ble satt in ny vifte på kjøkken i april 2025.
Oppvaskmaskin og koketopp er byttet for noen få år siden. Terrasse bord ble byttet for ca 4 år siden og sjekket membran under. Det ble også byttet ut de nederste klednings bordene på terrasse på grunn av sprukne bord.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold
Vestvendt beliggenhet med gode solforhold.
Ettermiddag og kveldssol.

Diverse
Dyrehold er ikke tillatt uten sameiemøtets samtykke.
Se vedtekter og husordensregler.
Det betales kr 1 500 i fellesutgifter. Dette dekker utvendig forsikring, renovasjon og div. utgifter i forbindelse med vedlikehold av bygget.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 550 000

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.
Vannmåler avlest 31.12.2024: 1461 m3

Formuesverdi primær
Kr 563 072
Formuesverdi primær år
2023
Formuesverdi sekundær
Kr 2 252 288

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.

Forretningsfører
Forretningsfører
Ove Kjell Orthe

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 162, seksjonsnummer 6 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:

08.06.2004 - Dokumentnr: 1865 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/769

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.02.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.02.2003.

Vei, vann og avløp

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

Adgang til utleie

Fremleie er tillatt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger
63 750 (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))

65 100 (Omkostninger totalt)
81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 615 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 631 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 633 800 (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 65 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato
15.04.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Nesgata 13 A, 4480 KVINESDAL
- KVINESDAL kommune
- gnr. 104, bnr. 162, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 Rapportdato: 13.04.2025 Oppdragsnr.: 20755-1252 Referansenummer: HM9227

Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Leilighet beliggende i 4 etg med heis i fra felles trappeoppgang.
Leiligheten er innholdsrik med:
2 soverom, stue/kjøkken, gang, bad og vaskerom

Det er kun leiligheten som inngår i rapporten.
Bod med en enkel beskrivelse
Leiligheten vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningmessige 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!

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malte vinduer med 2lags glass med normal slitasje ut i fra alder
Malt ytterdør til felles gang
Malt skyvedør til terrasse fra stue/kjøkken
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Malt slett tak.
Bad: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak
Vaskerom: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom
etasjene/Leilighetene.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og
radonmålinger er ikke nødvendig
Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Vaskerom:
Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.
Våtromstapet på vegger og malt tak.
Mekanisk ventilasjon i tak
Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin
Plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Hulltaking utført i gang bak vannskap.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,4
vektprosent

Bad :
Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjkabinett.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som
tettesjikt.
Hulltaking utført i stue bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2
vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp
Parkett på gulv og malte vegger.
Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales
montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på
vaskerom.
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.
Normal for byggeperioden. .
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har
sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i
vaskerom
Brannslukningsapparat er montert på vaskerom.
Røkvarslere er plassert i himling

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

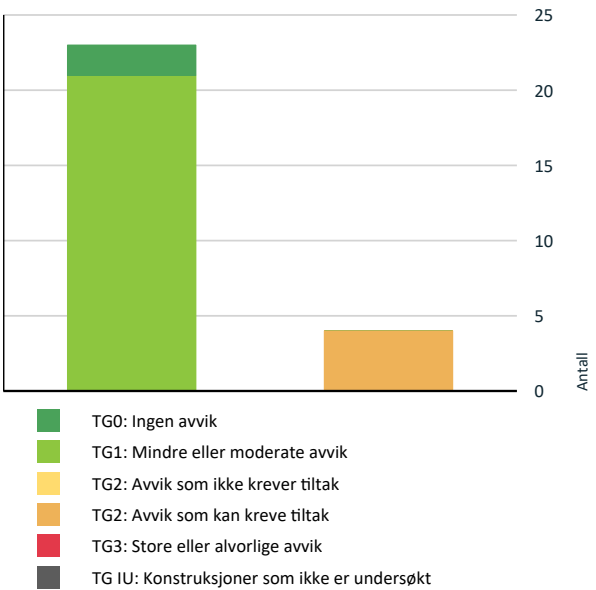
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller
aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til
innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del
av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold.
Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent/ megler.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Leilighet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under
balkonger** [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til
rekkverkshøyder.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom,
usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt
fare for skader.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. .

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass med normal slitasje ut i fra alder

! TG 1 Dører

Malt ytterdør til felles gang
Malt skyvedør til terrasse fra stue/kjøkken
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Malt slett tak
Bad: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak
Vaskerom: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

! TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke nødvendig

! TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er synlig mansjett i sluk men ingen form for smurt membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade
Innhent dokumentasjon om mulig

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.
Våtromstapet på vegger og malt tak.
Mekanisk ventilasjon i tak
Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med med slett malt overflate.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vaskerom med gulvbelegg med oppkant langs vegger

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.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak vannskap.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,4 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp
Parkett på gulv og malte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det
anbefales



TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser
som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18
inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av
offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert
elektrovirksomhet, og en 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
vaskerom

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider
på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale
Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med
avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel
termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens
elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på
kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek
samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap
ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne
kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



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 på vaskerom.
Røkvarslere er plassert i himling

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

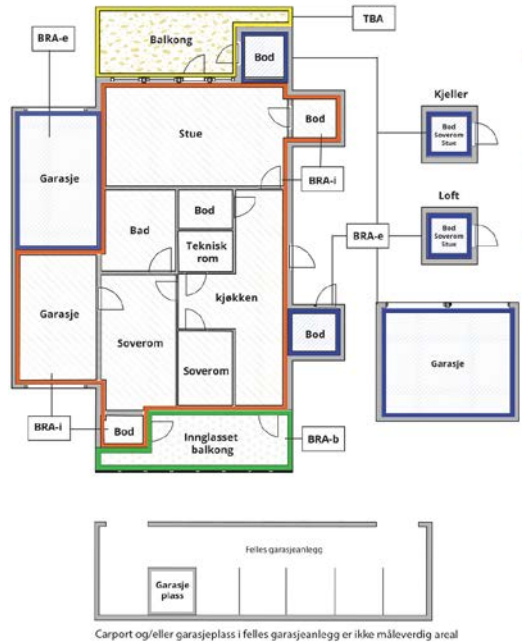
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje	76			76		6	82
SUM	76					6	82
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	104	162		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nesgata 13 A							
Hjemmelshaver							
Rørvik Gerd Lillian							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	07.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	07.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HM9227>

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

Er firma

Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.

