

Eljestråumvegen 34

Liknes - Kvinesdal



Prisantydning: **kr 1 800 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Velkommen til Eljestraumvegen 34!



Lys og stor stue.

Enebolig og frittliggende garasje. Festetomt med god utsikt, sentralt beliggende. Nær skole og barnehage.

OMRÅDE

Liknes

ADRESSE

**Eljestraumvegen 34,
4480 KVINESDAL**

Prisantydning

kr 1 800 000,-

Omkostninger: **kr 62 590,-**

Totalpris: **kr 1 862 590,-**

Formuesverdi: **kr 499 156,-**

Festeavgift: **kr 1 589,- pr. år**



BRA-i: 160 m²

BRA-e: 12 m²

BRA Total: 172 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1150 m² (ikke oppmålt)

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

40 40 80 72

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

Eljestraumvegen 34

Stor enebolig over to plan. Stor veranda på to sider. Bad/wc er renoverert i 2018. Bygninger har behov for renovering/vedlikehold.

Eiendom er tilknyttet fiberkabel.

Oppvarming: ved, olje, strøm. Varmepumpe. Varmekabel på bad/wc.

Stor festetomt i skrånende terreng, med god utsikt. Sentralt beliggende og med nærhet til skole og barnehage.

Vel møtt til hyggelig visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 1, festenummer 147 i Kvinesdal kommune.

Innhold

Bolig inneholder:

- etasje: vindfang, hall og trappegang, kjellerstue (tidl. garasje), kjellerrom/bod, gang, bod, bod 2, vaskerom. Utvendig bod.
- etasje: trappegang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bod, bad/wc.

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 Severinsen Takst AS den 13.09.2024, 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag - 2, TG3

På baksiden av boligen er det takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Det er også lekkasjer i forbindelse med takrennen i den utvendige boden.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert råte i kledningen enkelte plasser, kledningen har ellers behov for vedlikehold. Det mangler musetetting på kontrollerte plasser. På boliger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Utføre vedlikehold på kledningen. Etablere musetetting bak kledningen. Bytte ut kledningsbord med råte, det må påregnes å skifte hele kledningen på boligen på sikt.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er flere av de eldste undertaksplatene som har løsnet. Det har vært lekkasje i forbindelse med pipen. Det er i ettertid lagt nytt undertak oppå det gamle undertaket og nye takstein. Det er spor etter mus på kaldtloftet.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres utbedringer i overgangen vegg tak på kaldtloftet for å få bedre ventilering. Nye gitter foran lufteventilene i gavlene må etableres.

Vinduer, TG3

Flere av vinduene i boligen har karmen av tre og er fra byggeåret. Enkelte av vinduene har enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes å bytte alle de eldste vinduene på sikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører, TG2

Boligen har en nyere malt hovedytterdør og PVC terrassedør i forbindelse med stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Dørene har behov for enkelte justeringer og vedlikehold.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Dørene har behov for enkelte justeringer og vedlikehold.

Dører - 2, TG3

Boligen har en nyere malt balkongdør i tre i soverommet i 2. etasje. Eldre enkel kjellerdør i forbindelse med vaskerommet. Det er i kjellerstuen en eldre skyvedør av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Glasset i skyvedøren er punktert.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Terrasse og rekkverk har behov for vedlikehold. Det er registrert seg og skjevheter i enkelte pilarer på terrassen. Det er langt spenn på terrassebjelker i forbindelse med boden under terrassen.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Det må utføres vedlikehold/utbedringer på terrasse og rekkverk. Gjøre utbedringer på enkelte av støtter/pilarer/bjelker til terrassen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper, TG2

Det er utvendige trapper av tre ned fra terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke etablert håndløper. Trappen har behov for vedlikehold.

Tiltak

- Tiltak:
- Montere håndløper og utføre vedlikehold.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av laminat, teppe, betong og beleg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det må påregnes oppussing av innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv.

Tiltak

- Boligen er moden for oppgradering av de innvendige overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er nivåforskjeller i begge etasjer.

Tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2, TG3

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert større nivåforskjeller i kjellerstuen, det var tidligere en garasje i følge rekvirenten. Det ble målt ca. 75 mm. nivåforskjell på gulvet.

Tiltak

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

- Rette av gulvet i kjellerstuen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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 i kjellerstuen, kombinert oljefyr og åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

- Det er registrert sprekker i ildfast stein i peisen og vedovnen i 1. etasje.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

- Ovnene nede i kjelleren må skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng, TG2

Deler av enkelte av rommene 1. etasje ligger under terreng med utforede vegger. Dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25 % (høy fuktighet) i svillen i den ene boden i kjelleren inn mot gangen.

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.

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Symptomene kommer erfaringsmessig av opptrekk av fukt fra grunnen, kondens og/eller svikt i dreneringen. De fleste bygg oppført før 1980 har ikke fuktsikret byggegrunn.

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.

- Andre tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen, samt å gjøre utbedringer med fuktsikringen av yttervegger som består av pussede murer. Det må foretas tiltak for å kartlegge omfang, samt sette inn tiltak for å stanse eller redusere årsaken til fuktproblemene.

Kostnadsestimat og tiltak må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper, TG2

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler rekkverk i bunnen av trappen.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører, TG2

Dørene har karm og dørbord av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Baderomsplatene er ikke montert etter monteringsanvisningen. Den viser at du skal montere baderomsplatene i en sokkellist. .

Tiltak

- Tiltak:

- Påse at platene ikke trekker fukt opp i bunnen av baderomsplatene.

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Badegulvet har varierende fall. Det er etablert en oppkant i forbindelse med døren. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Andre tiltak:

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør. Sluken er kontrollert via foto, da amatørert på dusjkabinettet er montert fast med vannrørene i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen

dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. Etasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerommet er fra byggeår. Veggene består av plater og betong. Gips i taket og betong på gulvet. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke noen tettesjikt på gulet eller i våtsoner på vaskerommet. Kun naturlig ventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har tre fronter fronter og laminert benkeplate.

Innredningen er ca. 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eldre kjøkkenvifte.

Tiltak

- Tiltak:

- I forbindelse med ny kjøkkeninnredning vil det være naturlig å bytte kjøkkenviften.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er lagt opp rør i rør til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

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 : 10 000 - 50 000

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av støpejern og 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.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmesentral, TG2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank, TG3

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er store rustdannelse i bunnen av varmtvannsberederen.

Tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG2

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har skrusikringer. Spørsmål er ikke besvart. (dødsbo)

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med

antall sikringer? Ja

Kommentar:

16.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? Ja

Kommentar: Dette er et dødsbo og det er lenge siden det elektriske anlegget er kontrollert. Enkelte løse ledninger og kontakter er registrert.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold - Drenering, TG2

Boligen har synlig fuktsikring av muren i bakkant av boligen. Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Det er ikke etablert tetningslist i toppen av grunnmursplasten. Det er løs maling og kalkutslag på deler av murene. Symptomene kommer erfaringsmessig av opptrekk av fukt fra grunnen, kondens og/eller svikt i dreneringen. De fleste bygg oppført før 1980 har ikke fuktsikret byggegrunn.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det anbefales å etablere tetningslist i toppen av fuktsikring på de utvendige murene. Lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen. Det må foretas tiltak for å kartlegge omfang, samt sette inn tiltak for å stanse eller redusere årsaken til fuktproblemene. Kostnadsestimat og tiltak må sees i sammenheng med terrengforhold.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker og riss er registrert.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedringer av små sprekker og riss i grunnmur vil være å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmurer er av naturstein og av splitleca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Det er registrert at det renner vann inn under deler av natursteinsmuren langs veien.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må påregnes å gjøre utbedringer i forbindelse med natursteinsmurer og gangvei opp til boligen.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold, TG2

Boligen er oppført i skrånende terreng. Ihht. kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i område med hensynsone H310 - Ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større

vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen. Kostnadsestimatet og tiltak må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

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

- Det må påregnes å gjøre utbedringer på de utvendige avløpsrørene. Det anbefales å gjøre utbedringer med avløpsrørene i forbindelse med utvendig gravearbeid.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Areal

BRA - i: 160 m²

BRA - e: 12 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Vindfang, Ganger, Trapperom, Kjellerstue,

Kjellerrom, Vaskerom, 2 boder

BRA-e: 12 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 85 m² Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken, Bad/wc,

Soverom, Soverom 2, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 5 m²

2. etasje - 50 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I 1. etasje er det kjellerstue i garasjen, garasjeport ble demontert og skyvedør ble etablert, dette er søkt/meldt og godkjent den 26.11.1981.

Der det er WC på tegninger fra byggeår er det inngang til et soverom som er etablert i div. værelse og redskapsbod. Det er etablert åpning i murveggen mellom tidligere garasje og hall. Det er etablert en utvendigbod i gavlen mot vest, med terrasse oppå. Det er etablert en større terrasse på framsiden av boligen.

I 2. etasje er badet blitt en del av soverommet i det nord/østlige hjørnet. Delen av soverommet som gjenstår er i dag brukt som bod. Kan ikke se at dette er søkt/meldt fra om til kommunen.

Byggemåte og tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2020. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall på framsiden av boligen fra 2020. På baksiden av boligen er det takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Flere av vinduene i boligen har karmen av tre og er fra byggeåret. Enkelte av vinduene har enkle glass. Vinduene på badet og soverom et i 2. etasje har karmen av tre og er fra nyere tid. Boligen har en nyere malt hovedytterdør og PVC terrassedør i forbindelse med stuen. Boligen har en nyere malt balkongdør i tre i soverommet i 2. etasje. Eldre enkel kjellerdør i forbindelse med vaskerommet. Det er i kjellerstuen en eldre skyvedør av metall. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er utvendige trapper av tre ned fra terrassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges for dødsbo, og spørsmål i egenerklæringsskjema er derfor ikke besvart.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Moderniseringer og påkostninger

Takstein ble byttet i 2018.
Bad/wc ble renoveret i 2018.

