

Myra 18

Storekvina - Kvinesdal



Prisantydning: **kr 2 650 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Oversikt tomt og område rundt.



Utsikt fra veranda, mot sør

Enebolig med kjeller, hovedetg. og loft, 4 soverom. Solrik eiertomt med utsikt. Pent opparbeidet hage.

OMRÅDE
Storekvina

ADRESSE
Myra 18, 4480 KVINESDAL

Prisantydning
kr 2 650 000,-

Omkostninger: **kr 83 750,-**
Totalpris: **kr 2 733 750,-**
Formuesverdi: **kr 504 395,-**
Kommunale avgifter: **kr 12 262,- per år**

BRA-i: 233 m²

BRA Total: 233 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1987
Soverom: 4
Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: ca 800 m²



Odd Terje Vatnedal
Eiendomsmegler MNEF

404 08 072
oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Lister
Alleen 4, 4580 Lyngdal
38 33 18 40
sormegleren.no

MYRA 18

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 153, bruksnummer 170 i Kvinesdal kommune.

Areal

BRA - i: 233 m²

BRA totalt: 233 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² Gang, Gang 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Verksted, Garasje, Bod 4, Bad, Vaskerom, Bod 5.

1. etasje

BRA-i: 89 m² Vindfang, Gang, TV-stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Bad, Soverom,

2. etasje

BRA-i: 57 m² Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 46 m²

2. etasje - 9 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Ca. 14 m² på loft.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romhøyden i kjeller er målt til 2,23 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

801 m²

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt som iflg. matrikkeldata er på 801 kvm. Iflg. målebrev fra 1987 er tomteareal på 771,8 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert tun og parkering. Flott hage og plen rundt boligen. Stor,

sydvendt terrasse på fremsiden med god utsikt, samt mye sol. Det går en mur langs tomtegrense mot sør.

På tomten er det oppført to boder, bak boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storekvina, ca. 10 km nord for sentrum i Kvinesdal. Fra boligen er det gangavstand til buss og togstasjon, samt til Vesterdalen skole.

Adkomst

Frem til eiendommen er det felles privat adkomstvei (1 nabo).

Bebyggelsen

Det er hovedsakelig eneboliger i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid

Vesterdalen skole ligger i gangavstand.
Barnehage på Rafoss, ca. 4 min i bil, ellers barnehage i Kvinesdal.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss-/togstasjon.

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Info. fra Tilstandsrapporten:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2 lag er fra 2003. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre ved inngangsparti. Balkong i tre på loft. Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre. Terrasse med støpt dekke og deler av dekket er i tre og rekkverk i tre. Støpt trapp ned til kjeller. Utvendig trapp av betongstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger har kommentert følgende:

Spørsmål 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Spørsmål 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.1.2 Årstall: 2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Nye veggflater og gulv.

Spørsmål 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 1999

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? 2 Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Utbygg i stue.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Larsen Trelast as.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Spørsmål 6: Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.

Innhold

Kjeller: gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3, verksted, garasje, bod 4, bad, vaskerom, bod 5.
Hovedetg.: vindfang, gang, TV-stue, spisestue, kjøkken, trapperom, bad, soverom,
Loft: gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 15.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen på Myra 18 er fra 1986-87. Boligen består av kjeller, hovedetasje og loft. Bygget i sin helhet, tatt alder i betraktning, fremstår i alminnelig god teknisk stand. Enkelte konstruksjoner og installasjoner er fra byggeår og har passert forventet levetid, så oppgradering og og utskiftninger må påregnes. Det som spesielt kan trekkes frem er våtrommene. Et rom har sprekk i belegget, et annet har laminat på gulvet, et materiale som ikke er egnet. I kjeller er det målt fuktverdier som er noe høye. På krypkott er det registrert spor etter smågnagere og dette kan skyldes at enkelte musebånd ikke tetter skikkelig. Her må man påregne lokale utbedringer. Ut over det er det andre forhold hvor det er noen mangler fra byggeforskrifter og rapportens standard.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Enebolig - Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag, TG3

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
- Byggeforskrift 1985: Kap. 45 Tak, takrenner og nedfallsrør. "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sporadiske plasser hvor gliper på musebånd er for store

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Et alternativ kan være å supplere med nye musebånd

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse ved soverom, TG3

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Store åpninger mellom terrassebord

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utskiftning av enkelte bord

Terrasse ved stue, TG2

Terrasse med støpt dekke og deler av dekket er i tre og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Trapp har ikke håndløper på vegg. Store åpninger mellom bord.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utskiftning av enkelte bord. Montere håndløper på vegg.

Balkong loft, TG2

Balkong i tre på loft

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper, TG3
Støpt trapp ned til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendige trapper - 2, TG2
Utvendig trapp av betongstein

Vurdering av avvik:

- Sprekker i trinn

Tiltak

- Lokal utbedring.

Innvendig:

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Rom Under Terreng, TG2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjon. Målinger har gitt følgende resultater. RF måling på 74,5% ved 14,7 grader. Måling med pigg har påvist 18,1vekt% Tørt under 11,9% vekt % Akseptable 12 - 15,9 vekt % Fuktig 16 - 19,5 vekt % Meget fuktig 19,6 - 27 vekt % Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper, TG2

Boligen har lakkert tretrapp til loft

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Montere håndløper i trapp.

Innvendige trapp kjeller, TG2
Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

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

Våtrom Kjeller > Bad - Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er foretatt, og det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført i verksted Målinger har gitt følgende resultater. RF måling på 74,8% ved 15,6 grader. Måling med pigg har påvist 16,2 Vekt% Tørt under 11,9% vekt % Akseptable 12 - 15,9 vekt % Fuktig 16 - 19,5 vekt % Meget fuktig 19,6 - 27 vekt % Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Loft > Bad - Generell, TG3

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjeller > Vaskerom - Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten

baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Deler av gulv har ikke tettesjikt. Ingen sluker har mansjett eller rerresjikt under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1. Etasje > Bad - Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Laminat på gulv, laminat slår sprekker ved toalett, løsning rundt sluk er ikke optimal.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tekniske installasjoner - Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank, TG2

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner, TG2
Avtrekksvifte i bod

Vurdering av avvik:
- Ingen avtrekk

Tiltak
- Ventilator må enten utbedres, eller tas vekk.

Tomteforhold - Drenering, TG2
Dreneringen er fra 1987.

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

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

Forstøtningsmurer, TG3
Forstøtningsmurer er av betong og i naturstein

Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Sprekk i støpt mur

Tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring.

Forstøtningsmurer - 2 ,TG2
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Enebolig:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loft og 1. etasje stemmer over ens med tegninger. I kjeller er deler delt inn med flere boder og redskapsrom har et ekstra dusjrom / bad. Når man endrer fra sekundære rom som boder, o.l til primære rom som bad, toalettrom og tilsvarende, vil dette kreve bruksendring. I dette tilfellet må badet i kjeller søkes for å bli godkjent.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig - standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Ingen vil medfølge, kun avtrekksvifte på kjøkken.

Parkering

Garasje i underetasje. Asfaltert tun.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den selges slik som forevist.

ENERGI**Oppvarming**

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 12 262

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gjelder for offentlig vann, avløp, ett pipeløp og off. renovasjon. I beløpet er beregnet forbruk på 50 kubikk pr år. Forbruk betales med kr 62,05 pr kubikk vann.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Kvinesdal kommune.