Sted

Aktiv eiendom

4180

kunesdal

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

Tenje Rønne

Når kjøpte du boligen? ca 2003

Hvor lenge har du bodd i boligen? — — aldri

Har du bodd boligen siste 12 mnd?☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Frude

Selger 2 Fornavn

Berd Lillian

Etternavn

Rønne

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 ellersoppskader?

☒ 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 årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

Er ikke gjort noe med bad eller vaskerom

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

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 ellerlignende?

☒ 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

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

Utført i februar 2025. Varmepumpe fjernet i

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Soverom

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

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 SAMEIE/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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

12.04.2025

Sted

Kurnesdal

Signatur selger 1:

Terje Rønne

Signatur selger 2:

Berd Lillian Rønne

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



Netland Bygg AS
Postboks 77
4480 KVINESDAL

Vår ref:
03/01084 - 10 /
5279/04

Arkivkode:
104.162

Saksbeh.:
Svein Arne Jerstad

Deres ref:

Kvinesdal,
18.08.2004

Ferdigattest Nesgata 13, gnr. 104 bnr. 162

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Midlertidig brukstillatelse for forretningslokale er tidligere gitt i brev av 24.11.03.

Kontrollerklæringer foreligger fra følgende foretak:

- Netland Bygg a.s. datert 25.06.04
- Sønnico Installasjon as avd. Lyngdal datert 23.06.04
- TKS Heis Kverneland as, datert 31.03.04
- AS Betong datert 17.11.03
- Aeron Miljøteknikk datert 17.11.03
- Haddeland Skog og anlegg as datert 17.11.03

Ferdigattesten gjelder for tiltaket, nybygg i 4 etasjer, med forretningslokale i 1. etasje og leieligheter, 6 stk totalt, i øvrige etasjer slik det er beskrevet i tillatelse gitt i sak Forvaltningsutvalgets sak 019-03, datert 20.02.03.

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

Med hilsen


Svein Arne Jerstad
overingeniør

Kopi til:
Servicekontoret v/ Betty

VEDTEKTER FOR SAMEIET GNR. 104, BNR. 162 NESGATA 13 I KVINESDAL

Eiendommen gnr. 104, bnr. 162 i Kvinesdal er delt opp i 7 selveierseksjoner, 6 boligseksjoner, heretter kalt B 1-6, og 1 næringsseksjon, heretter kalt N1.

§ 1: ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierene reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, med tillegg av disse vedtekter.

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den seksjon de har skjøte/hjemmel til. Selveierandelen og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon ved salg, gave, arv, bortleie, pantsettelse m.v uten de øvrige sameierenes samtykke. De øvrige sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

§ 2: FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameierenes felles interesser.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk med mindre noe annet er bestemt nedenfor.

§ 3: VEDLIKEHOLDSARBEID- OG FORANDRINGSARBEIDER:

Det påhviler sameierne plikt til å vedlikeholde sin seksjon slik at denne til enhver tid er i omtrent samme stand som ved den opprinnelige innflytting. Denne vedlikeholdsplikten gjelder på alle områder unntatt:

1. Elektrisk anlegg fram til hovedsikringsboks (inntakssikringen)
2. Vannrør fram til vedkommende seksjon
3. Alt utvendig vedlikehold

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Seksjonene skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

Vedlegg nr 4

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret/sameiemøtet sette opp radio og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, og kan være til skade for andre sameiere. Næringsdrivende har rett til å sette opp reklameskilt, markiser etc. over og ved fasaden, men det skal forelegges styret.

§ 4: FELLES AREAL OG UTGIFTER

Innvendig fellesareal består av trapperom med heis, samt gang inn til leiligheter, totalt ca. 76,4 m² (bruksareal). N1, butikkseksjonen vil også ha personalinngang gjennom trapperom. Utvendig fellesareal består av noe fortau med nedlagt varmerør foran bygget og på baksiden av bygget.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Styreleder har ansvar for betaling av felles utgifter, herunder forsikring.

Felles utgifter skal fordeles på samtlige sameierne i samsvar med sameiebrøken knyttet til bruttoareal i bygningen med mindre noe annet er bestemt nedenfor.

Eiendommen medregnet heisen skal fullverdiforsikres. Forsikringsutgiftene skal fordeles i samsvar med sameiebrøken på alle seksjonseiere.

Vedlikehold og felles elektrisitet fordeles i samsvar med sameiebrøken på alle seksjonseiere.

Alle drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet heis fordeles med 1/6 på hver boligseksjon B1- B6.

Varme i fortau foran bygget skal betales av N1. Varme i fortau bak bygget skal fordeles i samsvar med sameiebrøken på alle seksjonseiere.