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

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, komfyr, mikroovn og fryseboks.

Diverse

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

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt øst for Liknes sentrum. Det er nærhet til skole og barnehage, samt alle butikker og annet i Liknes sentrum.

Tomt

1150 m², festet
Tomten ligger i skrå-terreng som heller mot sør-vest. Opparbeidet avkjørsel og gangvei opp til inngang, samt litt hage og plen på fremside. Ellers mest naturtomt. Stor veranda på fremside av bolig og i ende i hovedetg.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Allstad AS. Årlig festeavgift er nå kr 1.589,-. Neste regulering av festeavgiften er 01.03.2027. Festekontrakten utgår i år 2066. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt.

Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, og har usikre grenser. Tomtens grenser beskrives i festekontrakten og ble avmerket i marken. Men det er ikke oppgitt noe areal. Ut fra oppgitte meter vil vi anslå at areal kan utgjøre ca. 1100-1200 kvm. Grensene er unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens areal kan derfor avvike i større eller mindre grad og kjøper må godta dette. I matrikkelen er det oppgitt areal på 1.515 kvm, men dette er trolig for høyt.

Adkomst

Fra offentlig gate. Følg Eljestraumvegen østover fra hovedveien, kjør forbi skole og barnehage og etter hvert ligger eiendommen på høyre side av veien. Huset er skiltet med Til salgs-plakat fra Sørmeqleren.

Parkering

Medfølger garasje på nedre del av tomten.
Parkering i oppkjørsel.

Bebyggelsen

Hovedsakelig boligbebyggelse med flest eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Liknes skole (1-7 kl.) ligger kun ca 500 m nedenfor boligen, samt barnehage.
Avstand til Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) er ca. 800 m.
Til videregående skole er det ca. 1,5 km.

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand ned til Liknes sentrum.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk. Varmepumpe og varmekabel. Det er vedovn, men selger opplyser at pipe er meldt ut, pga feil. Finnes opplegg for oljefyring, ikke i bruk nå. Det er nedgravd oljetank på tomten.

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

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 499 156 pr 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 896 791 pr 2022

Årlig festeavgift

Kr 1 589

Festetid

99 år regnet fra 01.01.1967.

Regulering av festeavgift

Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2027.

Festekontrakt datert

22.12.1966.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at eiendom er tilknyttet fiberkabel.

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 OPPLYSNINGER

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 foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. I 1. etasje er det kjellerstue i garasjen, garasjeport ble demontert og skyvedør ble etablert, dette er søkt/meldt og godkjent den 26.11.1981. Der det er WC på tegninger fra byggeår er det inngang til et kjellerrom som er etablert i div. værelse og redskapsbod. Det er etablert åpning i murveggen mellom tidligere garasje og hall. Det er etablert en utvendig bod i gavlen mot vest, med terrasse oppå. Det er etablert en større terrasse på framsiden av boligen.

I 2. etasje er badet blitt en del av soverommet i det nord/østlige hjørnet. Delen av soverommet som gjenstår er i dag brukt som bod. De nevnte endringer er ikke byggemeldt og 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 vei og offentlig kloakkavløp.

Privat vannforsyning fra egen brønn med pumpe. Selger er ikke kjent med status på vannkvalitet og mengde.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen tilhører Kommunedelplan for Liknes 2006 - 2015 og iflg. denne ligger eiendommen i Boligområde -

Nåværende.

Ihht. kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i område med hensynsone H310 - Ras- og skredfare.

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.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/104/1/147:

23.12.1966 - Dokumentnr: 1519 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste - Festetid: 99 år - ÅRLIG AVGIFT NOK 125
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1966 - Dokumentnr: 1519 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4227 Gnr:104 Bnr:1
Kopi av festekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Adgang til utleie

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 800 000

Totalpris

Kr 1 862 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

46 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP

Boligkjøperforsikring))

62 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP

Boligkjøperforsikring))

1 846 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

1 862 590,00 (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, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Snarlig / etter avtale.

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.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Lovanvendelse

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 bygnings sakkyndig 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.

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.

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 budgivningen. 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.

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 avvike 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.

Salgsoppgavedato
12.02.2025

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

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 2,6% inkl. mva. (Minimum 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 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 89 795,00,- 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.

Forsikring

Gjensidige forsikring ASA-49.

Selger

Odd Hilmar Johansen
Rikard Johan Johansen
Bjørn Reidar Johansen
Terje Johansen
Svein Nymoen

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

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4
4580 Lyngdal
Tlf: 383 31 840
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

61240119



Kjøkken inkl. hvitevarene



Kjøleskap, komfyr og mikroovn medfølger på kjøkken



Utgang til veranda



Stuen



Bad/wc/dusj. Innredning fra Linn bad



Bad/wc/dusj - renovert 2018



2. Etasje-3D plan



Soverom 1 - utgang til veranda



Soverom 2



Oversikt boligområdet. Nær skole og barnehage



Enebolig med to plan, stor veranda



Hage på fremside av bolig og inngang.



Inngangspartiet



1. Etasje-3D plan



Peisestue og gang/hall.



Kjellerrom, brukt til soverom. (Ikke godkjent til varig opphold)



Peisestue (tidl. garasje)



Hall og trappegang. Varmepumpe.

Nabolagsprofil

Eljestraumvegen 34 - Nabolaget Liknes/Faret/Egeland - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Liknes skole Linje 251, 252, 253	6 min 0.4 km
Liknes/Kvinabadet Totalt 7 ulike linjer	13 min 1 km
Storekvina stasjon Linje F5	13 min 9.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Liknes skole (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 217 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	20 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Flekkefjord VGS avd. Kvinesdal - Agd...	19 min
---	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

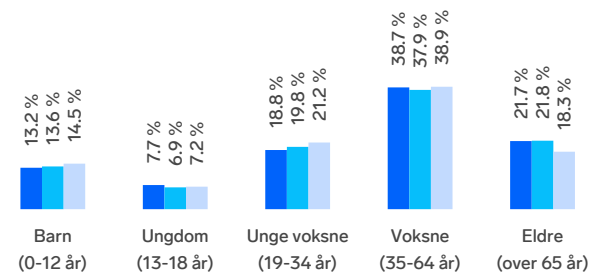
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liknes/Faret/Egeland	1 462	836
Liknes	2 508	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km
Sentrum barnehage (1-5 år) 43 barn	20 min 1.4 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 3.7 km

Dagligvare


Nico Mat	13 min
Coop Extra Kvinesdal PostNord	16 min 1.2 km




Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

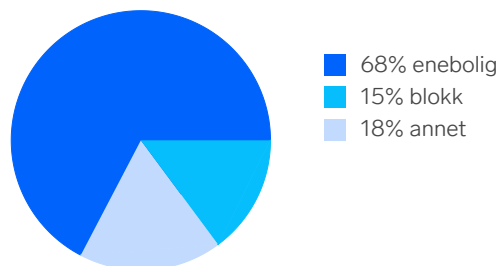
 **Gateparkering**
Lett 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100


Sport

- | | |
|---|---|
|  Liknes barneskole
Aktivitetshall, ballspill, fotball | 2 min 
0.1 km |
|  Prestegardsløkka - ballbinge
Ballspill | 8 min 
0.6 km |
|  Instinct Kvinesdal | 24 min  |

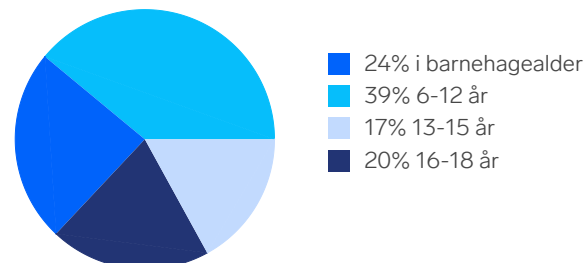
Boligmasse



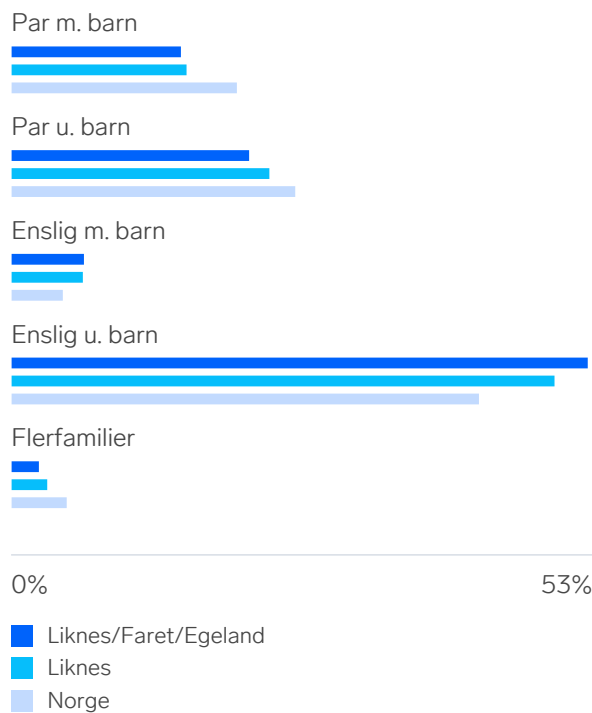
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  AMFI Flekkefjord | 25 min  |
|  Apotek 1 Kvinesdal | 12 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