Formuesverdi primær

Kr 504 395

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 916 702

Formuesverdi sekundær år

2022

Info vannavgift

Vannavgift betales sammen med kommunale avgifter. Forbruksavg. for 2024 er kr 62,05 pr. kubikk.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 17.12.1987. Brukstillatelsen gjelder nytt boligbygg, gjenstående arbeid: Rekkverk på altan over garasje skal utføres forsvarlig. Utvendig dør fra soverom i 1. etg. skal sikres.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning i kjeller. De andre etasjene stemmer med mottatte tegninger. I kjeller er deler delt inn med flere boder, samt at bod/redskapsrom har et ekstra dusjrom/bad. Bad/dusjrom i kjeller er innredet og bruksendret i ettertid. Rommet er byggemeldt som bod og er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler er installert. Felles privat veiadkomst sammen med en nabo.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, og tilhører reguleringsplan for Storekvina, iflg. kommunen. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 2 650 000

Totalpris

Kr 2 733 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

67 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
83 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 717 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 733 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Snarlig / Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan

også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivning. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra

kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,90% inkl. mva. (min. kr 49.000)

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 91 100,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Tønnes Risnes

Oppdragsansvarlig

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Tlf: 404 08 072

Ansvarlig megler

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Tlf: 404 08 072

Sørmeqleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

14.09.2024



Beplantning i hagen



Romslig enebolig med hovedetg., kjeller og loft. Beplantet hage.



Hage på fremside av bolig.



Oversikt bakside og utsikt



Terrasse bakside



Stue med tilbygd karnapp.



Stue og kjøkken bak. Vedovn.



Kjøkken



Kjøkken, ingen hvitevarer (kun vifte)



Bad/wc i hovedetg.



Bad i hovedetg. - hvit innredning.



Soverom i hovedetg. Utgang til terrasse.



Veranda mot sør, utg. fra soverom



Gang og vindfang. Trapp til loft.



Loftsgang



Bad/wc på loft.



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3 med utgang luftbalkong.



Utsikt fra loft



Balkong på loft - mot vest.



Plantegning - loft



Plantegning - hovedetg.



Plantegning kjeller



Garasje med el. portåpner.



Garasje og hobbyrom.



Vaskerom i kjeller med utgang.



Bakside og ende mot vest



Stort asfaltert tun og p-plass. Garasje.

Nabolagsprofil

Myra 18

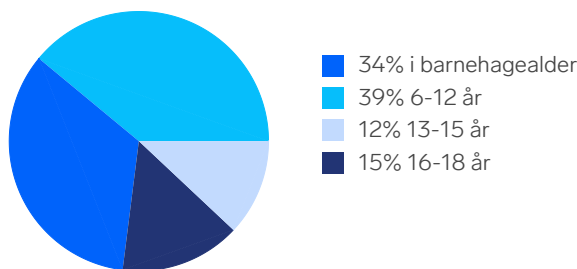
Offentlig transport

🚗 Storekvina fv. 465 Linje 252, 881T	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Storekvina stasjon Buss, tog	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Storekvina stasjon Linje F5	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 46 min 🚶

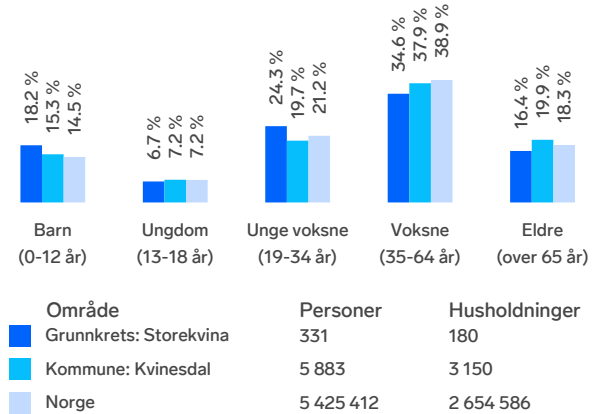
Skoler

Vesterdalen skole (1-7 kl.) 52 elever, 6 klasser	5 min 🚶 0.3 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 217 elever, 12 klasser	11 min 🚶 9.4 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	13 min 🚶 10 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	33 min 🚶 32.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

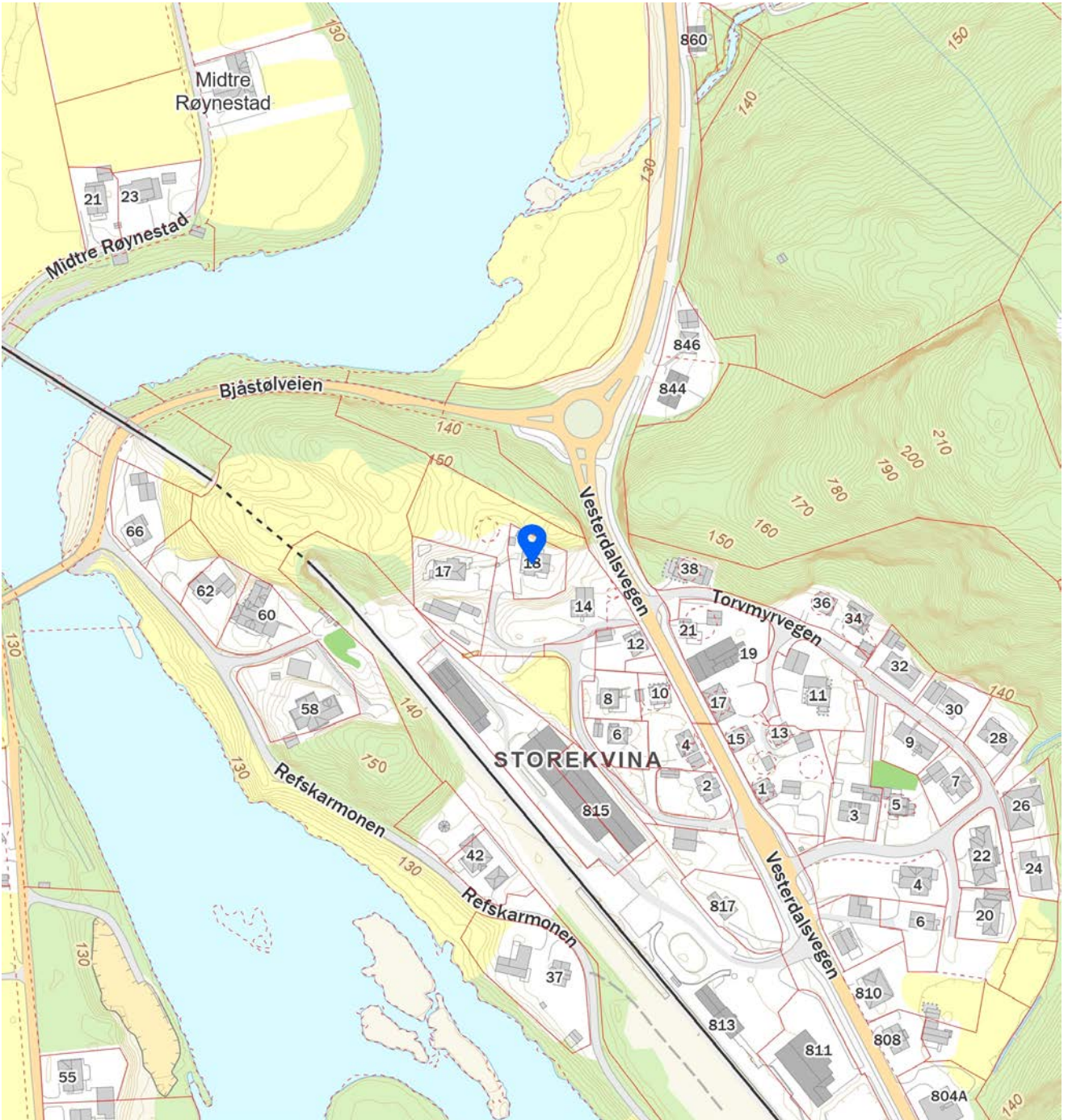
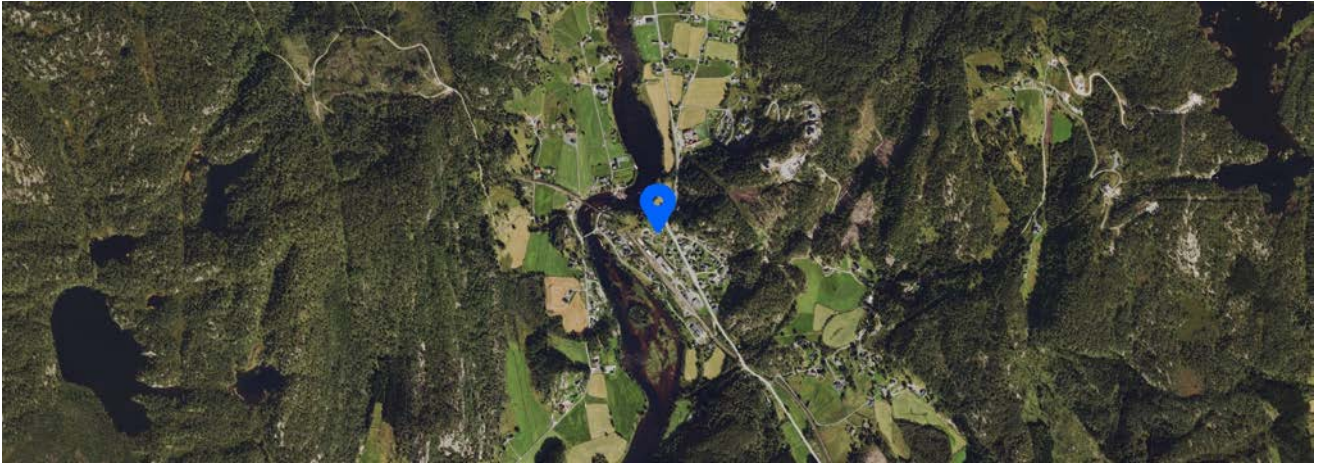
Rafoss barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 🚶 3.6 km
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år) 36 barn	12 min 🚶 9.4 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 🚶 10.2 km