§ 5: GODKJENNING: EVT.: MEDDELELSE VED OVERDRAGELSE/BORTLEIE

Styret skal på forhånd godkjenne en erverver av seksjon eller leier av bruksenhet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 6: HUSORDENSREGLER:

Sameierne, deres husstander og eventuelle fremleiere plikter å følge vanlige husordensregler som fastsettes og håndheves av sameiermøtet. For øvrig skal sameierne være underlagt Husleielovens regler om husorden. Brudd på disse regler anses som brudd på sameierenes forpliktelser overfor sameiet. Hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene er dette å anse som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

§ 7: MISLIGHOLD OG UTKASTELSE:

Det vises særskilt til Eierseksjonslovens § 26 og 27.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet unnlatt betaling av de pålagte fellesutgifter innen 30 dager fra skriftlig betalingsoppfordring er avsendt, vesentlige brudd på møtevedtak og husordensregler.

§ 8: SAMEIEMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere. Ev. revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon (i tillegg til styrets medlemmer) har rett til å være til stede på sameiemøtet og til å uttale seg.

Sameierne B1 – B6 har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne N1 har stemmerett med to stemmer.

En sameier kan la seg representere av fullmektig dersom han selv ikke kan møte.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i a) - c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet

§ 9: INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIEMØTER

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Innkalling skal skje i samsvar med Eierseksjonslovens § 34:

Sameiermøtet innkalles av **styret/evt. styreleder** med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

§ 10: SAMEIEMØTETS KOMPETANSE

Som hovedregel treffes alle beslutninger på sameiemøtet med vanlig flertall.

Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme forutsatt at denne er sameier.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11: STYRET

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal bestå av alle sameierne.

Sameiemøtet velger styreleder.

Styreleder er ansvarlig for å kalle inn til styremøter ved behov eller ved en sameiers ønske. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel.

Det skal føres protokoll over styremøtene, og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Styret skal stå for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiemøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall hvis ikke vedtektene og loven bestemmer noe annet.

Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

§ 12: REGNSKAP OG REVISJON

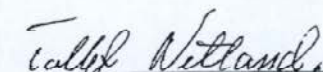
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

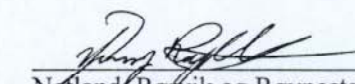
Sameiemøtet kan beslutte at sameiet skal engasjere revisor, jfr. eierseksjonsloven § 45.

Disse vedtekter er vedtatt på det konstituerende sameiemøtet.

Sted, dato: Kvinesdal, 4.3.2004

Signatur:


Netland, Rørvik og Røynestad Eiendom AS
v/Tollef Netland
daglig leder


Netland, Rørvik og Røynestad Eiendom AS
v/Johnny Røynestad
styreleder

HUSORDENSREGLER

Sameiet Gnr. 104, bnr. 162 - Nesgata 13 i Kvinesdal

FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å forhindre skade på eiendommen og å sikre et trivelig bomiljø for beboerne.

GENERELT

1. Brudd på reglene blir å betrakte som misligholdelse av vedtektene. Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om eierens plikter og ansvar.
2. Eieren er ansvarlig for at hans husstand overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer han har gitt adgang til eiendommen.
3. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsplikt, pålegg om salg, og/eller fravikelse jfr. Eierseksjonslovens § 26 og 27.

INDRE ORDEN

1. Eieren har plikt til å holde vanlig ro og orden i leiligheten. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i leiligheten, i trapper og ganger. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23, skal eierne/beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles i god tid. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.
2. Eieren/beboeren plikter å fjerne snø og is på verandaen, slik at det ikke oppstår ulemper for andre eiere/beboere, eller skade på bygningen.

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne, som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Det samme gjelder søppel. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er særlig viktig at ingenting forhindrer passasjen for rømmingsveiene i tilfelle brann.
2. Alt avfall skal legges i dertil bestemte avfallsdunker. Ethvert søl omkring avfallsdunker må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær osv. må kun foregå på anvist sted. Tøy, tepper o.l. må ikke luftes ut fra vinduer og balkonger. På søn- og helligdager bør tøy ikke henge ute til tørk.
4. Det må ikke legges ut mat til duene.
5. Alle dører skal holdes låst.
6. Alle fellesrom, trapper og korridorer skal av eierne gjøres ren i tur og orden etter sameiemøtets bestemmelse, eller hvis sameiemøtet bestemmer det, dekke sin andel av utgiftene til renhold.

Vedlegg nr 5

HUSDYRHOLD

Dyr må ikke holdes i leilighetene uten sameiemøtets samtykke.

Kvinesdal, 4.3.2004

Tollef Netland.
Netland, Rørvik og Røynestad Eiendom AS
v/Tollef Netland, daglig leder

Johnny Røynestad
Netland, Rørvik og Røynestad Eiendom AS
v/Johnny Røynestad, styreleder

Kommune

KVINESDAL

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.

85/02

Målebrev nr.

1669

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

15.11.2002

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	104	Bnr.	162
	Bruksnavn/adresse			
Areal	388.0			

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.08.2003
Rekvirent	Adv. Morten Rynning
Bestyrer	Jens Helge Træland
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 104 bnr. 53. Parsellen ble tildelt registerbetegnelsen gnr. 104 bnr. 162 ved midlertidig forretning av 15.11.2002, tinglyst 18.11.2002 som dagboknr. 3362.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	22/9-03		
		Olav Haddeland (teknisk sjef)	Jens Helge Træland (avd.ing)