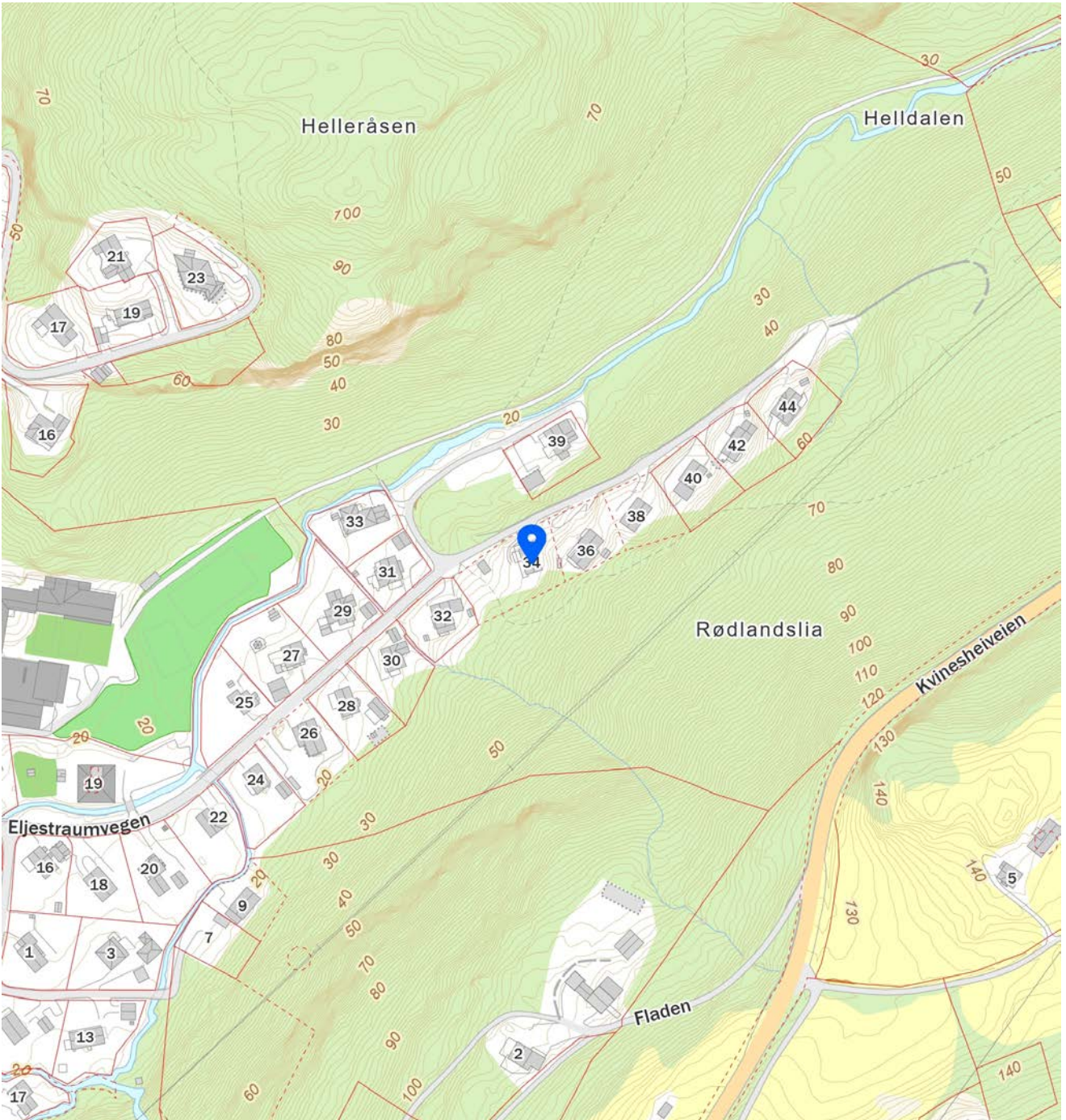
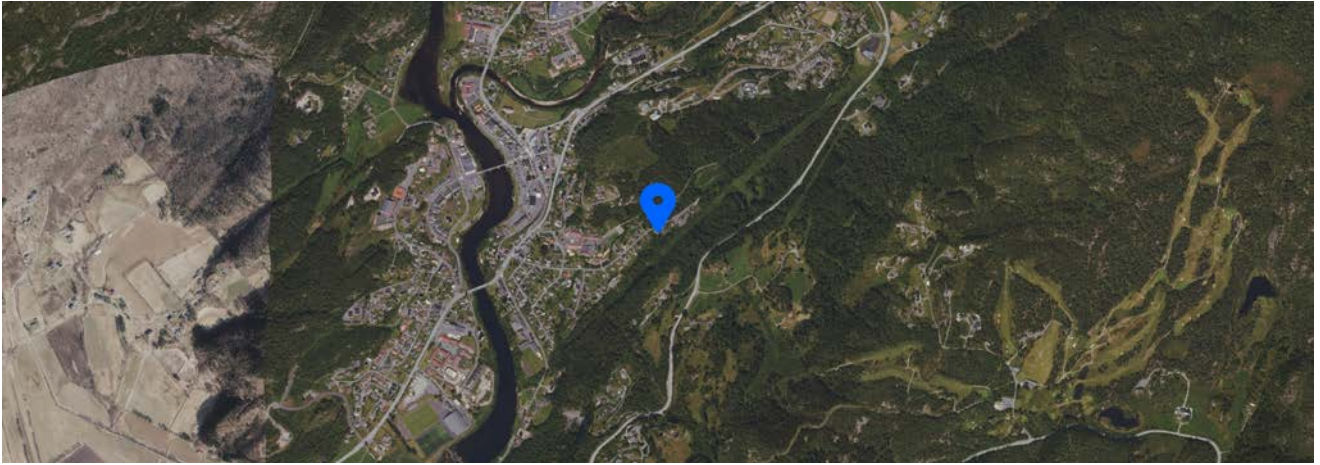


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eljestraumvegen 34, 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 # gnr. 104, bnr. 1, fnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 13.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 20026-1400

Referansenummer: PP8242

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll

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.

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig

Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201



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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2020. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall på framsiden av boligen fra 2020.

På baksiden av boligen er det takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Flere av vinduene i boligen har karmen av tre og er fra byggeåret. Enkelte av vinduene har enkle glass.

Vinduene på badet og soverom et i 2. etasje har karmen av tre og er fra nyere tid.

Boligen har en nyere malt hovedytterdør og PVC terrassedør i forbindelse med stuen.

Boligen har en nyere malt balkongdør i tre i soverommet i 2. etasje. Eldre enkel kjellerdør i forbindelse med vaskerommet. Det er i kjellerstuen en eldre skyvedør av metall.

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Det er utvendige trapper av tre ned fra terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe, betong og beleg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

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

Boligen har elementpipe, vedovn i kjellerstuen, kombinert oljefyr og åpen peis i stuen.

Deler av enkelte av rommene 1. etasje ligger under terreng med utforede vegger. Dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25 % (høy fuktighet) i svillen i den ene boden i kjelleren inn mot gangen.

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår. Veggene består av plater og betong. Gips i taket og betong på gulvet. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Og alt av vannrør og avløpsrør ligger åpent.

Bad

Badet er fra 2020 ifølge rekvirenten.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Badegulvet har varierende fall. Det er etablert en oppkant i forbindelse med døren. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør. Sluken er kontrollert via foto, da armaturer på dusjkabinettet er montert fast med vannrørene i vegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det ble boret hull på soverommet i vegg bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tre fronter fronter og laminert benkeplate. Innredningen er ca. 1980-tallet.

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er lagt opp rør i rør til badet.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, tilluftsventiler i flere av vinduene og veggventiler i flere rom. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1997.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har skrusikringer.

Spørsmål er ikke besvart. (dødsbo)

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

Boligen har synlig fuksikring av muren i bakkant av boligen. Ingen synlig drenering.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av naturstein og av split-leca.

Boligen er oppført i skrånende terreng. Ihht. kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i område med hensynsone H310 - Ras- og skredfare.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

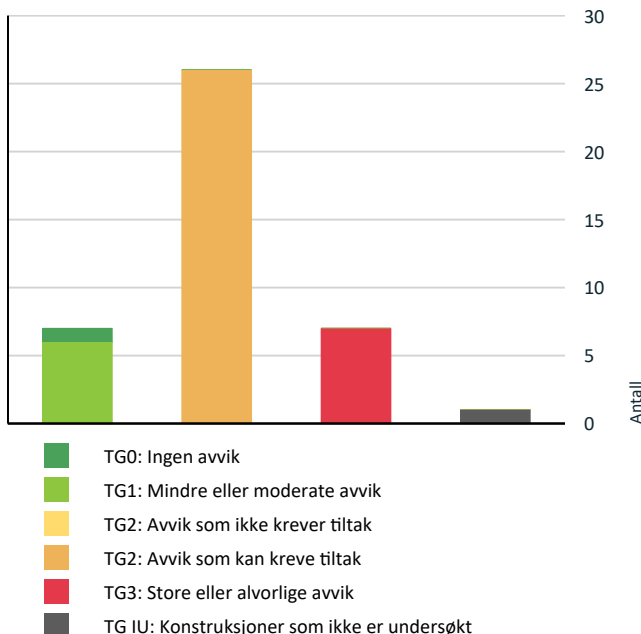
I 1. etasje er det kjellerstue i garasjen, garasjeport ble demontert og skyvedør ble etablert, dette er søkt/meldt og godkjent den 26.11.1981.