Dagligvare





Coop Extra Kvinesdal PostNord	9 min 🚶 8.4 km
Nico Mat	9 min 🚶

Sport

🏃 Vesterdalen Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏊 Instinct Kvinesdal	9 min 🚶



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Myra 18, 4480 KVINESDAL
 KVINESDAL kommune
 # gnr. 153, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 20241-1324

Referansenummer: SK2831

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lister Takst

Lister takst består av takstingeniør John Terje Knutsen og holder til i Farsund.

John Terje har bakgrunn som tømrer og utdanning fra Teknisk Fagskole og fra Universitetet i Stavanger.

Han har siden 2010 jobbet med taksering og har en bred og god bransjekunnskap innen bygningsfaget.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse 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 straffansvar.

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

Boligen på Myra 18 er fra 1986- 87. Boligen består av kjeller, hovedetasje og loft.

Bygget i sin helhet, tatt alder i betraktning, fremstår i alminnelig god teknisk stand. Enkelte konstruksjoner og installasjoner er fra byggeår og har passert forventet levetid, så oppgradering og og utskiftninger må påregnes. Det som spesielt kan trekkes frem er våtrommene. Et rom har sprekk i belegg, et annet har laminat på gulvet, et materiale som ikke er egnet. I kjeller er et målt fuktverdier som er noe høye.

På krypkott er det registrert spor etter smånagere og dette kan skyldes at enkelte musebånd ikke tetter skikkelig. Her må man påregne lokale utbedringer.

Ut over det er det andre forhold hvor det er noen mangler fra byggeforskrifter og rapportens standard.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer med 2 lag er fra 2003.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre ved inngangsparti

Balkong i tre på loft

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre.

Terrasse med støpt dekke og deler av dekket er i tre og rekkverk i tre.

Støpt trapp ned til kjeller

Utvendig trapp av betongstein

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg.

Veggene har tapet, trepanel og betong.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

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

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjon.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 74,5% ved 14,7 grader.

Måling med pigg har påvist 18,1Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Boligen har lakkert tretrapp til loft

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør i finer og dør med fylling.

ståldør til garasje i kjeller

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i knekott.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 54,8% ved 19,9grader.

Måling med pigg har påvist 10,6 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en

Beskrivelse av eiendommen

sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Laminat på gulv, laminat slår sprekker ved toalett, løsning rundt sluk er ikke optimal. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført himling i skap, kjellerbod
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 65% ved 17,7grader.
Måling med pigg har påvist 11,4 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Hulltaking er foretatt, og det er påvist unormale forhold.

Hulltaking er utført i verksted
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 74,8% ved 15,6 grader.
Måling med pigg har påvist 16,2 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Deler sv gulv har ikke tettsjikt. ingen sluker har mansjett eller rerresjikt under

klemring.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
2 vegger er yttervegg i mur.
Øvrige vegger mot tilstøtende rom er i mur.
Hulltaking er ikke fysisk mulig.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet. Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 1987
Avtreksvifte i bod
Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Anlegget har Porselensikringer
Hovedsikring er på av automat på 3x63 Amp
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1987. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong og i naturstein Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Kupert tomt opparbeidet med plen, asfaltert innkjørsel og tun, og gangstier med heller i betong. Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1987. og er fra 1987.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Loft og 11. etasje stemmer over ens med tegninger.

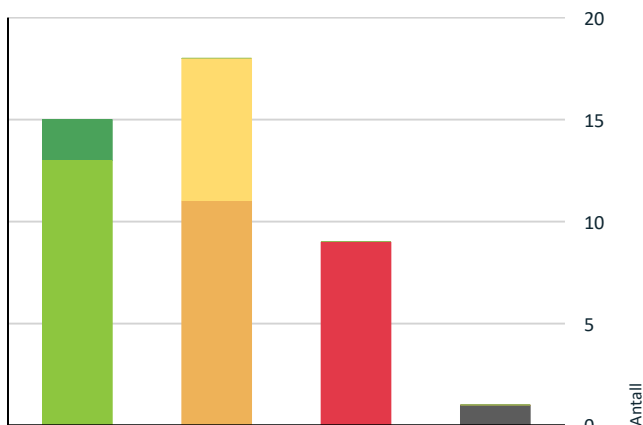
I kjeller er deler delt inn med flere boder og redskapsrom har et ekstra dusjrom / bad

Når man endrer fra sekundere rom som boder, o.l til primære rom som bad, toalettrom og tilsvarende, vil dette kreve bruksendring.