GAB

Registreringsstempel

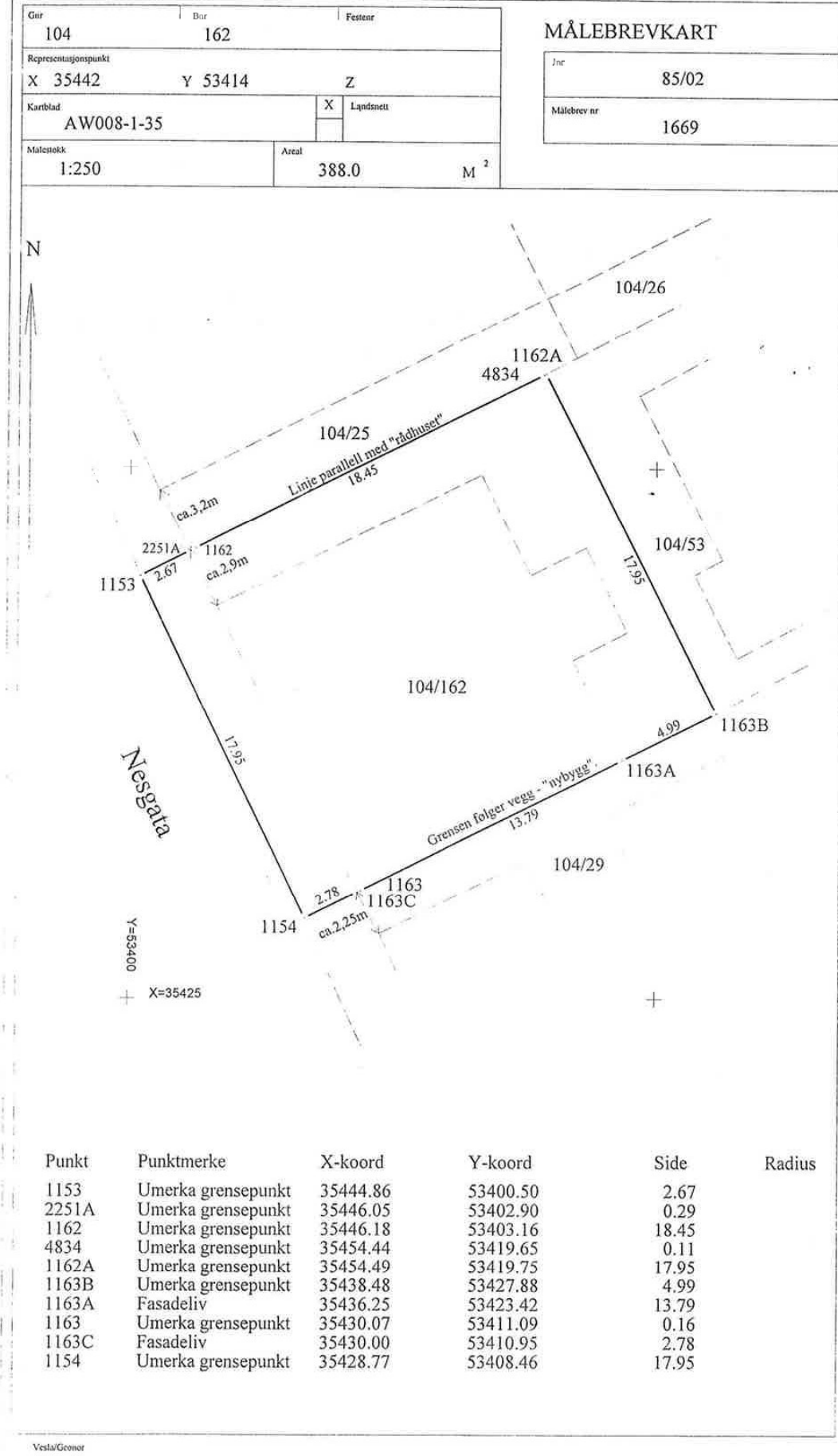
Registrert i GAB
den 22.09.03
Signatur:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 705814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96



Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 162 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Nesgata 13A, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250077

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	Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	1461

Kommentar
Betales også 16,67% på felles utekran, men den har stått i 0 de siste årene. Kommunen foretar IKKE avregning av kommunale avgifter ved salg av eiendom. Fordeling avtales mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER.

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 Restanser og legalpant Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 162 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Nesgata 13A, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250077

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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER.

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.:** 104 **Bruksnr.:** 162 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Nesgata 13A, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250077

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Områderegulering for Liknes
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Deler av eiendommen ligger i hensynsone H320 - Flomfare

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 162 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Nesgata 13A, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250077