Der det er WC på tegninger fra byggeår er det inngang til et soverom som er etablert i div. værelse og redskapsbod. Det er etablert åpning i murveggen mellom tidligere garasje og hall. Det er etablert en utvendigbod i gavlen mot vest, med terrasse oppå. Det er etablert en større terrasse på framsiden av boligen.

I 2. etasje er badet blitt en del av soverommet i det nord/østlige hjørnet. Delen av soverommet som gjenstår er i dag bruk som bod. Kan ikke se at dette er søkt/meldt fra om til kommunen.

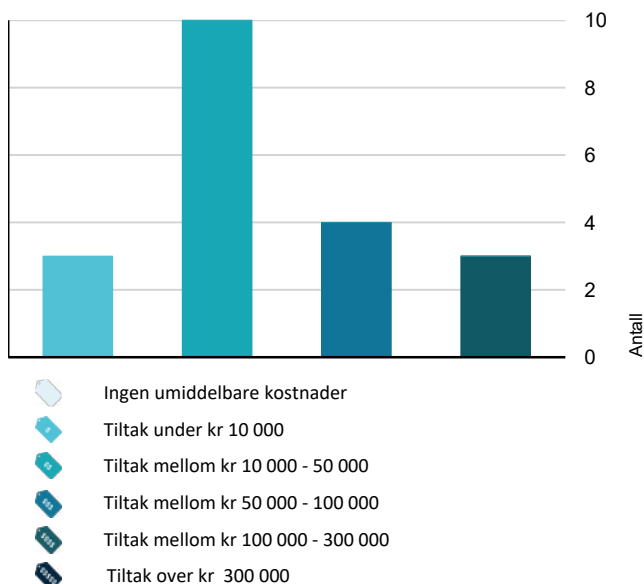
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

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 - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningmurer

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundament [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Standard
Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold
Boligen har behov for renovering/oppussing.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny takteking og ny takrenner på framsiden av boligen. Nytt bad og vindu på badet, dette ifølge rekvirenten.
2023	Modernisering	Nytt vindu på soverommet i 2. etasje.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall på framsiden av boligen fra 2020.



TG 3 Nedløp og beslag - 2

På baksiden av boligen er det takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er også lekkasjer i forbindelse med takrennen i den utvendige boden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UTVENDIG

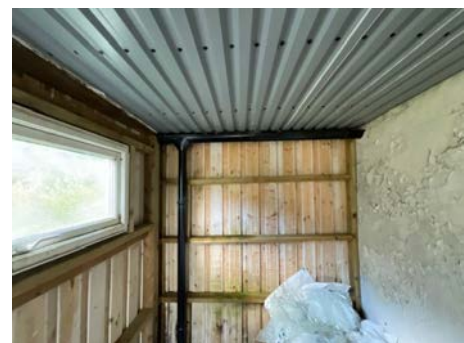
TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein fra 2020. Taket er besikttet fra takfot i stige.



TG 1 Nedløp og beslag



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte i kledningen enkelte plasser, kledningen har ellers behov for vedlikehold. Det mangler musetetting på kontrollerte plasser. På boliger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utføre vedlikehold på kledningen. Etablere musetetting bak kledningen. Bytte ut kledningsbord med råte, det må påregnes å skifte hele kledningen på boligen på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er flere av de eldste undertaksplatene som har løsnet. Det har vært lekkasje i forbindelse med pipen. Det er i ettertid lagt nytt undertak oppå det gamle undertaket og nye takstein. Det er spor etter mus på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres utbedringer i overgangen vegg tak på kaldtloftet for å få bedre ventilering. Nye gitter foran lufteventilene i gavlene må etableres.



TG 3 Vinduer

Flere av vinduene i boligen har karmen av tre og er fra byggeåret. Enkelte av vinduene har enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes å bytte alle de eldste vinduene på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Vinduene på badet og soverom et i 2. etasje har karmen av tre og er fra nyere tid.



TG 2 Dører

Boligen har en nyere malt hovedytterdør og PVC terrassedør i forbindelse med stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dørene har behov for enkelte justeringer og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dørene har behov for enkelte justeringer og vedlikehold.



TG 3 Dører - 2

Boligen har en nyere malt balkongdør i tre i soverommet i 2. etasje. Eldre enkel kjellerdør i forbindelse med vaskerommet. Det er i kjellerstuen en eldre skyvedør av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

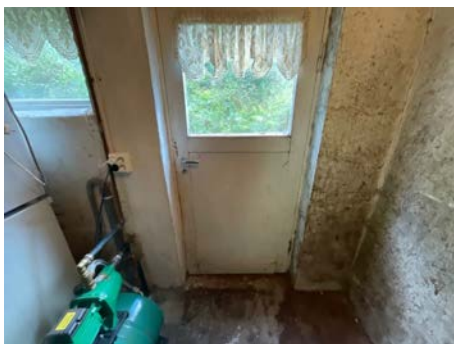
Glasset i skyvedøren er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det må utføres vedlikehold/utbedringer på terrasse og rekkverk. Gjøre utbedringer på enkelte av støtter/pilarer/bjelker til terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse og rekkverk har behov for vedlikehold. Det er registrert seg og skjevheter i enkelte pilarer på terrassen. Det er langt spenn på terrassebjelker i forbindelse med boden under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre ned fra terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert håndløper. Trappen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper og utføre vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes oppussing av innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen er moden for oppgradering av de innvendige overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er nivåforskjeller i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert større nivåforskjeller i kjellerstuen, det var tidligere en garasje i følge rekvisiten. Det ble målt ca. 75 mm. nivåforskjell på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Rette av gulvet i kjellerstuen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i kjellerstuen, kombinert oljefyr og åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Det er registrert sprekker i ildfast stein i peisen og vedovnen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ovnen nede i kjelleren må skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av enkelte av rommene 1. etasje ligger under terreng med utforede vegger. Dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25 % (høy fuktighet) i svillen i den ene boden i kjelleren inn mot gangen.

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.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Symptomene kommer erfaringsmessig av opptrekk av fukt fra grunnen, kondens og/eller svikt i dreneringen. De fleste bygg oppført før 1980 har ikke fuktsikret byggegrunn.

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.
- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen, samt å gjøre utbedringer med fuktsikringen av yttervegger som består av pussede murer. Det må foretas tiltak for å kartlegge omfang, samt sette inn tiltak for å stanse eller redusere årsaken til fuktproblemene. Kostnadsestimat og tiltak må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

📍 TG 2 Innvendige trapper

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

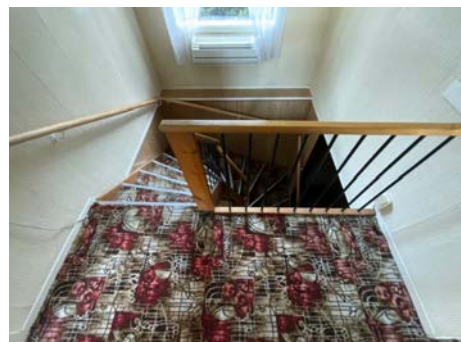
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk i bunnen av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Innvendige dører

Dørene har karmen og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2020 ifølge rekvirenten.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er ikke montert etter monteringsanvisningen. Den viser at du skal montere baderomsplatene i en sokkellist. .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påse at platene ikke trekker fukt opp i bunnen av baderomsplatene.



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør. Sluken er kontrollert via foto, da amatørert på dusjkabinettet er montert fast med vannrørene i veggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Veggene består av plater og betong. Gips i taket og betong på gulvet. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og vaskecum.

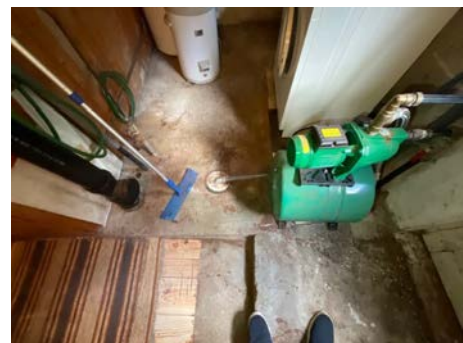
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke noen tettesjikt på gulet eller i våtsoner på vaskerommet. Kun naturlig ventilering.

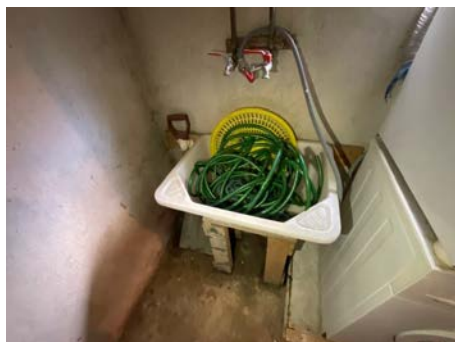
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Og alt av vannrør og avløpsrør ligger åpent.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tre fronter fronter og laminert benkeplate. Innredningen er ca. 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre kjøkkenvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med ny kjøkkeninnredning vil det være naturlig å bytte kjøkkenviften.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er lagt opp rør i rør til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

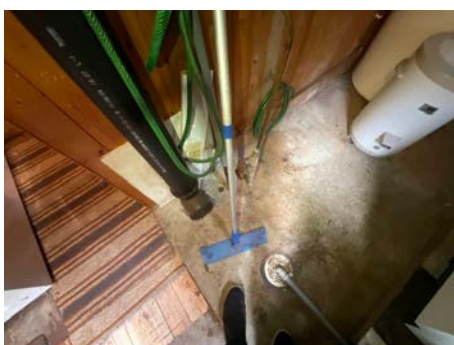
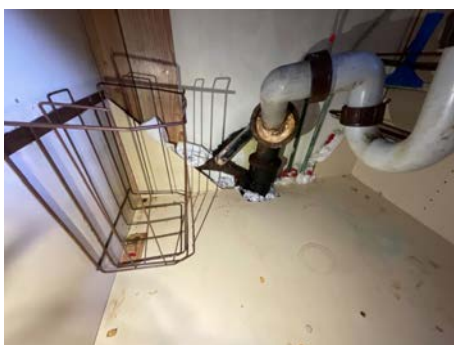
Vurdering av avvik:

- 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: 10 000 - 50 000



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, tillufts-ventiler i flere av vinduene og veggventiler i flere rom. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

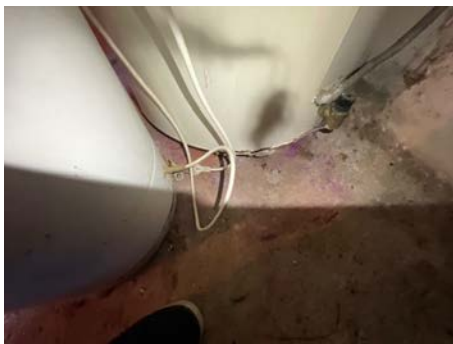
Det er store rustdannelse i bunnen av varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 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 byggetiden og har skrusikringer. Spørsmål er ikke besvart. (dødsbo)

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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?
Ja Dette er et dødsbo og det er lenge siden det elektriske anlegget er kontrollert. Enkelte løse ledninger og kontakter er registrert.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse. Kostnadsestimatet er for en utvidet kontroll og påpekte forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 røykvarslere og brannslukningsapparat.

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?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har synlig fuktsikring av muren i bakkant av boligen. Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ikke etablert tetningslist i toppen av grunnmursplaten. Det er løs maling og kalkutslag på deler av murene. Symptomene kommer erfaringsmessig av opptrekk av fukt fra grunnen, kondens og/eller svikt i dreneringen. De fleste bygg oppført før 1980 har ikke fuktsikret byggegrunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere tetningslist i toppen av fuktsikring på de utvendige murene. Lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen. Det må foretas tiltak for å kartlegge omfang, samt sette inn tiltak for å stanse eller redusere årsaken til fuktproblemene. Kostnadsestimat og tiltak må sees i sammenheng med terrengforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Sprekker og riss er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av små sprekker og riss i grunnmur vil være å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.



TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og av splitleca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert at det renner vann inn under deler av natursteinsmuren langs veien.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må påregnes å gjøre utbedringer i forbindelse med natursteinsmurer og gangvei opp til boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes å gjøre utbedringer på de utvendige avløpsrørene. Det anbefales å gjøre utbedringer med avløpsrørene i forbindelse med utvendig gravearbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrenforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng. Ihht. kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i område med hensynsone H310 - Ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

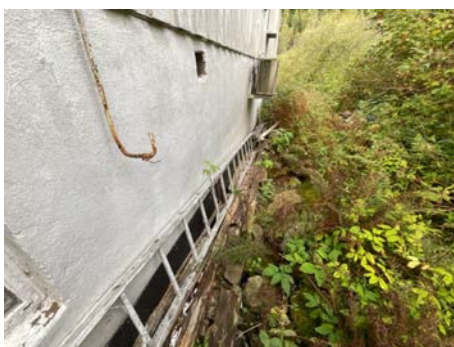
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot boligen. Kostnadsestimatet og tiltak må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

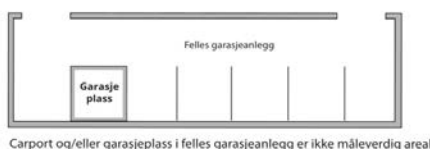
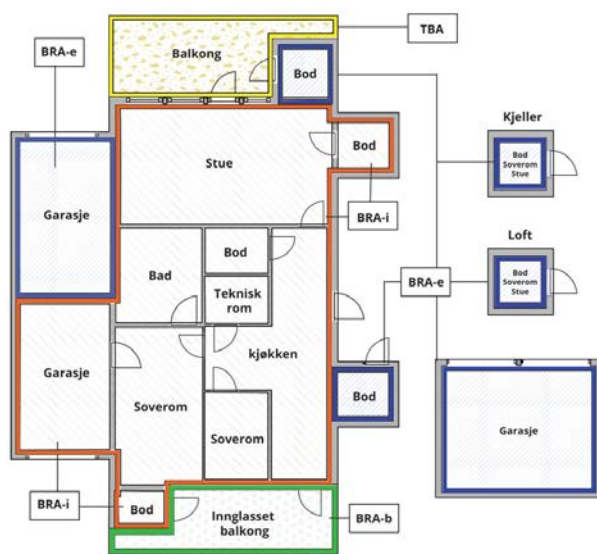
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75	12		87	5
2. Etasje	85			85	50
SUM	160	12			55
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Ganger, Trapperom , Kjellerstue , Soverom , Vaskerom , Boder	Utvendig bod	
2. Etasje	Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er det kjellerstue i garasjen, garasjeport ble demontert og skyvedør ble etablert, dette er søkt/meldt og godkjent den 26.11.1981.

Der det er WC på tegninger fra byggeår er det inngang til et soverom som er etablert i div. værelse og redskapsbod. Det er etablert åpning i murveggen mellom tidligere garasje og hall. Det er etablert en utvendigbod i gavlen mot vest, med terrasse oppå. Det er etablert en større terrasse på framsiden av boligen.

I 2. etasje er badet blitt en del av soverommet i det nord/østlige hjørnet. Delen av soverommet som gjenstår er i dag bruk som bod. Kan ikke se at dette er søkt/meldt fra om til kommunen.

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: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

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	150	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Alfred Møll	Takstingeniør
	Bjørn Reidar Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	104	1	147	0	1515 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Eljestraumvegen 34							
Hjemmelshaver							
Johansen Bjørn Reidar, Johansen Odd Hilmar, Johansen Rikard Johan, Nymoen Rita, Johansen Terje							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2024		Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse	29.05.1967		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.09.2024	Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.12.1966		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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll 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 omsluttede 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/PP8242>

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

Eljestraumvegen 34, 4480 KVINESDAL

05 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eljestraumvegen 34	Eljestraumvegen 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1968

Har eieren 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.

fra 1968 til Desember 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Johansen, Bjørn Reidar



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det er skiftet takstein + nytt badrom
Der finnes også garasje

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 94024674

Bl. 55.
Til 10.-Kjøbbr. 1579/66
Til 23/12 - 66

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — ~~skogforvalter~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Jens Johansen

en parsell på ca. **1.2.dekar** av
Kvinesdal prestegard — ~~kapellsgard~~, gnr. **104**
bnr. **1** i **Kvinesdal** kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Parsellen er avmerket som tomt nr. 90 på kartet "Tomtefelt i Helldalen" datert 26.5.66. Den har følgende grenser:

Mot nordøst til parsell nr. 91 i ca 38 m lengde, mot sydøst til planlagt friareal i ca. 30 m lengde, mot sydvest til planlagt friareal i ca. 38 m lengde og mot nordvest til midtlinjen av en 6 m bred veg i ca 36 m. lengde.

Parsellen er avmerket i marken.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra **1. januar 1967**
2. I årlig avgift betaler festeren kr. **125**. Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4 pst. renter.

Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40.

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.
Skjønnen avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnen utredes av den som skjønnen går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.
Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.
Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.
6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.
For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinretninger, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.
7. Unnlattelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å be bygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.
Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.
8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.
9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnsparinger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.
Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.
13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
14. Ingen gjerdar eller hekker må settes nærmere utlagt veggrunn enn 0,5 meter.
15. Festeren plikter å delta i utgiftene til anlegg og vedlikehold av gjerdar og veger, vann- og kloakkledninger, dette selvom festere av naboparseller allerede har utført arbeiddet. Disse utgifter er departementet uvedkommende. I mangel av minnelig overenskomst bestemmes hver festers andel av utgiftene ved skjønn som nevnt i kontraktens pkt.3.
16. Festeren er forpliktet til å lede sitt kloakkvann til felles ledning eller til anvist sted.
17. Vann- og kloakkledninger føres fortrinnsvis langs veger og grenser. Der det er ønskelig å føre en slik ledning over en parsell kan det skje uten annen erstatning enn for skade på bestående anlegg.
18. Nødvendige grøfter kan føres over parsellen. Festeren deltar i utgiftene i forhold til den nytte han har av grøftingen. Grøfting skal skje etter plan av jordstyre eller annen sakkyndig.
19. Bygninger føres opp etter bygningsrådets bestemmelse, alle tegninger til bygninger må også være godkjent av bygningsrådet. De utgifter skogforvaltningen har hatt til plantinger i området må refunderes for parsellens del.

20. Alle bygninger, gjerder og anlegg ellers skal holdes godt vedlike og i pen stand for ikke å virke skjæmmende for omgivelsene. Bedrifter som virker sjenerende for omgivelsene ved støy, lukt o.a. samt revefarm, større svinehold o.l. tillates ikke. Eventuelle tvilstilfelle avgjøres med bindende virkning av departementet.
21. Parsellens areal er målt etter grensebeskrivelsen, altså til midtlinjen av den prosjekterte veg.

Kvinesdal, den 25. november 1966

Olav Alodal
.....
form. i pr.g.tils.

Jens Johansen (s)
fester

Ruth Johansen (s)
hustru

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. januar hvert år.

Oslo, 22. desember 1966
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

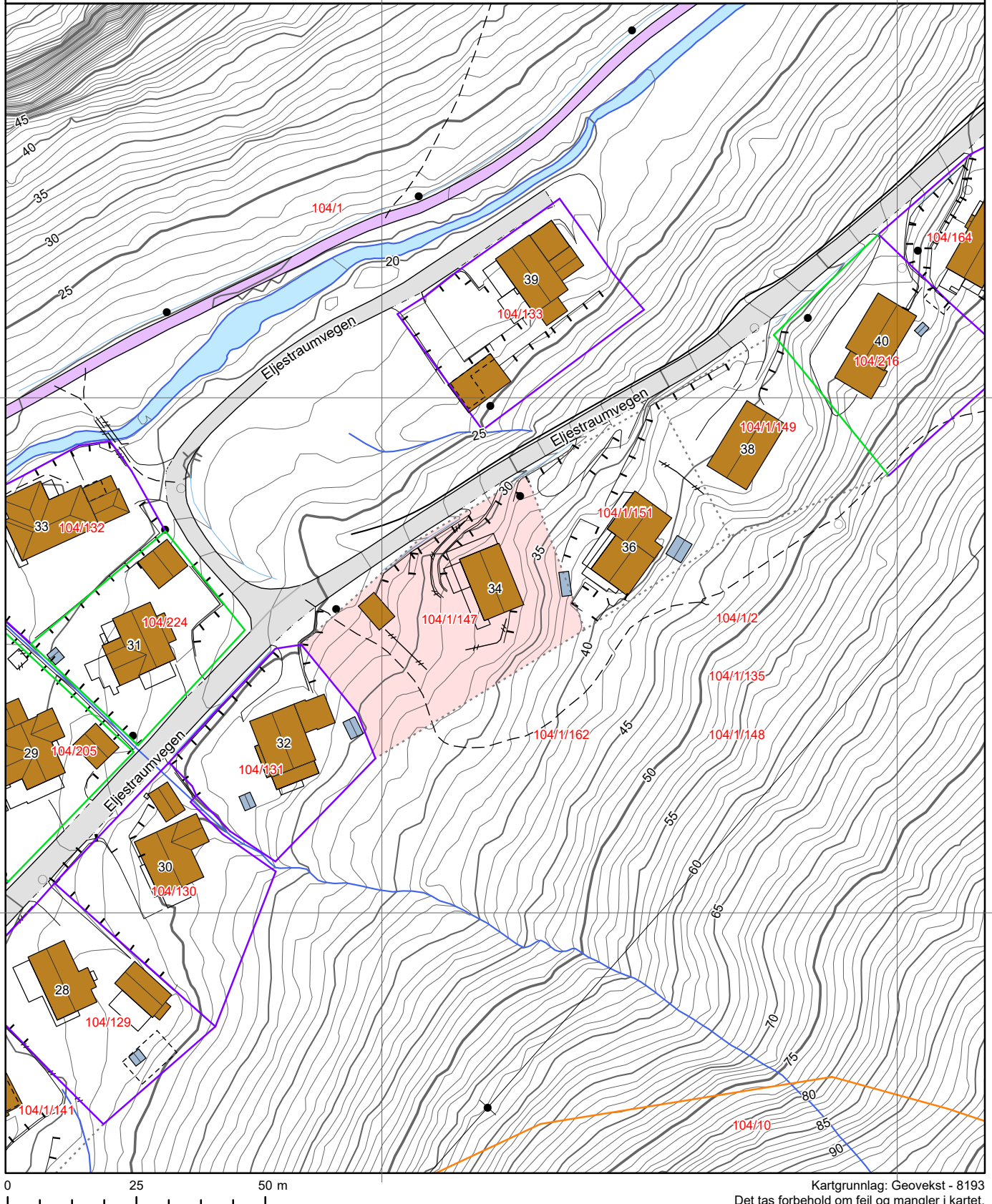
Oskar Skjærseth

Thor Fuglerud








gms.

Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 104, Bruksnr 1, Festenr 147	Kommune:	4227 Kvinesdal
Adresse:		Grunnkrets:	203 Liknes
Veiadresse:	Eljestraumvegen 34, gatenr 1022	Valgkrets:	3 Liknes
	4480 Kvinesdal	Kirkesogn:	5150601 Kvinesdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4102 Liknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr. 147	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.12.1966	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 515,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

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	4227/104/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4227/104/1/1	0,0
		Mottaker	4227/104/1/2	0,0
		Mottaker	4227/104/1/5	0,0
		Mottaker	4227/104/1/11	0,0
		Mottaker	4227/104/1/13	0,0
		Mottaker	4227/104/1/18	0,0
		Mottaker	4227/104/1/19	0,0
		Mottaker	4227/104/1/22	0,0
		Mottaker	4227/104/1/26	0,0
		Mottaker	4227/104/1/28	0,0
		Mottaker	4227/104/1/48	0,0
		Mottaker	4227/104/1/49	0,0
		Mottaker	4227/104/1/51	0,0
		Mottaker	4227/104/1/58	0,0
		Mottaker	4227/104/1/60	0,0
		Mottaker	4227/104/1/61	0,0
		Mottaker	4227/104/1/63	0,0
		Mottaker	4227/104/1/70	0,0
		Mottaker	4227/104/1/76	0,0
		Mottaker	4227/104/1/77	0,0
		Mottaker	4227/104/1/85	0,0
		Mottaker	4227/104/1/93	0,0
		Mottaker	4227/104/1/97	0,0
		Mottaker	4227/104/1/99	0,0
		Mottaker	4227/104/1/104	0,0
		Mottaker	4227/104/1/115	0,0
		Mottaker	4227/104/1/117	0,0
		Mottaker	4227/104/1/118	0,0
		Mottaker	4227/104/1/135	0,0
		Mottaker	4227/104/1/141	0,0
		Mottaker	4227/104/1/147	0,0
		Mottaker	4227/104/1/148	0,0
		Mottaker	4227/104/1/149	0,0
		Mottaker	4227/104/1/151	0,0
		Mottaker	4227/104/1/154	0,0
		Mottaker	4227/104/1/162	0,0
		Mottaker	4227/104/1/164	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eljestraumvegen 34	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	169676852		Antall etasjer:
			1
			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	169676860		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Kvinesdal kommune

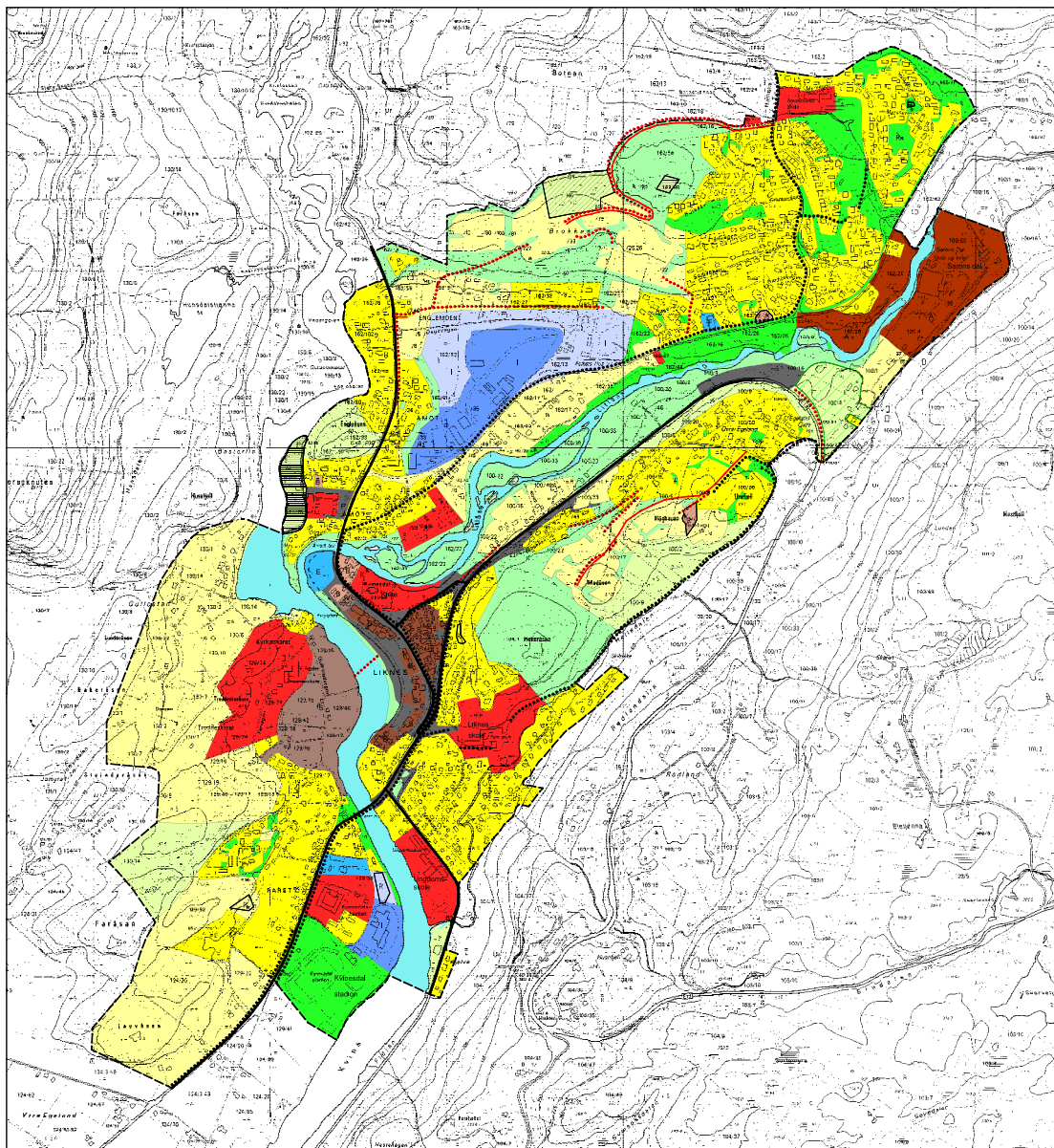
Servicekontoret

MÅLEBREV INFO - GNR 104 BNR 1 FNR 147

Det er ikke målebrev på eiendommen.

Kvinesdal, 11.09.2024

Karin S. Eftestøl
Servicekonsulent



KVINESDAL KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006 - 2015
Kommunedelplan for Lillesand

Tegnforklaring

BYGGEOMRÅDE (PBL § 204, 1. ledd nr. 1)	Nåværende Fremtidig
Boligområde	
Erven (beholdnings- og v. v. l.)	
Fornminnigsbilbyggelse	
Industri	
Offentlig bebyggelse	
Bygninger med særskilt angitt allmenntilgjengelig formål	
Grav- og utelund	
Friområde	
Annet byggeområde (bevaringsverdig bebyggelse)	
Annet byggeområde (forbeholdt allmenntilgjengelig)	
LANDBRUKS- OG NATURLIG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 204, 1. ledd nr. 2)	
LNF-område	
OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 204, 1. ledd nr. 3)	
Straffelatt	
Vannutval for allmenntilgjengelig	
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET (PBL § 204, 1. ledd nr. 6)	
E33	
Gulve-/sykkelsti	
LINJESYMBOLER	
Planens avgrensning (kommunegrensene)	
Områdegrens for arealbruk	
Retningslinjer i LNF-områder	
LNF-områder hvor landbruk er dominerende	
Retningslinjer etter annet lovverk enn PBL	
Område for grunnnett	
Andre retningslinjer	
Formorer	
Naturvernområde	

Kvinnesdal september 2005
 Revisert i tråd med forvaltningsutvalgs vedtak, 11.10.2005
 Revisert i tråd med forvaltningsutvalgs vedtak, 15.05.2006

Målestokk 1:2.000
 0m 50m 100m 150m 200m 250m



Vedtatt av Kvinnesdal kommunestyre . . . 2006

Ordre nr.

KVINESDAL KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006 - 2015



Kommunedelplan for Liknes

Tegnforklaring

Nåværende Framtidig

BYGGEOMRÅDE

(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)

Boligområde		
Erverv (turistanlegg m.m.)		
Forretningsbebyggelse		
Industri		
Offentlig bebyggelse		
Bygninger med særskilt angitt allmenntilgitt formål		
Grav- og urnelund		
Friområde		
Annet byggeområde (bevaringsverdig bebyggelse)		
Annet byggeområde (Kombinert allmenntilgitt/bolig)		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)

LNF-område	
------------	--


OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)



Småbåthavn		
Vannareal for allmenn flerbruk		

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

(PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)

E39		
Gang- /sykkelvei		

LINJESYMBOLER

Planens avgrensning (kommuneplangrense)	
Områdegrensning for arealbruk	

Retningslinjer i LNF-områder

LNF-områder hvor landbruk er dominerende	
--	--

Restriksjoner etter annet lovverk enn PBL

Område for grunnvann	
----------------------	--

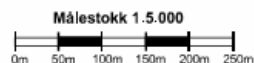
Andre restriksjoner

Fornminner	
Naturvernområde	

Kvinesdal september 2005

Revidert i tråd med forvaltningsutvalgs vedtak. 11.10.2005

Revidert i tråd med forvaltningsutvalgs vedtak. 18.05.2006



DIGITALISERING, Torettn Omestad - 38 09 34 50 - toremstad@online.no



Vedtatt av Kvinesdal kommunestyre . . .2006

Ordfører



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 11.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 147

Adresse: Eljestraumvegen 34, 4480 KVINESDAL

Referanse: 61240119

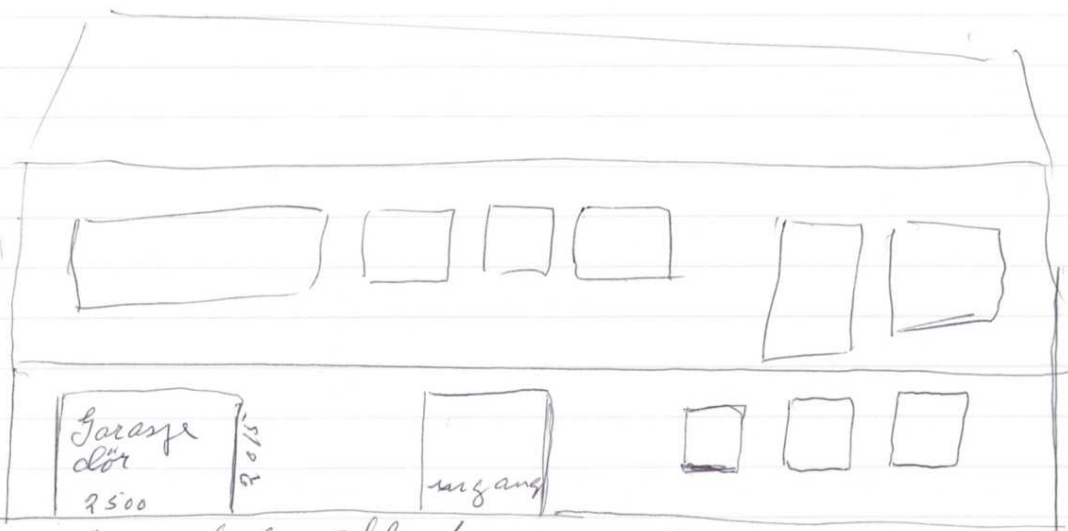
Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Kommunedelplan vedtatt	
Dato	Kommunedelplan for Liknes 2006 - 2015
Planen vedlagt	Nei
	Boligområde - Nåværende
Vedlegg	
2 vedlegg	
Kommentar	
Ihht. kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i område med hensynsone H310 - Ras- og skredfare	

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.



Garagedör skal utbytas med
glas dör 250 bred 2015 höjde 2015

KVINESDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

4480 KVINESDAL
TELEFON (043) 50 455

Jens Johansen
4480 KVINESDAL

DERES REF.:

VAR REF.: (bes oppgitt ved svar) 1645/81 GL/iø

DATO: 26.11.81.

SAK 343/81:

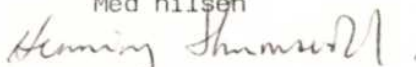
JENS JOHANSEN - SØKNAD OM INNSETTING AV GLASSDØR I GARASJEN I
STEDET FOR GARASJEDØR:

Deres søknad av 21.10.81.

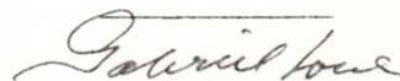
Under henvisning til kommunestyrevedtak av 7.10.74 om delegasjon
av bygningsrådets myndighet gis med dette tillatelse til innsetting
av glassdør i samsvar med søknad av 21.10.81.