I dette tilfellet må badet i kjeller søkes for å bli godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

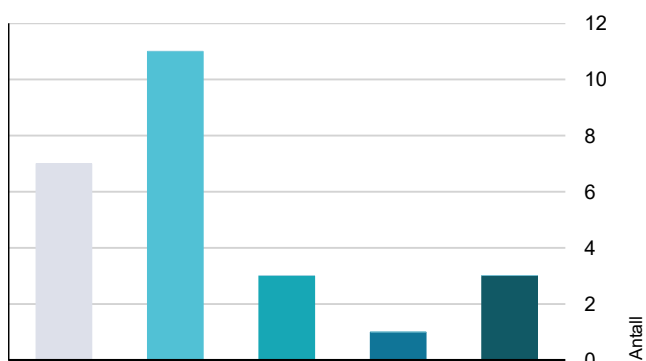
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse ved soverom [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse ved stue [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkong loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1987

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mose på tekking

TO 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Byggeforskrift 1985: Kap. 45 Tak, takrenner og nedfallsrør.
"Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rust på pipehatt



Skade på overgang nedløp / terreng



Taket har ikke snøfanger

Tilstandsrapport



Taket har ikke snøfanger

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sporadiske plasser hvor gliper på musebånd er for store

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Et alternativ kan være å supplere med nye musebånd

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sporadiske plasser hvor gliper på musebånd er for store

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spor etter smågnagere

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer med 2 lag er fra 2003.

TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk

Tilstandsrapport



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Rekkverk lavere enn dagens krav.

Terrasse ved soverom

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Store åpninger mellom terrassebord

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Lokal utskiftning av enkelte bord

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk mangler i trapp



Store åpninger mellom bord

Terrasse ved stue

Terrasse med støpt dekke og deler av dekket er i tre og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Trapp har ikke håndløper på vegg.

Store åpninger mellom bord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokal utskiftning av enkelte bord.

Montere håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Trapp har ikke håndløper på vegg

Tilstandsrapport



Store åpninger mellom bord

Balkong loft

Balkong i tre på loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp mangler rekkverk

Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp av betongstein

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Sprekker i trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lokal utbedring



Rekkverk lavere enn dagens krav.

Utvendige trapper

Støpt trapp ned til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oversikt



Sprekker i trinn

INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og betong.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke ildfast plate under sotluke

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjon.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 74,5% ved 14,7 grader.
Måling med pigg har påvist 18,1Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

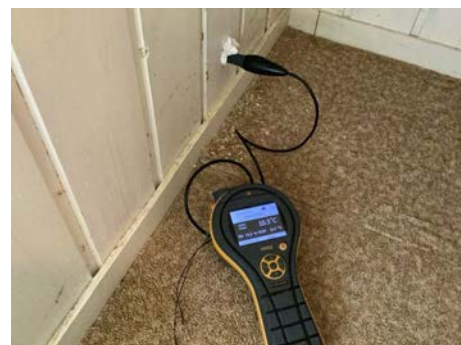
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rf måling



Måling med pigg

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Montere håndløper i trapp.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Håndløper mangler i trapp



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TO 2 Innvendige trapp kjeller

Boligen har lakkert tretrapp.

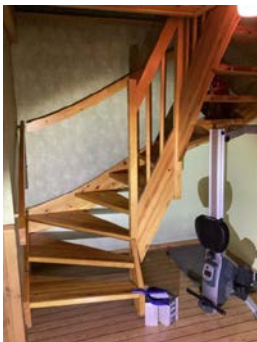
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller



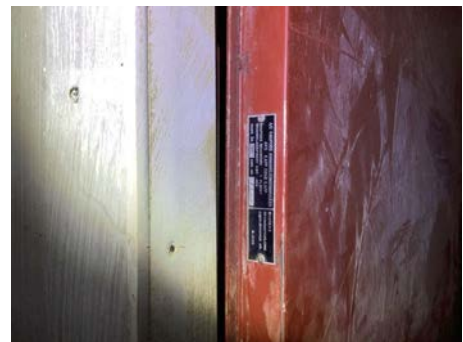
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør i finer og dør med fylling. ståldør til garasje i kjeller



Mindre skade på boddør



Brannør til garasje

VÅTROM

KJELLER > BAD

TO 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bad i kjeller



Eldre sluk uten membran

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og det er påvist unormale forhold.

Hulltaking er utført i verksted

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 74,8% ved 15,6 grader.

Måling med pigg har påvist 16,2 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rf måling



Måling med pigg

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt bad på loft



Måling med pigge

KJELLER > VASKEROM

TC 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Deler sv gulv har ikke tettsjikt. Ingen sluker har mansjett eller rerresjikt under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skade i beleggsjøt

LOFT > BAD

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i knekott.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 54,8% ved 19,9grader.

Måling med pigge har påvist 10,6 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Oversikt vaskerom

Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom



Eldre sluk



Eldre sluk

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2 vegger er yttervegg i mur.

Øvrige vegger mot tilstøtende rom er i mur.

Hulltaking er ikke fysisk mulig.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Laminat på gulv, laminat slår sprekker ved toalett, løsning rundt sluk er ikke optimal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad



Oversikt bad



Skader på laminat ved toalett

Tilstandsrapport



Løsning rundt sluk

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført himling i skap, kjellerbod
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 65% ved 17,7grader.
Måling med pigg har påvist 11,4 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk ok

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannmåler



Vannrør i kobber

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

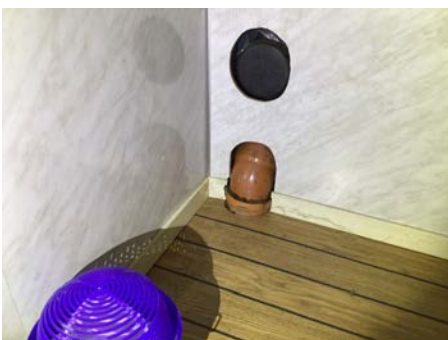
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke



Noe utradisjonell plassering

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 1987

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Avtreksvifte i bod

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må enten utbedres, eller tas vekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ingen avtrekk



Avtrekksvifte i bod

ⓘ TO 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Anlegget har Porselensikringer
Hovedsikring er på av automat på 3x63 Amp

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.
2018 Installasjon av AMS måler
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Oneco Sør AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Samsvarserklæring datert : av Oneco Sør AS 09.03.2018

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

Anlegget er fra byggeår og bør ha en gjennomgang av en autorisert elektriker.



Porselensikringer

Tilstandsrapport



Kategori	Beskrivelse	Status	Måltidspunkt
1	Hovedingler		
2	Rørlegger		
3	Vannledningsnett	25	2 x 100
4	Vannledningsnett	16	2 x 250
5	Vannledningsnett	16	2 x 250
6	Sluc	16	2 x 250
7	Rørlegger	10	2 x 150
8	Rørlegger	10	2 x 150
9	Sluc	10	2 x 150
10	Sluc	10	2 x 150
11	Sluc	10	2 x 150
12	Sluc	10	2 x 150
13	Sluc	10	2 x 150
14	Sluc	10	2 x 150
15	Sluc	10	2 x 150
16	Sluc	10	2 x 150
17	Sluc	10	2 x 150
18	Sluc	10	2 x 150
19	Sluc	10	2 x 150
20	Sluc	10	2 x 150

Kursfortegnelse



Hovedsikring



Inntaksikring

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



2022



1 etg ok



loft ok

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Grunnmurplast

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og i naturstein

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Sprekk i støpt mur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i overflate / mur har ikke rekkverk



Mur har ikke rekkverk

TO 2 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Forstøtningsmur

Tilstandsrapport



Rekkverk er lavere enn dagens krav

TC 0 Terrenforhold

Kupert tomt opparbeidet med plen, asfaltert innkjørsel og tun, og gangstier med heller i betong.