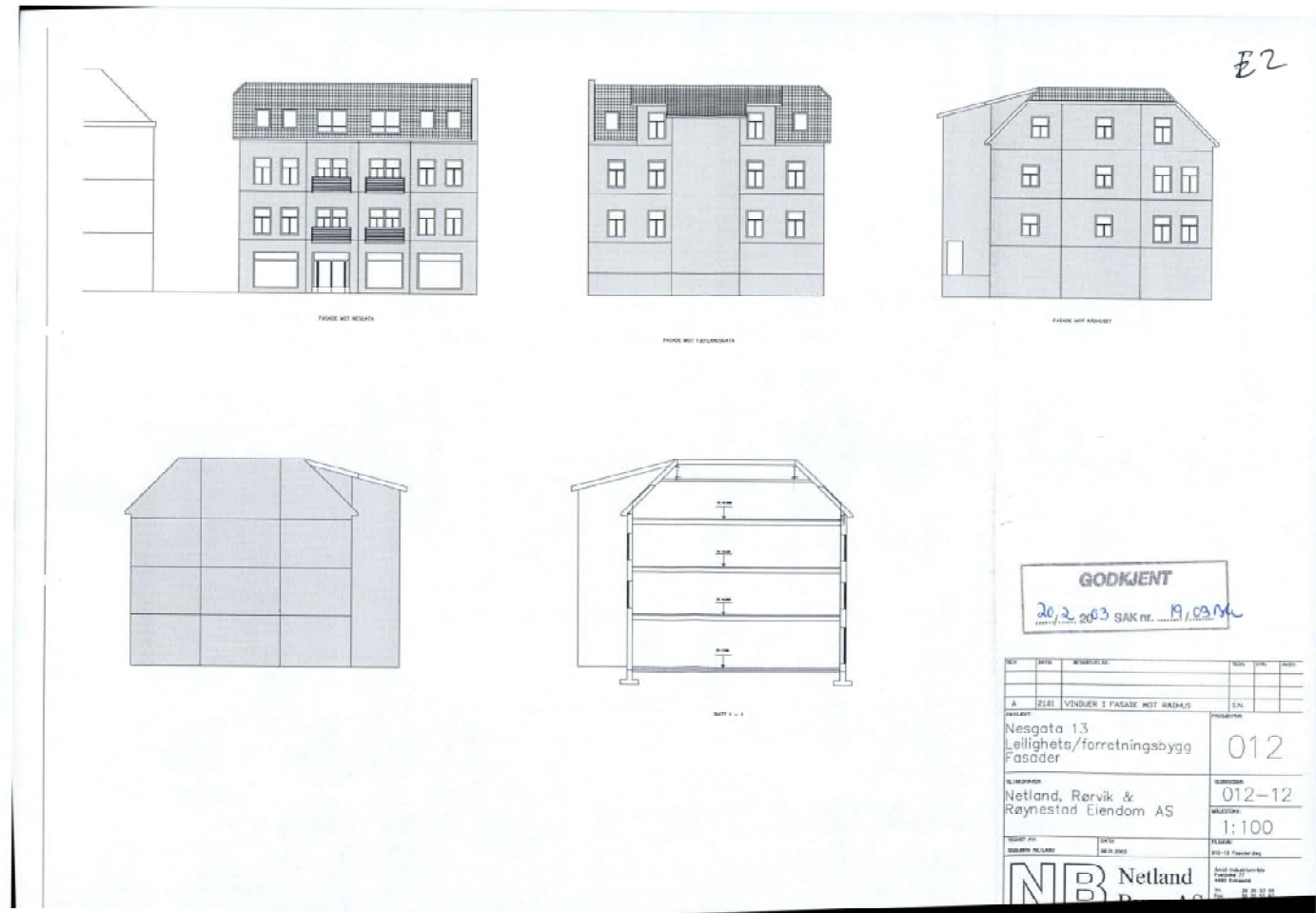
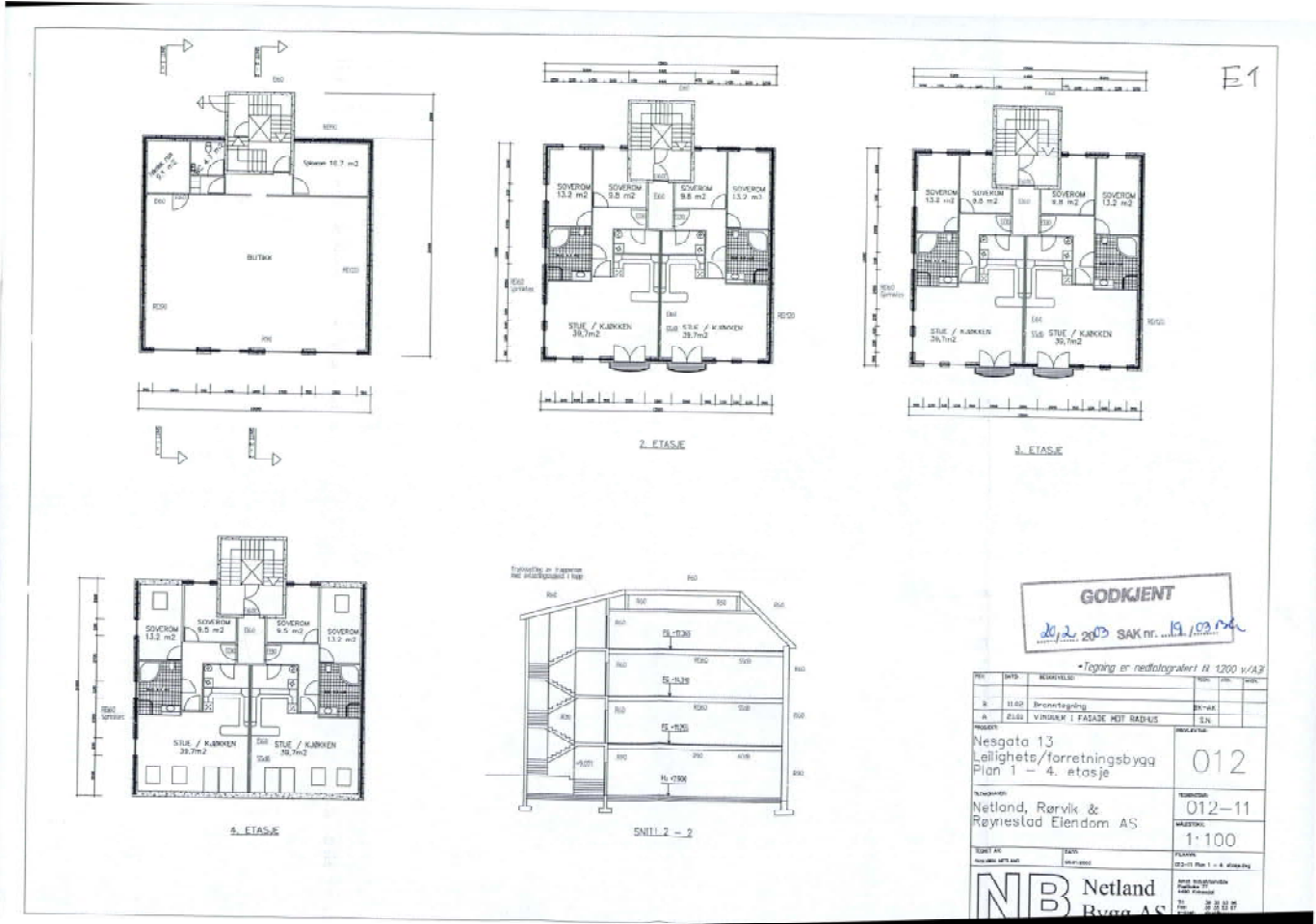
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