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

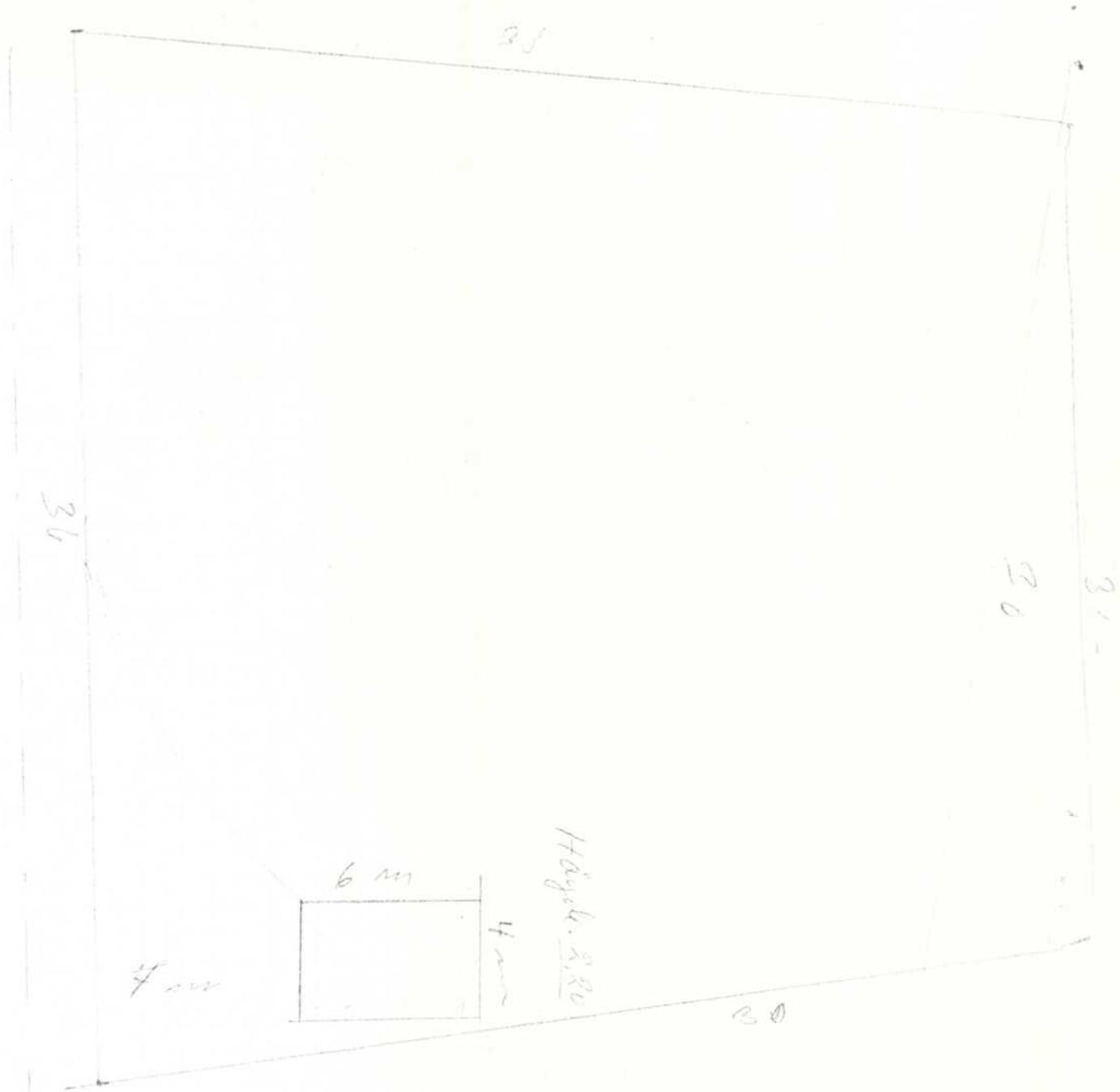
Med hilsen



Henning Skumsvoll
teknisk sjef

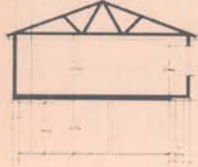
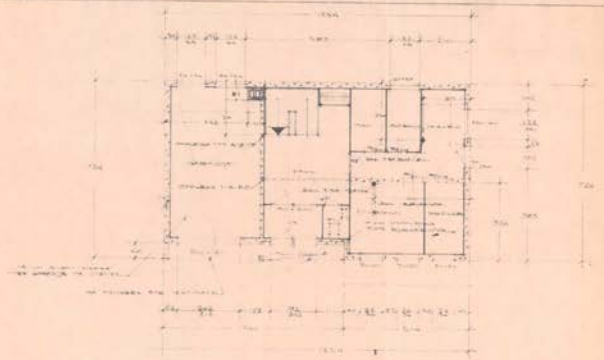
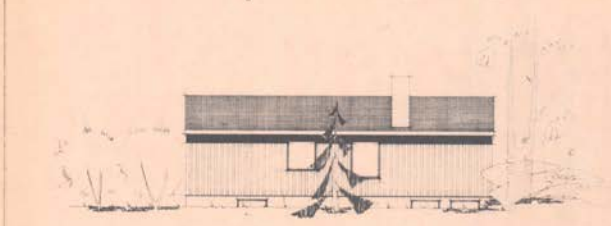
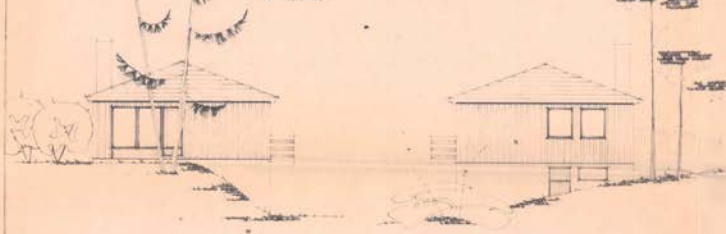


G. Lona
avd.ing.



Godkjent. Kvinesdal Bygningsråd
12/1 1979. Sak nr. 3/79 03

4 m



TYPE 28+

Godkjent. Kvinesdal Bygningråd
2/17 1967. Sak nr. 7/67
med anmerkninger

Bygningstype	Bygningens størrelse	Bygningens utseende
Bygningens plassering	Bygningens konstruksjon	Bygningens innredning
Bygningens grunn	Bygningens fundament	Bygningens ventilasjon
Bygningens fuktighet	Bygningens lyd	Bygningens lys
Bygningens varme	Bygningens elektrisitet	Bygningens vann
Bygningens sikkerhet	Bygningens miljø	Bygningens kultur

G. BLOCK
WATNE
TELEFON 66330 - SANDNES

Bygningens og innredningens utførelse skal være i samsvar med de tekniske og estetiske krav som er fastlagt i de tekniske bestemmelser og i de tekniske bestemmelser som er fastlagt i de tekniske bestemmelser.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 11.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 147

Adresse: Eljestraumvegen 34, 4480 KVINESDAL

Referanse: 61240119

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 37.55,- inkl.mva	kr 2357.69,- 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)

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 11.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 147

Adresse: Eljestraumvegen 34, 4480 KVINESDAL

Referanse: 61240119

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

Kommentar
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann, kun avløp.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 104, Bruksnummer 1, Festenummer 147 i 4227 KVINESDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 05.09.2024 kl. 13.55

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 05.09.2024 kl. 13.54

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2024/1560301-1/200 13.06.2024 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

JOHANSEN BJØRN REIDAR

FØDT: 01.11.1948 IDEELL: 1/5

JOHANSEN ODD HILMAR

FØDT: 18.04.1953 IDEELL: 1/5

JOHANSEN RIKARD JOHAN

FØDT: 23.08.1957 IDEELL: 1/5

JOHANSEN TERJE

FØDT: 28.08.1954 IDEELL: 1/5

NYMOEN RITA

FØDT: 23.08.1957 IDEELL: 1/5

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. Servitutten 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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1966/1519-4/41 23.12.1966

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 125

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1966/1519-3/41 23.12.1966

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4227 GNR: 104

BNR: 1

Gårdsnummer 104, Bruksnummer 1, Festenummer 147 i 4227 KVINESDAL kommune

2020/990-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

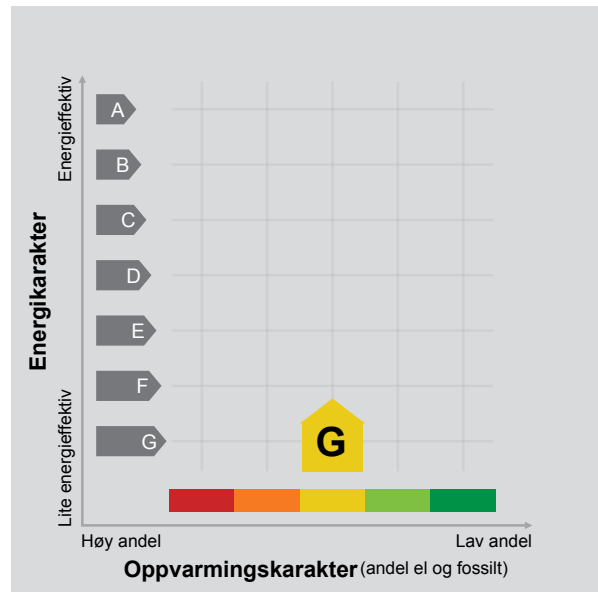
Tidligere:

KNR: 1037 GNR: 104 BNR: 1 FNR: 147

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eljestraumvegen 34
Postnummer	4480
Sted	KVINESDAL
Kommunenavn	Kvinesdal
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	147
Bygningsnummer	169676852
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20711
Dato	05.09.2024



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.

BJØRN REIDAR JOHANSEN
MØSKELANDSVEIEN 46
4580 LYNGDAL

Saksnummer	2024/3850
Dokumentdato	23.09.2024
Kontrolldato	23.09.2024
Saksbehandler	Jimmy Birkeland
Gnr/bnr.	104/1/147
Adresse	Eljestraumvegen 34
Leilighet	H0101

Du må sende oss tilbakemelding om at brannsikkerheten er ivaretatt

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 23.09.2024. Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.

Disse avvikene avdekket vi:

Ildsted, Vedovn, Kjellerstue

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. *Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse av avvik:

Ildfast stein, brennplater, hvelvplate i brennkammeret i ildsted er defekt.

Hva må du gjøre nå?

Du må sende oss en skriftlig fremdriftsplan på oppfølging av avvik innen **22.12.2024**.

Har du ikke kompetanse til å utbedre avvik og mangler selv, må du kontakte en fagperson.

Generelle kommentarer etter besøket:

Mangler ved røykvarsler.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Mangler ved slukkemiddel.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.

b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.

c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter.

d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.

e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Pulver og skumapparater skal kontrolleres av kompetent person hvert femte år. På pulverapparater skal det hvert tiende år utføres en service, og på skumapparater hvert femte år av en kompetent person i henhold til NS 3910.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?

Den må du merke med saksnummer 2024/3850, og sende oss på e-post: brannforebyggende@brannsor.no eller som brev

Postadresse

Sorenskriver Fridrichsens Gate 7, 4514 MANDAL

Tlf: 38 27 01 10

E-post: brannforebyggende@brannsor.no

Org.nr: 969 952 890

Fakturaadresse

Brannvesenet Sør IKS

c/o Sorenskriver Fridrichsens Gate 7, 4514 MANDAL

brannsor.no

til: Brannvesenet Sør IKS, Sorenskriver Fridrichsens gate 7, 4514 MANDAL.

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?

Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 47 71 15 20 eller e-post birkeland@brannsor.no

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6 *Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*
Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og
- eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33
- første ledd.
Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37
- første ledd.
Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige
- vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen

Jimmy Birkeland
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Sorenskriver Fridrichsens Gate 7, 4514 MANDAL
Tlf: 38 27 01 10
E-post: brannforebyggende@brannsor.no
Org.nr: 969 952 890

Fakturaadresse

Brannvesenet Sør IKS
c/o Sorenskriver Fridrichsens Gate 7, 4514 MANDAL
brannsor.no

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Mikroovn
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lyngdal 16/9-24
Sted/dato

Bjorn R. Johansen
Kjøpers signatur

Selgers signatur

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 rabbert 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 oppgjøret 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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Eljestraumvegen 34, 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 | **40 40 80 72**

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