Utvendig drenering

TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1987. og er fra 1987.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og 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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	57			57	9	14	71
1. Etasje	89			89	46		89
Kjeller	87			87			87
SUM	233				55	14	247
SUM BRA	233						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott		
1. Etasje	Vindfang , Gang , TV-stue , Spisestue , Kjøkken , Trapperom , Bad , Soverom		
Kjeller	Gang , Gang 2, Bod , Bod 2, Bod 3, Verksted , Garasje , Bod 4, Bad , Vaskerom , Bod 5		

Kommentar

Romhøyden i kjeller er målt til 2,23 meter

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft og 11. etasje stemmer over ens med tegninger.

I kjeller er deler delt inn med flere boder og redskapsrom har et ekstra dusjrom / bad

Når man endrer fra sekundære rom som boder, o.l til primære rom som bad, toalettrom og tilsvarende, vil dette kreve bruksendring.

I dette tilfellet må badet i kjeller søkes for å bli godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	153	170		0	801 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myra 18

Hjemmelshaver

Risnes Tønnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storekvina, et lite tettsted ca 9 km fra Liknes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.
Reguleringsplan for Storekvina

Om tomten

Tomten ligger på et høyde og sydlig vendt.
Terrenget er skrånet og består av fjell og området rundt boligen er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass og tun, plen og busker foran og ved siden og bak boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2024		Ikke gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	25.07.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsgrenser	25.07.2024		Gjennomgått	3	Nei
Målebrev	27.11.1985		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	29.05.1986		Gjennomgått	1	Nei
midlertidig brukstillatelse	17.12.1987		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplan	19.11.1990		Gjennomgått	1	Nei
HJEMMELSOPLYSNINGER	26.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg	24.02.1993		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/SK2831>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Myra 18, 4480 KVINESDAL

26 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myra 18	Myra 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Bolig bygget i 1987. Eier bodd der siden

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier satte opp hus i 1987 og har bodd der siden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Risnes, Tønnes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye veggflater og gulv

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

1999

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbygg i stue

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Larsen Trelast as

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93893175

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 153, Bruksnummer 170 i 4227 KVINESDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

25.07.2024 kl. 20.39

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

25.07.2024 kl. 20.38

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/2620-1/41 31.08.1987

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

RISNES TØNNES

FØDT: 07.10.1942

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2011/381845-1/200 19.05.2011

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 500 000

Pantlaster: Kvinesdal Sparebank

ORG.NR: 937 894 805

GRUNNDATA

1987/435-1/41 10.02.1987

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4227 GNR: 153

BNR: 38

2020/1491081-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

00:00

Tidligere:

KNR: 1037 GNR: 153 BNR: 170

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 153, Bruksnr 170	Kommune:	4227 Kvinesdal
Adresse:		Grunnkrets:	307 Storekvina
Veiadresse:	Myra 18, gatenr 1243 4480 Kvinesdal	Valgkrets:	6 Vesterdalen
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150601 Kvinesdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.11.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	801,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/153/170	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	01.08.2016	Avgiver	4227/153/38	-29,6
	Matrikkelført:	10.11.2016	Mottaker	4227/153/170	29,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.11.1985	Avgiver	4227/153/38	-772,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/153/170	772,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Myra 18	Bolig	252,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.05.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	252,0	Igangset.till.:	24.04.1987
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	252,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.12.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9077383			Antall etasjer:	3








Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			82,0		82,0				
H01	1		79,0		79,0				
L01			91,0		91,0				





Kulturminner:







Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 31.07.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 170

Adresse: Myra 18, 4480 KVINESDAL

Referanse: 61240103

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 22,- inkl.mva	
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 37.55,- inkl.mva	
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2023	5115

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Økonomiplan for 2024-2027

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
005 Vann: Forbruksgebyr, Knaben	m3	13,90	16,28	2,38	17,12%	↗	
006 Vann: Tilknytningsavgift Knaben	Engangsavgift	26 000	26 000	0	0%	↘	

Kommunen for øvrig, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr.år	1 764,61	1 886,15	121,54	6,89%	↗	
002 Avløp: Forbruksgebyr, avløp kommunen for øvrig	m3	26,96	30,04	3,08	11,42%	↗	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↘	
004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr.år	1 575,33	1 657,00	81,67	5,18%	↗	
005 Vann: Forbruksgebyr, kommunen for øvrig	m3	17,34	19,60	2,26	13,03%	↗	
006 Vann: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↘	

Opoftede næringsområde, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
Avløp tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↘	
Avløp tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↘	
Vann tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↘	
Vann tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↘	

Feiing og brøyting

Feie- og kontrollavgift

Gebyr	Enhet	Pris		Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
Feie- og kontrollavgift	Pr.år	346,00	436,00	90,00	26%	↗	

Feie- og kontrollavgift

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

Økonomiplan for 2024-2027

Brøyting av privat vei

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024	i kr	i %		
*Brøyting av privat vei	Pr.år	2 770,00	2 870,00	100,00	3,61%	↗	*Brøyting blir automatisk videreført helt til tjenesten sies opp.

Renovasjonsgebyrer

IRS Miljø IKS ble stiftet 30.06.2009 etter loven om interkommunale selskaper, LOV-1999-01-29-6, og er en videreføring av Interkommunalt Renovasjonsselskap IRS som ble stiftet i 1976.

IRS Miljø har totalansvaret for renovasjonen i kommunene Flekkefjord, Kvinesdal, Lund og Sirdal.

Samarbeid

IRS Miljø IKS har eierandeler i [Forus Energigjenvinning](#) og [Svaaheia avfall AS](#).

Renovasjonsgebyr

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024	i kr	i %		
001 Bolig Standard*	Pr.år	3 162,00	3 409,00	247,00	7,81%	↗	*Standard renovasjonsgebyr for husholdning er sammensatt av grunnegebyr og volumgebyret for en 140 liters restavfallsbeholder.
002 Grunnegebyr ink. administrasjonsgebyr	Pr.år	1 746,00	1 882,00	136,00	7,79%	↗	
003 Restavfall 140 L	L	1 416,00	1 526,00	110,00	7,77%	↗	
004 Restavfall 240 L	L	2 428,00	2 618,00	190,00	7,83%	↗	
005 Restavfall 360 L	L	3 642,00	3 926,00	284,00	7,80%	↗	
006 Restavfall 660 L	L	6 676,00	7 197,00	521,00	7,80%	↗	
007 Restavfall 770 L	L	7 789,00	8 396,00	607,00	7,79%	↗	
008 Restavfall 1100 L	L	10 117,00	10 906,00	789,00	7,80%	↗	
009 Serviceabonnement 6 -10 meter	m	683,00	736,00	53,00	7,76%	↗	
010 Serviceabonnement 11 - 15 meter	m	1 024,00	1 104,00	80,00	7,81%	↗	
011 Serviceabonnement 16 - 20 meter	m	1 365,00	1 471,00	106,00	7,77%	↗	
012 Serviceabonnement 21 - 30 meter	m	2 049,00	2 209,00	160,00	7,81%	↗	
013 Serviceabonnement > 30 meter	m	2 731,00	2 944,00	213,00	7,80%	↗	
014 Fradrag ekstra restavfall 100L	Pr.år	1 011,00	1 090,00	79,00	7,81%	↗	
015 Fradrag ekstra restavfall 110L	Pr.år	1 112,00	1 198,00	86,00	7,73%	↗	
016 Fradrag ekstra restavfall 120L	Pr.år	1 214,00	1 308,00	94,00	7,74%	↗	
017 Fradrag ekstra restavfall 140L	L	1 416,00	1 526,00	110,00	7,77%	↗	

Økonomiplan for 2024-2027

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
018 Fradrag ekstra restavfall 220L	Pr.år	2 226,00	2 400,00	174,00	7,82%	↗	
019 Rabatt samarbeid fast del	Del	407,00	439,00	32,00	7,86%	↗	
020 Rabatt hjemmekompostering	Enhet	563,00	606,00	43,00	7,64%	↗	
021 Sommerhenting matavfall - 5 ekstratømminger	Pr.år	296,00	319,00	23,00	7,77%	↗	
022 Hytterrenovasjon kategori 1	Pr.år	1 696,00	1 939,00	243,00	14,33%	↗	
023 Hytterrenovasjon kategori 2	Pr.år	3 392,00	3 877,00	485,00	14,30%	↗	
024 Hytterrenovasjon kategori 3	Pr.år	848,00	970,00	122,00	14,39%	↗	
025 Samarbeid hytte-/husholdning	Pr.år	148,00	170,00	22,00	14,86%	↗	

Slamgebyr

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva. 2023	eks.mva. 2024				
001 Standard slamgebyr husholdning inntil 4m3	Pr.år	1 163,00	1 297,00	134,00	11,52%	↗	
002 Standard slamgebyr hytte/fritid inntil 4m3	Enhet	583,00	650,00	67,00	11,49%	↗	
003 Tett tank, tømming hver 6. mnd. (inntil 6 m3)	m3	4 213,00	4 697,00	484,00	11,49%	↗	
004 Tett tank, tømming hvert år (inntil 6 m3)	m3	2 106,00	2 349,00	243,00	11,54%	↗	
005 Minirensanlegg, 12. mnd.	Enhet	1 916,00	2 137,00	221,00	11,53%	↗	
006 Minirensanlegg felles, 12. mnd.	Enhet	1 342,00	1 496,00	154,00	11,48%	↗	
007 Fellesanlegg 2 hus/hytter, tømming hvert år	Enhet	2 106,00	2 349,00	243,00	11,54%	↗	
008 Fellesanlegg 2 hus/hytter, tømming hvert 2. år	Enhet	1 053,00	1 174,00	121,00	11,49%	↗	
009 Fellesanlegg 2 hus/hytter, tømming hvert 4. år	Enhet	527,00	588,00	61,00	11,57%	↗	
010 Fellesanlegg 3-6 hus/hytter, tømming hvert år	Enhet	1 342,00	1 926,00	584,00	43,52%	↗	
011 Fellesanlegg 3-6 hus/hytter, tømming hvert 2. år	Enhet	672,00	963,00	291,00	43,30%	↗	
012 Fellesanlegg 3-6 hus/hytter, tømming hvert 4. år	Enhet	336,00	481,00	145,00	43,15%	↗	
013 Fellesanlegg 7+ hus/hytter, tømming hvert år	Enhet	410,00	1 481,00	1 071,00	261,22%	↗	
014 Fellesanlegg 7+ hus/hytter, tømming hvert 2. år	Enhet	369,00	740,00	371,00	100,54%	↗	
015 Fellesanlegg 7+ hus/hytter, tømming hvert 4. år	Enhet	332,00	370,00	38,00	11,45%	↗	
016 Tillegg for slamtømming med båt/traktor	Stk.	593,00	661,00	68,00	11,47%	↗	
017 Fremskyndet tømming	Enhet	992,00	1 106,00	114,00	11,49%	↗	
018 Bomtur	Engangsbeløp	966,00	1 077,00	111,00	11,49%	↗	

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV

J nr

27/85

Målebrev nr

296

KVINESDAL.

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
153	170	
Bruksnavn eller adresse		

Dagbokstempel
Dagbokført ved sorenskr. i Fl.fjord den 10.2.87 som nr. 435.

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato	holdt—
21.11.85	

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 153, bnr. 38.

Forretningen ble rekvirert av—

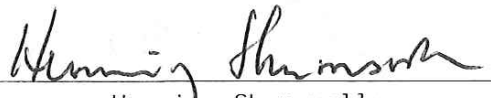
Selmer Røynestad.

Bestyrer ved forretningen var—

Olav G. Egenes.

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kvinesdal den 27.11.1985



Henning Skumsvoll
teknisk sjef


Olav G. Egenes

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Dagbokført ved sorenskr. i Fl.fjord
den 10.2.87 som nr. 435.

Bet. tingl. kr. 310.--

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr. 153 bnr. 170

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 42757 Y= 52886

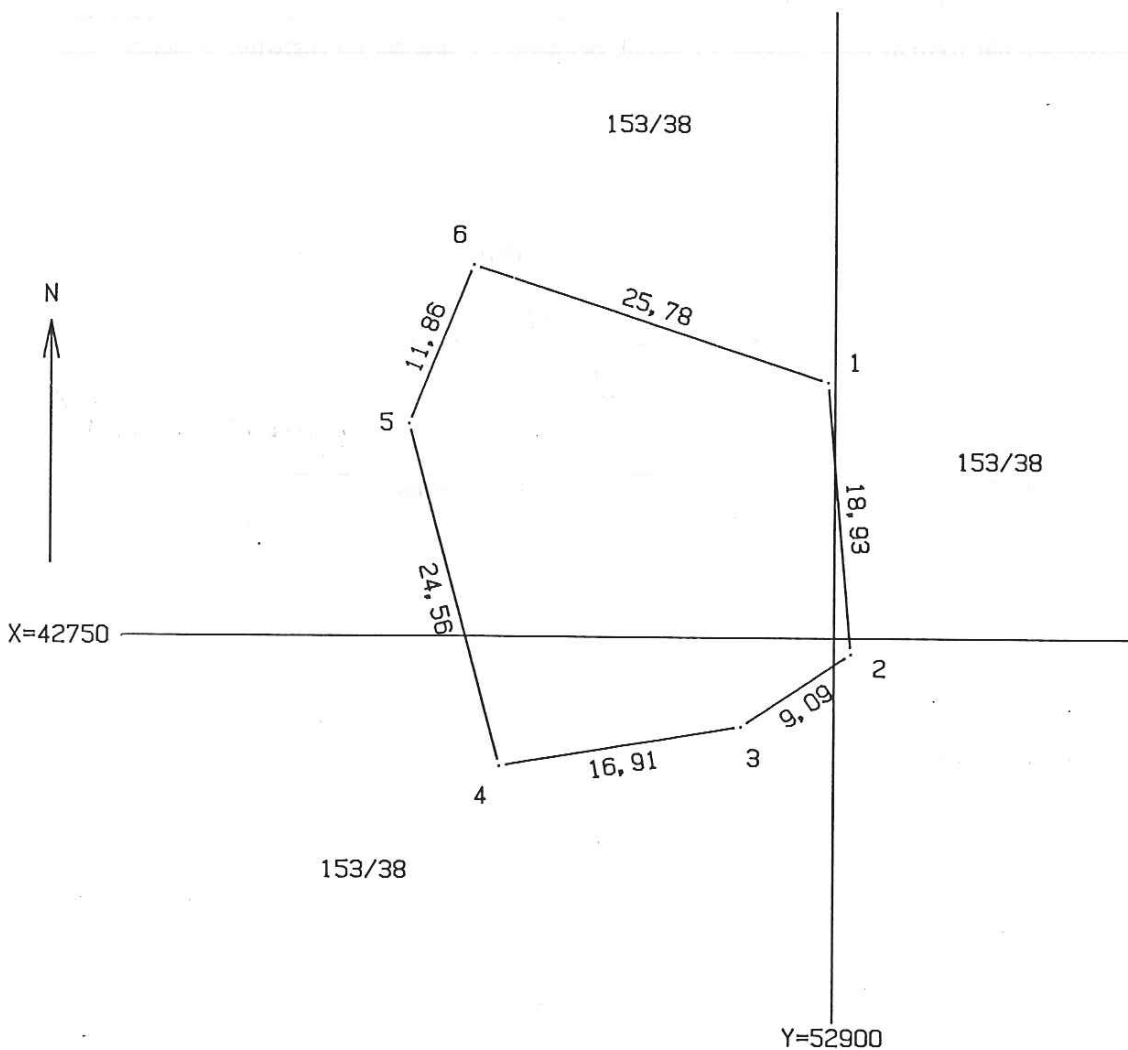
Koordinatsystem: NGO akse 1

Kartblad AW 9-1-3

Målestokk 1:500

Areal 771,8 m²

Punkt	X	Y	merking	lengde
1	42767,72	52899,53	FJELLBOLT	18,93
2	42748,87	52901,17	FJELLBOLT	9,09
3	42743,82	52893,61	FJELLBOLT	16,91
4	42741,02	52876,94	FJELLBOLT	24,56
5	42764,75	52870,60	FJELLBOLT	11,86
6	42775,75	52875,03	FJELLBOLT	25,78





Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 31.07.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 170

Adresse: Myra 18, 4480 KVINESDAL

Referanse: 61240103

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 31.07.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 153 **Bruksnr.:** 170

Adresse: Myra 18, 4480 KVINESDAL

Referanse: 61240103

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for Storekvina
Reguleringsformål	Boliger

Vedlegg	
1 vedlegg	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

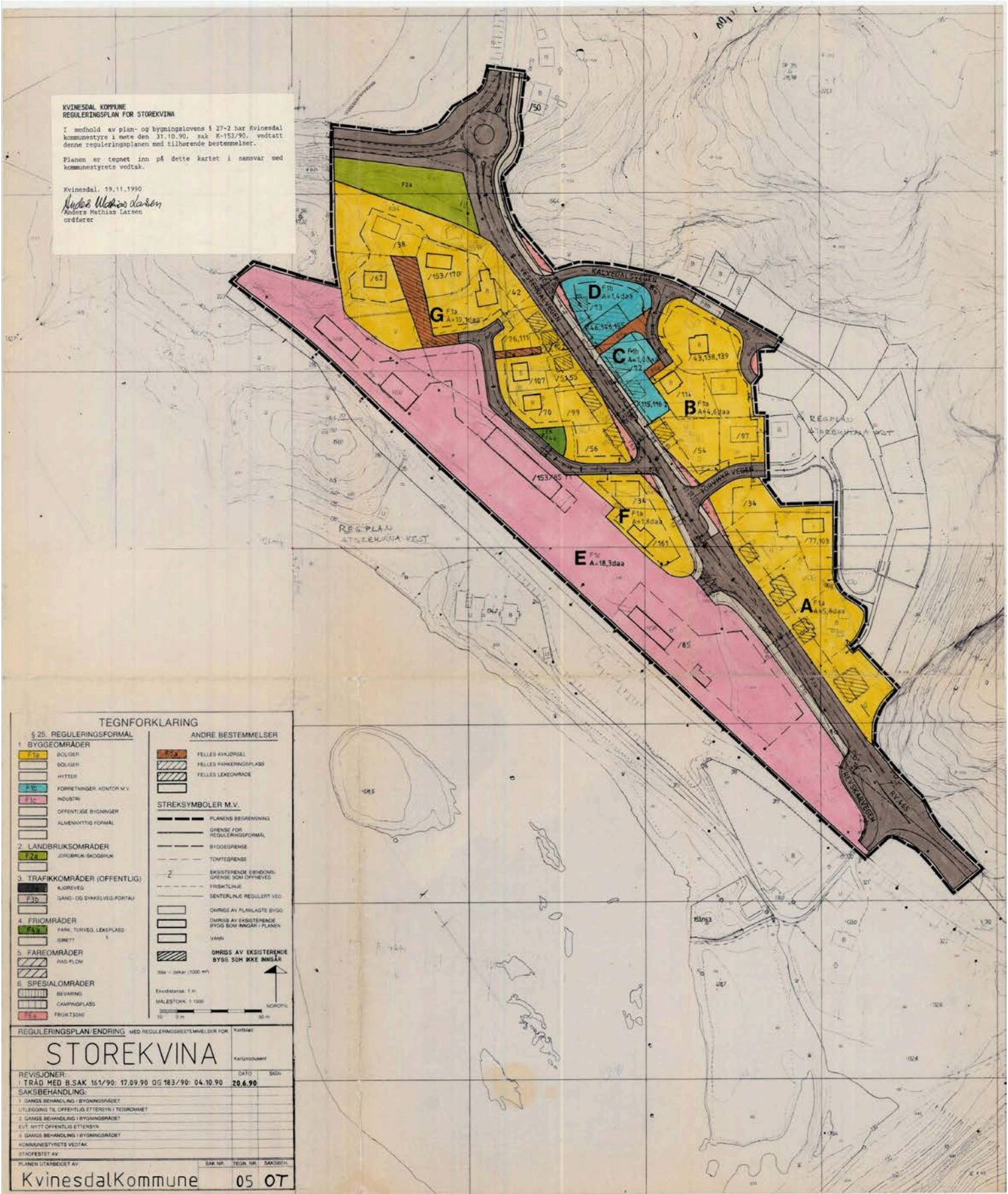
**KVINESDAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR STOREKVINA**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 har Kvinesdal kommunestyre i møte den 31.10.90, sak K-153/90, vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Kvinesdal, 19.11.1990

Anders Mathias Larsen
Anders Mathias Larsen
ordfører



TEGNFORKLARING

§ 25. REGULERINGSFORMAL

- 1 BYGGEOMRÅDER**
- F1a** BOLIGER
 - F1b** BOLIGER
 - F1c** HYTTER
 - F1d** FORRETNINGER, KONTOR M.V.
 - F1e** INDUSTRI
 - F1f** OFFENTLIGE BYGNINGER
 - F1g** ALMENNUTYTT FORMAL
- 2 LANDBRUKSOMRÅDER**
- F2a** JORDBRUK OG/ELLER
- 3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)**
- F3a** KORSVEG
 - F3b** GANG- OG SYKKEVEI/PORTAL
- 4 FRILSOMRÅDER**
- F4a** PARK, TORV, LEKEPLASS
 - F4b** GRØFT
- 5 FAREOMRÅDER**
- F5a** HØI FLOD
- 6 SPESIALOMRÅDER**
- F6a** BEVARING
 - F6b** CAMPINGPlass
 - F6c** FRUKTSONE

ANDRE BESTEMMELSER

- F7a** FELLES ANKERSEIL
 - F7b** FELLES PARKERINGSPLASS
 - F7c** FELLES LEKEOMRÅDE
- STREKSYMBOLER M.V.**
- PLANENS BEGRENSNING
 - GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
 - BYGGEGRENSE
 - TONTEGRENSE
 - EKSTISTENDE BYGNINGS-SPRISSE SOM DRIFTEVES
 - FRISIKTLINJE
 - SENTRERLIGE REGULERT VEG
 - GANGS AV PLANLAGTE BYGG
 - GANGER AV EKSTISTENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
 - VANN
 - ØVRIGE AV EKSTISTENDE BYGG SOM IKKE INNGÅR
- 1000 = 1000 m
- Eksempel: 1 m
- MÅLESTOKK 1:1000
- 10 0 10 30 m
- NOYD
- REG. PLAN STOREKVINA VEST
- REG. PLAN STOREKVINA ØST
- REG. PLAN ALVÅS
- REG. PLAN ALVÅS

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR **KVINESDAL**

STOREKVINA

REVISJONER:

TRÅD MED B.SAK 161/99: 17.09.99 OG 183/99: 04.10.99 **20.6.90**

SAKSBEHANDLING:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	DATO	SGD
LITTESSING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TILSØKSOMRÅDET		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
STAKERSTET AV		
PLANEN UTARBEJDET AV	SAK NR.	TEGN. NR.
KvinesdalKommune	05	07

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Storekvina		Gnr. 153, bnr. 170		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	22.05.86	29.05.86	123/86
Byggherre		Adresse		Tif.
Tønnes Rises'		4470 Storekvina		
Anmelder		Adresse		Tif.
A/S Konsmo Fabrikker		Boks 288, 4501 MANDAL		63540
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
A/S KOnsmo Fabrikker		Boks 288, 4501 MANDAL		63540

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Rekkverk på altan over garasje skal utføres forsvarlig.

Utvendig dør fra soverom i 1. etasje skal sikres.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kvinesdal 17.12.87	<i>Gabriel Lona</i> Gabriel Lona Kvinesdal kommune avd.ing. Underskrift

Sendes til	Ligningskontoret
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input checked="" type="checkbox"/> Kvinesdal sparebank

Kommunenes arkivnøkkel: 511



Tønnes Risnes

4470 STOREKVINA

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

Gjelder: Gnr. 153 bnr. 170

Melding om mindre byggearbeider - innsetting av nytt vindu.

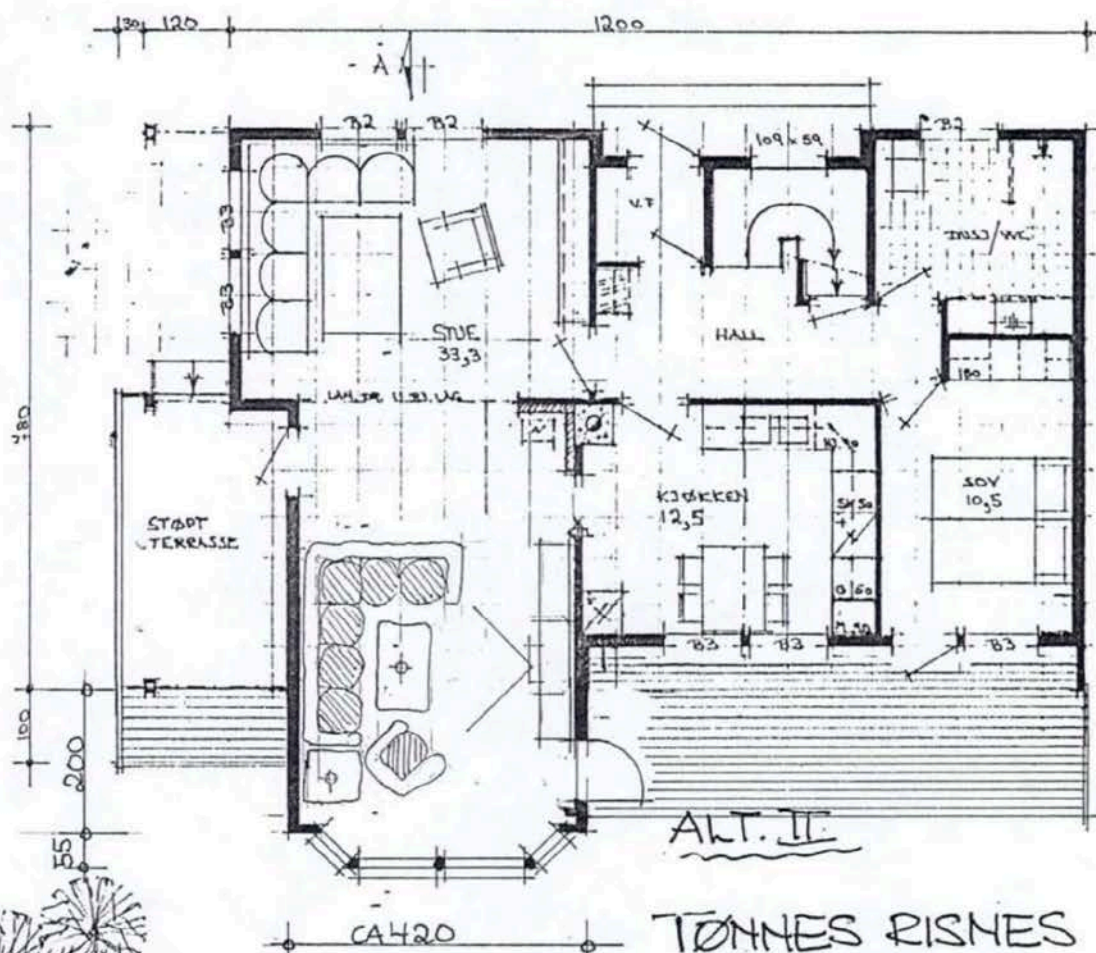
Datert 08.10.1990 Innkommet 09.10.1990 Jnr. 2781/90

Byggearbeidet kan settes i gang uten særskilt byggetillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 86a.

Arbeidet kan nå igangsettes.

Kvinesdal, 24.10.1990

Olav Haddeland
teknisk sjef



ALT. II

TØNNES RISNES
REV. 24.02.93 KFK.

A. Larsen TRELAST AS
FLEKKEFJORD

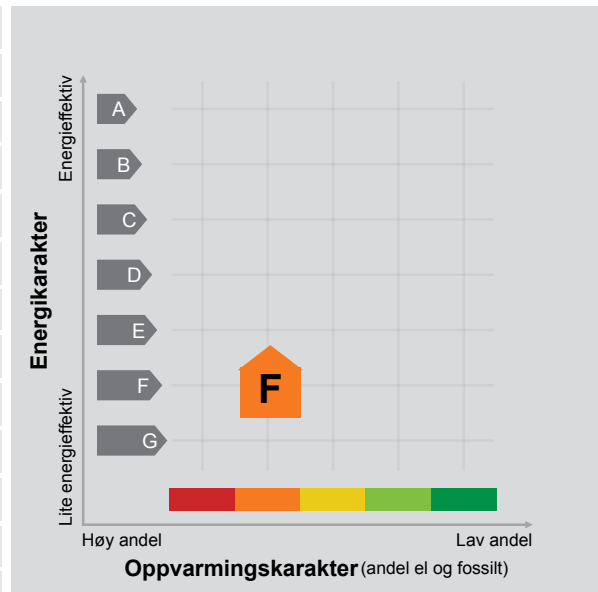
Byg

Byg



ENERGIATTEST

Adresse	Myra 18
Postnummer	4480
Sted	KVINESDAL
Kommunenavn	Kvinesdal
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9077383
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-1491
Dato	26.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

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. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Myra 18, 4480 KVINESDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ODD TERJE VATNEDAL | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 072**

oddterje.vatnedal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40