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

Revidert etter offentlig ettersyn 23.04.12

Revidert etter 2.gangs behandling 06.07.12

Revidert etter offentlig ettersyn 19.03.13 og 04.04.13

Revidert etter 3.gangs behandling 20.04.13, revidert 22.05.13

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

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

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

Generelt

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

Reguleringsformål

§2 Områdereguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

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

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Detaljregulering og angivelse av eierform

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

Reguleringsbestemmelsene setter for enkelte formålsområder krav til detaljregulering iht.

PBL. § 12-7 nr.11.

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

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

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

§4. Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

Kjøreadkomst til B16 tillates via gang- og sykkelveg.

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

For eksisterende bebyggelse gjelder følgende:

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

For ledige tomter gjelder følgende:

B2

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

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

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

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

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

B3

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

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

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

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

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

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

snittsnivå rundt bygningen.

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

B7

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

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

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser på eiendommen.

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

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

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

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

B10 og B11

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

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

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

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

4.2.3 Nye byggeområder B9

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

Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet. Bebyggelsen skal ha saltak.

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

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

4.2.4 Eksisterende bevaringsverdige boliger

Det vises også til bestemmelsenes pkt. 9.5.

BV1- BV2

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

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

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

Det er ikke tillatt å rive bygninger i området.

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

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

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK 1-9

BK1, BK5, BK6, BK7

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

BK2, BK3 og BK4

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

BK8

Innenfor området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse.

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

Tillatt bruksareal, BRA, innenfor området er 5200 m².

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

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

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

BK9

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

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

BK10

Innenfor området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse.

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

Maksimal tillat bygghøyde er kote 20.

Takvinkel skal være på mellom 25 – 35 °.

Maksimal tillatt BYA er 60%.

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

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

BK11

Utnyttelsesgrad

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

Maksimal BRA for BK4 er 1900 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

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

Tomt

Planeringshøyde for tomte skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

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

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

BK12

Utnyttelsesgrad

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

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

Maksimal BRA for tomter innenfor BK1 er 440 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

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

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

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

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

BK13

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

Utnyttelsesgrad for BK2:

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

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

Parkering

Krav til parkering er følgende:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

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

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

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

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

BK14

Utnyttelsesgrad

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

Maksimal BRA for tomter innenfor BK3 er 200 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Kravet må tilfredsstilles innenfor tomtegrensa.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

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

4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1

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

Plasseringen av blokkbebyggelsen skal skje innenfor formålsgrensen.

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

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Maksimal gesimshøyde er kote 22,5.

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

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

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

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

Parkering kan skje over eller under bakkenivå.

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

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting - Kulturbygg o_TJ1

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

Det må etableres min. 40 parkeringsplasser på o_P5.

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

4.6 Barnehage o_BHG1

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

4.7 Undervisning o_U1

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

Bebyggelsen tillates oppført i inntil to etasjer.

Tillatt bruksareal, BRA, er 4800 m².

Det utarbeides detaljregulering for området iht. 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

4.8 Kirke / annen religionsutøvelse og gravlund o_R1

Det vises også til bestemmelsenes pkt. 9.5.

o_R1 (kirke)

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å rive bygningen.

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

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

4.9 Idrettsanlegg o_I1 – o_I3

Idrettshall o_I1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

Bebyggelsen skal nyttes til idrettsformål for allmennheten.

Det må opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m2 bruksareal.

Aktivitetspark o_I 2

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

Aktivitetsparken kan benytte parkeringsplasser på område o_P5

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

Svømmehall o_I 3

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

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

4.10 Energianlegg – trafo o_EN1, o_EN2 og o_FJV1

Trafo o_EN1 og o_EN2

Eksisterende tiltak reguleres med eksisterende tiltaks omfang og høyder.

Fjernvarmeanlegg o_FJV1

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

4.11 Uteoppholdsareal UT1 og f_UT2

UT1

Inntegnet areal UT1 er et privat hageareal.

f_UT2

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

4.12 Lekeplasser LEK 1-12

Lekeplass f_LEK1

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

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

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

Lekeplass f_LEK2 og f_LEK3

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

Lekeplassene skal ha universell utforming.

Lekeplass o_LEK4

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

Lekeplass f_LEK5

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

Lekeplassen skal gis universell utforming

Lekeplass f_LEK6

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

Lekeplass f_LEK7

Innenfor området skal det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for B9 og B11.

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

Lekeplass f_LEK8

Innenfor området skal det anlegges lekeplass.

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

Lekeplass f_LEK9

Innenfor området kan det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for BK8 og BK10.

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

Lekeplass f_LEK10

Innenfor området kan det anlegges lekeplass.

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

Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, huske og benker.

Lekeplassen gis universell utforming.

Lekeplass f_LEK11

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

Lekeplass f_LEK12

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

Lekeplass o_BLK01

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

4.13 Gårdsplass (BGP)

Gårdsplassen er åpent område for tilhørende eiendommer.

4.14 Kombinert bebyggelse – Boliger/Forretning B/F1**B/F1**

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

Bebyggelsen kan benyttes til forretning/bolig med forretning i 1. etasje.

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

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

B/F/K1

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

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

B/F/K2 og B/F/K3

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

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

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

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

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

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

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

Formålene skal være som følger:

1.etasje: Forretning/servering

2.etasje: Forretning/servering/kontor/bolig

3.etasje: Bolig

B/F/K4**Etter vedtatt forslag til ny bestemmelse 07.06.2017, kommunestyrets sak 45/17:**

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

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

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

Bebygd areal: %-BYA= 100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

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

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

B/F/K9

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

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

Takvinkelen skal være mellom 35 og 45 grader.

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

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

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

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

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

B/F/K10

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

Tillatt bebygd areal, BYA er 100 %.

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

Formålene skal være som følger:

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

Totalt BRA: 4700 m²

Det må utarbeides detaljregulering iht. § 3.1 for området.

B/F/K11

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte formålsgrenser.

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

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

Tillatt bruksareal,

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

B/F/K12

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

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

B/F/K13, Rådhus – NAV

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

B/F/K14

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte byggegrenser.

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

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 20.

Tillatt bebygd areal innenfor området er BYA = 70%.

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

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

P/B/R 1-2

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

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

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

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

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

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

Beboerne må ha adkomst til Fjotlandsgata.

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

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

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

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

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

Boliger/Forretning/Parkeringshus P/F/B1

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

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

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

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

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

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

4.18

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

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

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

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

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det må opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 bruksareal.

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

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

Det er ikke tillatt å rive bygningen.

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

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

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

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

Vegene er på plankartet nummerert som følger:

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

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

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

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

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

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

f_V10 – ved B9- B11:

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

Veien er felles for:

B9: Tomt 1-5

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

B11: Tomt 1

f_V14- f_V20- Askvegen Sør:

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

f_V19-f_V20: Felles for alle boenheter i BK11

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

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

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

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

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

5.2 Fortau

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

5.3 Torg

o_TORG1

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

Torget skal gis universell utforming.

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

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

o_TORG2

Torget på Faret-siden er offentlig samlingsplass mellom svømmehall og kulturbygg. Torget skal gis universell utforming. På torget kan det tilrettelegges et amfi i tilknytning til kulturbygget. Det må utarbeides detaljerte utføringsplaner.

5.4 Gang – sykkelveg o_G/S1-3

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

5.5 Gangveg/gangareal (SGG)

Formålet gjelder alle gangveger / gangarealer i planområdet.

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

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

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

o_SGG01

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

o_SGG02-03

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

5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

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

5.7 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

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

o_SVG1-2

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

o_SVG3

Her skal det etableres en hekk.

5.8 Kollektivanlegg (KOL)

o_KOL1

Eksisterende forhold reguleres i henhold til eksisterende omfang og høyder.

5.9 Kollektivholdeplasser (SKH)

Kollektivholdeplass o_SKH1

Eksisterende forhold er lagt inn i plankartet og skal videreføres.

Kollektivholdeplass o_SKH2

Eksisterende forhold er lagt inn i plankartet og skal videreføres.

Kollektivholdeplass o_SKH3

Skal opparbeides som vist i plankartet.

5.10 Parkeringsplasser (P)

Parkeringsplass o_P1

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

Parkeringsplass f_P2 (Askvegen Sør)

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

Parkeringsplasser f_P3- f_P6 (Askvegen Sør)

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

Parkeringsplassene er felles for tilliggende boliger:

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

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

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

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

Parkeringsplass f_P7

Parkeringsplassen skal betjene bebyggelsen innenfor BK1.

Parkeringsplass f_P8

Parkeringsplassen o_P8 skal betjene bebyggelsen innenfor BK1.

Parkeringsplass o_P9

Parkeringsplassen o_P9 skal betjene ansatte ved o_BHG1 og ved o_U1.

Parkeringsplass o_P10

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

Parkeringsplass o_P11,12

Parkeringsplassene skal betjene de tilliggende områder.

Parkeringsplass o_P13

Parkeringsplassen o_P4 skal betjene svømmehall o_I3.

Parkeringsplass o_P14

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

Parkeringsplass P15 og P16

Parkeringsplassene skal betjene de tilliggende eiendommer.

Parkeringsplass o_P17,18,19 og 20

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsplass P21

Parkeringsplassen skal betjene Nico-senteret.

Parkeringsplass o_P22 og 23

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsplass o_P24

Parkeringsplassen skal i hovedsak betjene de tilliggende forretninger. Den skal ved spesielle anledninger fungere som areal for oppsetting av markedstelt i tilknytning til paviljong.

Det skal under parkeringsplassen kunne etableres parkering som står i forbindelse med parkering under Torget. Nedkjøringsrampe føres ned i sydlige del og omkranses av grøntanlegg.

Parkeringsplass o_P25-27

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsanlegg under terreng o_P28

Under Torget og parkeringsplass o_P24 kan det etableres parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegget skal ha nedkjøringsrampe fra syd. Parkeringsanlegget skal ha to trappehus med tilhørende heis til gatenivå ved forretningene nord og syd for Torget.

På grunn av flomfare må parkeringsanlegget utføres vanntett.

Det skal være mulig med el-bil lading.

Parkeringsplass o_P29

Parkeringsplass o_P5 skal betjene o_I2, o_I3 og o_TJ1.

Parkeringsplass o_P30

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

Parkeringsplass o_P31-33

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

Parkeringsplasser o_P34-35

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

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

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

Kombinerte formål for samferdselsanlegg

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

§ 6 Grønnstruktur**6.1 Grønnstruktur (G)**

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

f_G1- f_G2 (Askvegen Sør)

Arealene er felles for alle boenheter i BK11.

o_G3-5

Offentlig grønnstruktur

o_G6-9

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

6.2 Turveger (TUR)**o_TUR1 – o_TUR4 og o_TUR5**

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

o_TUR6- o_TUR7

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

6.3 Friområder o_FRI1 – o_FRI12

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

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

6.4 Badeplassområde o_BAD1 og o_BAD2

Badeplassområdene skal gis tilgjengelighet for alle.

6.5 Park o_PARK1 - o_PARK3 og PARK4

Parkområdene skal tilrettelegges for alle og gis universell utforming.

§ 7 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**7.1 Friluftsmål**

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

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag**8.1 Fiske o_FISK1**

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

8.2 FRV 1-3

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

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

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

§ 9 Hensynssoner**9.1 Sikringssone, Frisikt H140_16, H140_17, H140_18**

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

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

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

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

9.3 Infrastruktursone H410_14 - Miljøgateutforming

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

9.4 Bevaring av naturmiljø H560_5 – H560_8

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

9.5 Bevaring av kulturmiljø H570_9 – H570_11 og H570_15

Innenfor områdene finnes både forminneområde, verneverdig bygningsmiljø og kirke med tilhørende kirkegård og gammel ferdselsveg, jf. pkt. 4.2.4(BV1-BV2), 4.8(o_R1), 4.19 (FHBK1), 5.10 (o_P14) og 6.2 (o_TUR6). Innenfor områdene er tiltak kun tillatt i samråd med vernemyndighetene. For noen av områdene er dette nærmere presisert jf. pkt. 4.2.4, 4.8 og 4.19.

9.6 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_12

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

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

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

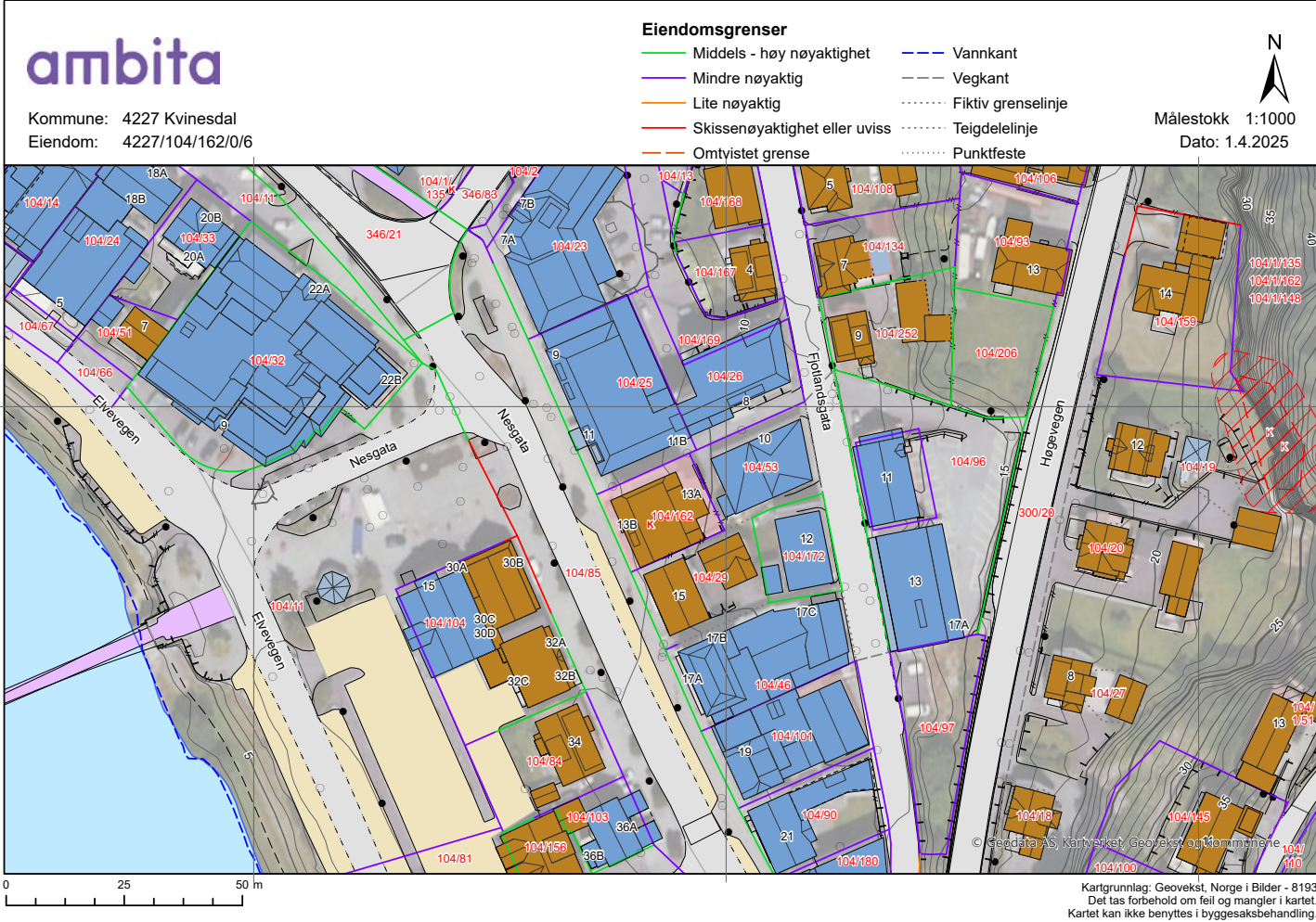
10.2 Før brukstillatelse for utvidelse av B/F/K3 tillates må parkeringsplass o_P28 under Torget og o_P24 være etablert.

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

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

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





Tegnforklaring

- Adresspunkt
- 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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.



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

For oss er hver
enkelt kunde viktig.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nesgata 13A
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre