Fosseland 153

Fosseland

Prisantydning: **kr 9 500 000,-**

SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Eldre bolig på eiendommen med koselig hage.

Boligen er påkostet betydelig senere tid.

Landbrukseiendom med spennende fasiliteter og mange muligheter. 1 862 dekar. Nærhet til E39. Jakt og fiskerettigheter.

OMRÅDE
Fosseland

ADRESSE
Fosseland 153, 4485 FEDA

Prisantydning
kr 9 500 000,-

Omkostninger: **kr 255 000,-**
Totalpris: **kr 9 755 000,-**
Formuesverdi: **kr 1 060 254,-**

BRA-i: 54 m²

BRA Total: 54 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1900
Soverom: 0
Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1862083.3 m²

Katrine Frøyland
Eiendomsmegler

466 51 616
katrine.froyland@sormegleren.no

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

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 18, bruksnummer 1 i Kvinesdal kommune.Gårdsnummer 18, bruksnummer 7 i Kvinesdal kommune.

Areal
BRA - i: 54 m²
BRA totalt: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 54 m² Gang, spisestue, kjøkken, bad/wc, stue.

2. etasje
BRA-i: 0 m² Gang og trapperom, 2 rom (brukes til soverom)
Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer
39 kvm. På loftet er det skråhimling og en midtdel med rett himling. Fra gulv til rett himling er det høyde på 1,82 m til 1,74 m.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Info. fra Takstmann: I begge etasjene varier høyden mellom gulv og himling. Takhøyden strider med moderne krav til høyde.
1. etasje: Det er målt høyde på 1,89 m. - 1,92 m. Under bjelkene. Mellom bjelkene varier høyden fra 1,97 m til 2,05 m.
På loftet er det skråhimling og en midtdel med rett himling. Fra gulv til rett himling er det høyde på 1,82 m til 1,74 m.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1862083.3 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen er på hele 1 862 083 kvm og er opparbeidet med produktiv skog og produktiv mark. På tomten er det et våningshus, 5 hytter, internat, stall, hundepensjonat og resepsjon/lager.

Informasjon er hentet fra matrikkelkart fra Kvinesdal kommune og gårdskart.no. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om eiendommens tomtestørrelse. Det gjøres oppmerksom på at eldre eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal, samt feil i tidligere beregninger kan gi

utslag på tomtearealet. Avvik kan derfor forekomme ved en eventuell oppmåling. Dette er kjøpers ansvar.

Beliggenhet
Fosseland 153 har en landlig beliggenhet 5 minutters kjøretur fra E39. Her er man omringet av grønne omgivelser med skog, vann og mark.

Adkomst
Følg kartlenke på finn.no

Bygningssakkyndig
Frank Severinsen

Type takst
Landbrukstakst

Byggemåte
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Byggeår er ukjent, men huset er av eldre dato. Bygget er SEFRAKregistrert (bygning fra før 1900) og underlagt meldeplikt ved riving/ombygging. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Grunnmur og fundament:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Boligen er oppført rett under fjell i svakt skrånende terreng.

Drenering:
Eventuelle drenerende tiltak er gamle.

Yttervegg:
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør av tre. Gamle steintrapper uten rekkverk.

Tak:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Pipebeslag og beslag på vannbord er av metall. Bygningen har saltak tekket med betongtakstein.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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, befaring 02.09.2024 og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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 har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking:
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taket bør vaskes og renskes for mose

Nedløp og beslag:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det bør monteres snøfangere selv om dette tidligere ikke var krav. Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon:
Det er råteskader i deler av tømmerkonstruksjonen. Det er spor etter treborende insekter. Det bør kontrolleres nærmere om det er aktivitet i treborende insekter og evt. sette inn tiltak mot disse.

Takkonstruksjon/loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke luftspalter i gesimsene og ingen ventiler i gavlene. Lufting/ventilering bør forbedres.

Dører:
Det er råteskader i treverket under døre og i nedre del av listene på hver siden av døra. Lokal utbedring må påregnes.

Innvendige overflater:
I stua i 1. etasje er det bobler i malingen på vegen. Dette har sammenheng med råteskade i laftet. Forøvrig er det enkelte sprekker i treverket og normal alders- og bruksslitasje. Flere steder er det spor etter treborende insekter. Lokal utbedring av skadet del av laftevegg. Det bør kontrolleres nærmere om det er aktivitet i treborende insekter og evt. sette inn tiltak mot disse.

Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulvene i boligen har en del skjevheter og ujevnheter, noe som må ses i sammenheng med byggets alder. Det er registrert en del knirk i gulvene i begge etasjer. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller:
Det er ikke dampsperre i grunnen og det er begrenset med ventilering. Ved fuktmåling er det påvist at panelet under bjelkene har et fuktinnhold på 17 vektprosent. Dette er i nedre grense for at soppvekst kan oppstå. Det bør settes inn tiltak for å bedre fuktforholdene i krypkjelleren

Innvendige trapper:
Trappa er bratt, det er lav fri høyde i etasjeskiller og det mangler rekkverk/håndløper på den ene siden. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Om mulig bør lysåpning og trappevinkel endres, men dette er sjeldent hensiktsmessig i så gamle boliger. Det gjøres oppmerksom på forholdet, men det betyr ikke nødvendigvis at man må gjøre tiltak. Trappene er såpass bratte at det må vises forsiktighet ved bruk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Innvendige dører:
Løse dørhåndtak i 1. etasje. Det må påregnes normalt ettersyn av dører, som justering og smøring av hengsler, samt stramming av dørvridere.

Bad:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet). Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Bom i fliser kan skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da ofte kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt. Vurdering av fall på gulv er målt opp mot forskrifter. Våtrom bygd i dette tidsrommet skal etter forskriftene ha fall til sluk. Avviket har ingen betydning ved normal bruk av rommet. Ved endret bruk må det lages fall på gulvet. (dersom man fjerner

dusjkabinettet.)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring, feks ved toalettet. Membran i vegger er ikke mulig å påvise. Det er trolig ikke benyttet membran der.

Kjøkken:
Det er ikke laminat eller annen fuktsikring av benkeplate ved vindu. Forholdet kan føre til fuktskade/svelling.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Enheten som trekkes ut har løsnet i den ene siden. Lokal utbedring, evt. utskifting av hele eller deler av enheten.

Tekniske installasjoner:
Det er en liten drypplekkasje eller kondens fra en rørkobling under bygget. Lokal utbedring av skjøt.

Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/ vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det var ingen tegn til svimerker eller lignende i stikkontakten, men jeg bemerker at dette skulle vært gjort på en annen måte. Jeg vil anbefale å kontakte elektriker til å ta en kikk på stikkontakten. "Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400" Med fast tilkobling, menes at bereder kobles direkte på ledning. Arbeidet må gjøres av elektriker.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeidene.

Drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er gjort tiltak rundt deler av boligen. (på baksiden). Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Dersom man vil ha en 100% tørr kjeller må det gjøres tiltak. Med dagens bruk er det ikke behov for strakstiltak slik jeg vurderer det.

Terrengforhold:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Septiktank:
Det er ukjent om det ligger nedgravd septiktank på eiendommen. Forholdet bør undersøkes nærmere av rørlegger.

Følgende har fått TG3 - Avvik som krever tiltak

Utvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Ventilasjon på bad:
Rommet har ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Branntekniske forhold:
Eldre brannslukkingsapparat.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Nye belegg nymalt. La nytt belegg , pluss malerarbeid. Malerbua Farsund. utført 2021

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Beising og maling.

8. Er det utført arbeid med drenering?
Oppføring av nybygg. Omfattende drenering. Utført av nedrejord maskin i 2003.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Forbedret anlegget i henhold til kontroll fra Glitre Nett i 2022. Utført av Flekkefjord Elektro.

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

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ny tilbakeslagsventil brønn. Lufting av vannrør. Justering av vannpumpe. Utført av Modalsli rør i 2024.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold
1.Etasje: Spisestue, bad, gang, stue og kjøkken.
Loft: 2 rom, gang og trapperom

I begge etasjene varier høyden mellom gulv og himling.
1. etasje: Det er målt høyde på 1,89 m. - 1,92 m. Under bjelkene. Mellom bjelkene varier høyden fra 1,97 m til 2,05 m. På loftet er det skråhimling og en midtdel med rett himling. Fra gulv til rett himling er det høyde på 1,82 m til 1,74 m.
Takhøyden i boligen strider med moderne krav til høyde.

Standard
Bolig/Våningshus:
Boligen er fra før 1900 og er SEFRAK-regisrert. Det vil si at det er underlagt meldeplikt ved riving/ ombygging. Bygget har en eldre og sjarmerende utførelse med tømmerkonstruksjon. Når man trer inn i boligen er man møtt med en gang hvor man har plass til klær og sko. Videre inn til et praktisk kjøkken med oppbevaring i over- og underskap. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Badet ble pusset opp for 15 år siden og inneholder dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin, samt innredning med servant. Det er fliser på gulv og overflater i panel. Stuen er romslig og har trepanel og tømmervegger. Her kan man enkelt møblere etter behov og ønske. Den store peisen er som et møbel i stuen. Videre inn til en tv-stue med plass til sofagruppe. På loftet er det to rom som i dag blir benyttet som soverom. Disse er ikke godkjent som soverom da takhøyden strider med moderne krav til høyde.

Gjestegård/Internat/Vandrehjem:
Gjestegården er oppført i 2003 og er brakker som er satt sammen. Deler av bygget er plassbygd. Taket er tekket med torv. Det er rundt 20 rom på internatet og hvert rom inneholder seng og et bad. Alle bad har også egen varmtvannsbereder. Internatet har egen matsal ved kjøkkenet. Kjøkkenet er av god størrelse men har en del slitasje. Videre har internatet egen felles stue med forskjellige aktiviteter. Det er også et selskapslokalet for kurs og arrangementer.

Grillhytte:

Eiendommen har en kjekk grillhytte som kan bringe mange kjekke sammenkomster enten på sommer - eller vinterstid.

Resepsjon:
Bygget er fra 2000 og har blitt brukt til resepsjon, lager og garasje. Garasjen er på rundt 48 kvm, resepsjonen er på ca. 50 kvm, og lager ca. 47 kvm. Loftet har et bruksareal på 58 kvm. Det er bygget et enkelt hønsehus på utsiden av resepsjonen som holder en veldig enkel standard.

Hundepensjonat:
Bygget er på rundt 70 kvm, og er oppført i 1991. Det er en hundegård på baksiden som er på rundt 50 kvm. Byggene har behov for vedlikehold.

Stall:
Stallen er fra 2018 og har plass til tre hester. Bygget har eget forrom med metallport. Per i dag er det kun to stallbokser som er i bruk. Her har man direkte utgang til mark som blir benyttet til beite for hestene.

Hytter:
Hyttene er brakker som er oppført på pilarer. Det er bygget skråtak som er dekket med torv. Hyttene har eget bad med toalett, dusjkabinett, servant og bereder. Hyttene er på ca 17 kvm og inneholder stue, kjøkken og et soverom. Alle fem hyttene er nokså like men det varierer om hyttene har gammel eller nyere kledning.

Det er registert kulturminne på eiendommen. Kulturminner kan innebære begrensinger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder terrengendringer, bygging m.m.

Eiendommen er med i et felles jaktlag med kvote på storvilt som elg og hjort. I tillegg er det muligheter for å jakte småvilt på egen grunn. Det er også mulighet for fiske. Eier opplyser om flere vann med stor ørret på rundt 1,5 - 2 kg.

Eier har fremlagt festeavtale med Eramet Norway As som er tinglyst 28.08.2014. Avtalen har en varighet på 15 år og avtalt vederlag er kr. 120.000 per år. Arealene skal brukes til deponering av slam fra manganproduksjon og arealene har restriksjoner etter endt avtale og avtalen medfører også en del trafikk på eiendommen. Avtalen gjelder frem til 2029 og det er 5 år igjen av avtalen.

Innbo og løsøre
Selger viser til egen løsøreliste.

Hvitevarer
Hvitevarer som er i bygningene på visningstidspunkt, vil medfølge.

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet fiberkabel i resepsjonen. Sendes videre derfra til øvrige bygg, iflg. eier.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap
Eika forsikring

Diverse
Det er registrert kulturminne på eiendommen. Kulturminner kan innebære begrensinger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder terrengendringer, bygging m.m. (Vei og bro)

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv

spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

ENERGI

Oppvarming
Eldre enebolig har strøm og vedfyring. Det er peis i kjøkken/stue. Varmekabel i gulv på bad/wc.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Kommunal avgift gjelder for feiing piper (kr 545 pr. pipeløp pr. år) og slamtømming av privat anlegg. Renovasjon ordnes privat iflg. eier. Årlig beløp vil alt variere mye, alt etter hvor mye drift det er. Må påregne minst fra ca. kr 15.000 - 25.000.

Info eiendomsskatt
Det betales ikke eiendomsskatt i Kvinesdal kommune p.t.

Formuesverdi primær

Kr 1 060 254

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 0

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

OFFENTLIGE FORHOLD

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

22.01.1883 - Dokumentnr: 900092 - Utskifting
Overutskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1899 - Dokumentnr: 900058 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1900 - Dokumentnr: 900062 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1917 - Dokumentnr: 900138 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1933 - Dokumentnr: 901211 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER: VEST-AGDER E.VERK
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1960 - Dokumentnr: 185 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1993 - Dokumentnr: 3080 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1996 - Dokumentnr: 1392 - Jordskifte
Sak nr 2/1988 - DEL II
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1997 - Dokumentnr: 1129 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
og grunnrettigheter

14.11.2003 - Dokumentnr: 3286 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:18 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:18 Bnr:8

07.07.2005 - Dokumentnr: 110260 - Jordskifte
Sak 2/2003 - 10.10 Fosseland
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2011 - Dokumentnr: 403129 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:18 Bnr:9

26.05.2011 - Dokumentnr: 403129 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:18 Bnr:9
Betsemmelse om brønn

03.06.2011 - Dokumentnr: 424024 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:18 Bnr:10

03.06.2011 - Dokumentnr: 424024 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:18 Bnr:10
Rett til brønn

10.02.2014 - Dokumentnr: 114361 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Kvinesdal Kommune
Org.nr: 964 964 076
Bestemmelse om snuplass

29.08.2014 - Dokumentnr: 725358 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 15 år
Årlig festeavgift: NOK 120 000
Gjelder fra dato: 18/10-2013
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4227 Gnr:18 Bnr:1 Fnr:1 F
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4227 Gnr:18 Bnr:1 Fnr:2 F

09.12.2015 - Dokumentnr: 1154212 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statnett Sf
Org.nr: 962 986 633
Avtale om erverv av nødvendige rettigheter og plikter for bygging og drift av 420 kV vekselstrømledninger og for en 500 kV likestrømsledning
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse

26.04.2016 - Dokumentnr: 369710 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om erverv av rettigheter i forbindelse med etablering av 132 kV kraftledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

11.05.2016 - Dokumentnr: 421006 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2016 - Dokumentnr: 421046 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.

23.06.2017 - Dokumentnr: 679259 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Eramet Norway AS
Org.nr: 980 518 647
Begrensning om benyttelse av et nærmere avgrenset areal til annet enn gressproduksjon eller beiting

01.12.2017 - Dokumentnr: 1346304 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

08.12.1965 - Dokumentnr: 1664 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:18 Bnr:7
BNR. 7 ER OPPRINNELIG FRADELT BNR. 3 OG 4
SOM ER SAMMENFØYD MED BNR. 1

26.04.2011 - Dokumentnr: 314770 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:18 Bnr:10

02.05.2011 - Dokumentnr: 328863 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4227 Gnr:18 Bnr:9

23.05.2014 - Dokumentnr: 417643 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:18 Bnr:1 Fnr:1

23.05.2014 - Dokumentnr: 417648 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:18 Bnr:1 Fnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv på våningshuset. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Det er avvik mellom godkjente tegninger på hyttene og dagens planløsning. Badet er innredet etter at ferdigattest er gitt og er byggemeldt som gang. De ombygde rommene er godkjent til varig opphold.
Det foreligger ferdigattest på campinghyttene datert 03.04.1990.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse på internatet. I de originale byggetegningene har bygget skråvegger som ikke er innredet. Dagens bygg er bygget ut og er innredet med kjøkken og spisesal og konferanserom. Endringene er ikke omsøkt.

Det foreligger tegninger for hundepensjonatet.
Det foreligger ikke ferdigattest for hundepensjonatet. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd.

Det foreligger tegninger for resepsjonen.
Det foreligger ikke ferdigattest for resepsjonen. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd.

Det foreligger tegninger og tillatelse til stallen.
Det foreligger ikke ferdigattest for stallen. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

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
Det er privat vei. Eier har fått kommunalt tilskudd til vedlikehold pr. år.
Det er privat vann via pumpe og trykkvann.
Det av privat avløp. Godkjent renseanlegg med store tanker og datastyrt pumpe. Ny pumpe fra 2024.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under kommuneplan for Kvinesdal kommune 2015-2027 datert 09.09.2015. Store deler av eiendommen ligger i område 2F01 - Spredt fritidsbebyggelse.

Deler av eiendommen ligger i område med henssynsone H130 - Ras og skredfare. Dette gjelder internatet, hyttene og hundepensjonatet.

I følge kommuneplanen for kommunen er eiendommens arealer i et område som er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift (LNFR) Her er det arealer avsatt til jord og skogbruk ifølge kommunens webløsning.(kommunekart.com). Deler av eiendommen ligger også under reguleringsplan for E-39 og deler av eiendommen er regulert/avsatt til deponi fra smelteverk.

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

Verneklasse/SEFRAK
Våningshuset er SEFRAK-registrert (bygning fra før 1900) og underlagt meldeplikt ved riving/ombygging. Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

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

Kommentar konsesjon
Ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig, herunder bo og driveplikt. Driveplikten gjelder for dyrkede arealer, enten ved at eier driver selv eller ved bortleie. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad til Kvinesdal kommune, snarest mulig dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen dersom konsesjon ikke innvilges fra kommunen.

Priskontroll ved konsesjonsbehandling:
Ved salg i markedet vil denne eiendommen bli underlagt priskontroll fordi den har mer enn 35 dekar dyrka mark. (35,5) Ved konsesjonsbehandling av bebygde landbrukseiendommer med minst 35 dekar dyrket jord skal det foretas priskontroll. Denne eiendommen har MER enn 35 dekar dyrka mark. (dyrka og overflatedyrka mark.) Myndighetene skal, ifølge konsesjonslovens § 9, vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. (Ved konsesjonssøknad grunnet manglende ønske eller mulighet til å oppfylle boplikten fra odelsberettiget kjøper eller kjøper som er i nær slekt med selger skal ikke myndighetene vurdere pris på eiendommen).

Kommentar odelsrett
Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2. (over 500 dekar produktiv skog og over 35 dekar dyrka mark.)

Kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelen. Megler anbefaler at det holdes ca 25% av kjøpesummen tilbake på sperret konto i løsningstiden (1/2 år).

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand,

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning
Kr 9 500 000

Totalpris
Kr 9 755 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

237 500,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
238 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
255 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
9 738 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
9 755 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale.

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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.

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. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave
- Tilstandsrapport
- Landbrukstakst
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Kommunekart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Det gjøres oppmerksom på at boligselgerforsikring gjelder våningshuset.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 135 750,00,- inkl. mva.

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

Selger
Harald Gustav Larsen

Oppdragsanvarlig
Katrine Frøyland
Eiendomsmegler
katrine.froyland@sormegleren.no
Tlf: 466 51 616

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

Salgsoppgavedato
07.10.2024

Eldre enebolig

Pent opparbeidet hage

Inngangsparti

Fine uteområder

Kjøkken

Praktisk kjøkken med stor åpen vedovn.

Spisestue

Kjøkken har åpen løsning mot spisestue.

Lys og trivelig stue med godt lysinnslipp.

Praktisk bad med dusjkabinett og fliser på bad. Plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Rom 1 av 2 (brukes som soverom)

Rom 2 av 2. (Brukes til soverom - lav takhøyde)

Resepsjon og lagerbygg

Stall og grillhytte.

På eiendommen er det 5 utleie hytter.

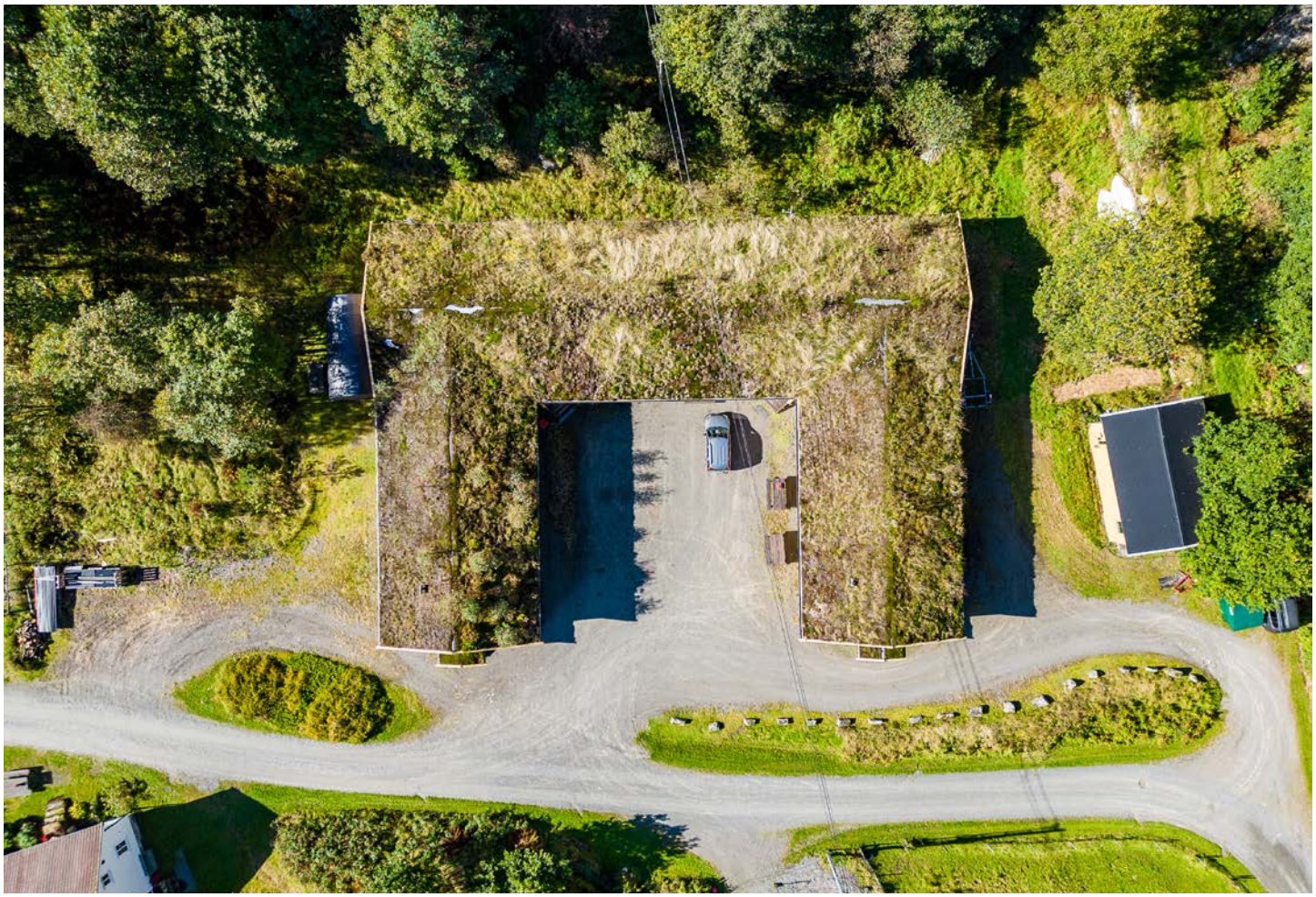
Kjøkken og stue i utleiehytte

Bad/wc i utleiehytte

Gjestegården - vandrerhjem

Oversikt område rundt bygninger

Velkommen til Fosseland 153!



Gjestegården

Gjestegården / vandrerhjem. Mange enkeltrom + fellesområder

Matsal inne i gjestegården.

Kjøkken inne i bygget på gjestegården.

Konferanserom

Inngangsparti til gjestegården.

Inngang til gjestegård

Toalett (på et utleierom)

Soverom (på et utleierom)

Stall og lagerbygg

Inngang til stall

Resepsjon og lagerbygg, huset ved siden av resepsjon lagerbygg tilhører ikke eiendommen.

Resepsjon, lager og garasje - gruset p-plass og adkomstvei

Eiendommen grenser til Fosselandsvannet

Velkommen!

Nabolagsprofil

Fosseland 153 - Nabolaget Feda - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Fosseland Linje 250, 251	14 min 1 km
Feda terminal Linje NW192, 227, 250, 251, 255, 256	8 min 6.7 km
Kvellandstrand ferjekai Linje 496	23 min 19.1 km
Gyland stasjon Linje F5	27 min 22.2 km
Abelnes ferjekai Linje 497	42 min 18.7 km

Skoler

Feda skole (1-7 kl.) 68 elever, 4 klasser	8 min 5.7 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 217 elever, 12 klasser	17 min 15.9 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	11 min 9.7 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	18 min 16.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

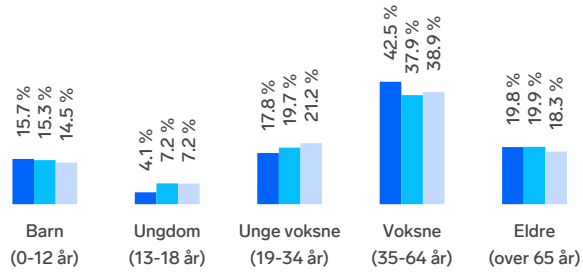
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Feda	629	340
Kvinesdal kommune	5 883	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Feda barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 6.1 km
Sentrum barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 9.3 km
Grønnes barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 10 km

Dagligvare

Coop Prix Feda Post i butikk, PostNord	8 min 6.1 km
Spar Flekkefjord	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

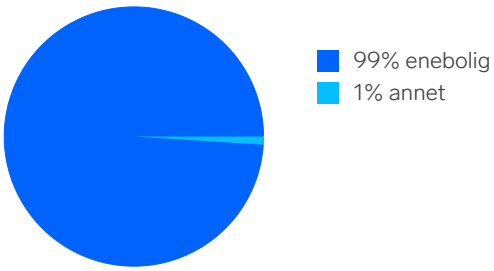
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Feda skoles Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	7 min 5.9 km
Austad Balløkke Ballspill	8 min 7.4 km
Trimeriet Flekkefjord	12 min
Instinct Kvinesdal	19 min

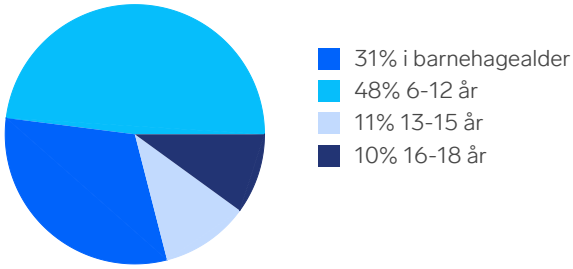
Boligmasse



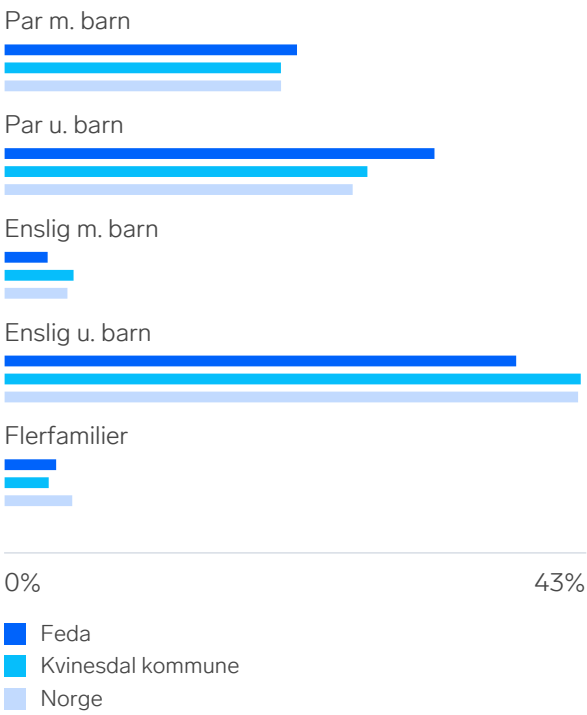
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	11 min
Apotek 1 Flekkefjord	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



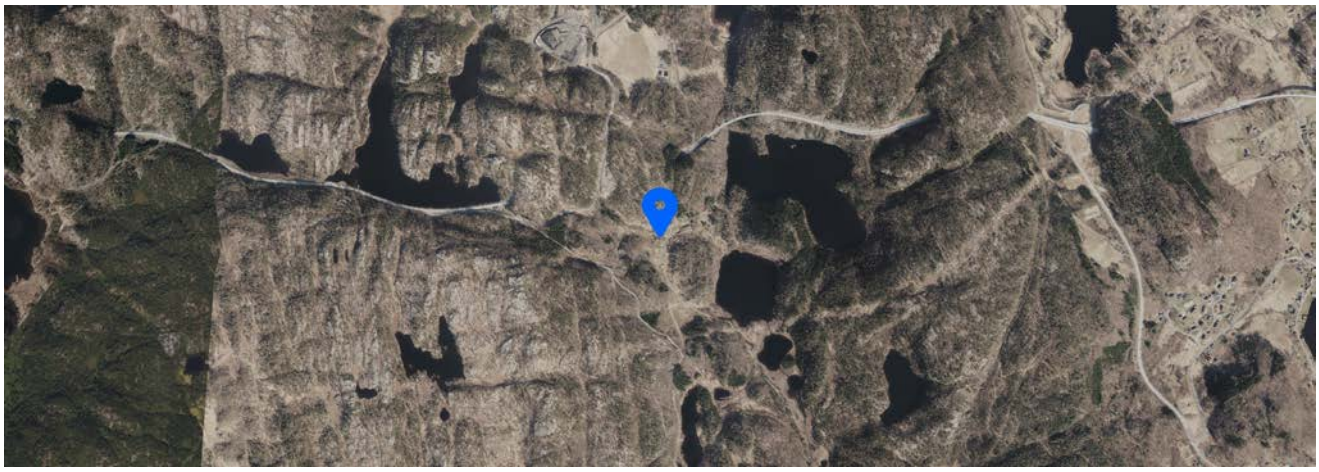
Familiesammensetning

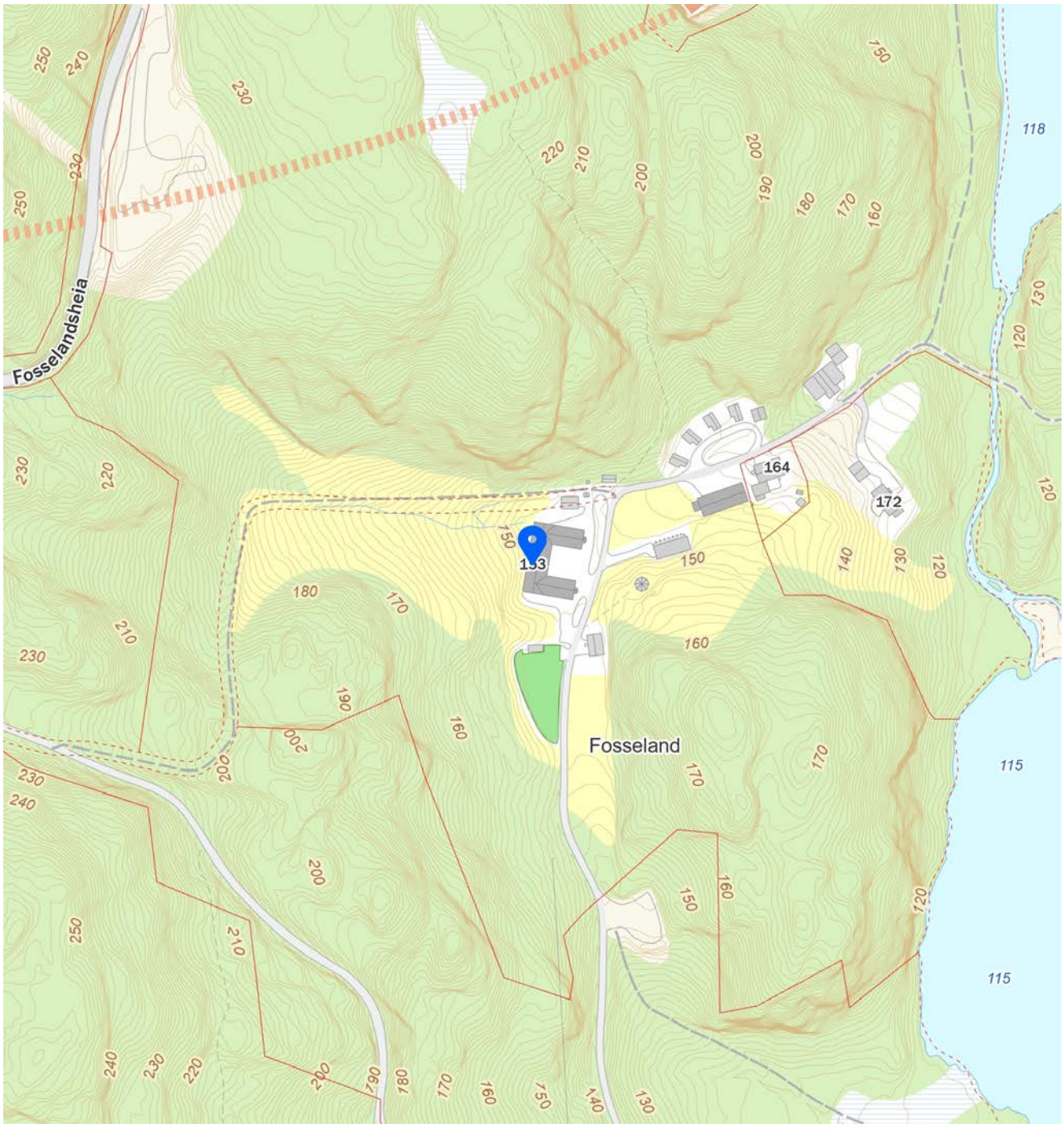


Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Egenerklæring

Fosseland 153, 4485 FEDA

23 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fosseland 153	Fosseland 153	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1990

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Hovedselger

Larsen, Harald Gustav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nye belegg nymalt.

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

La nytt belegg , pluss malerarbeid.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malerbua Farsund.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Beising og maling.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2003

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppføring av nybygg. Omfattende drenering.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nedrejord Maskin.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forbedret anlegget i henhold til kontroll gra Glitre Nett.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flekkefjord Elektro.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Egen brønn.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny tilbakeslagsventil brønn. Lufting av vannrør. Justering av vannpumpe.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Modalsli rør as.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93968646

Tilstandsrapport

Enebolig
Fosseland 153, 4485 FEDA
KVINESDAL kommune
gnr. 18, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²

Befaringsdato: 02.09.2024 **Rapportdato:** 04.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20038-1515 **Referansenummer:** ZZ3803

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frank Severinsen **Vår ref:** Frank Severinsen

SEVERINSEN TAKST

Medlem av Sørlandstakst

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

Frank Severinsen

Uavhengig Takstingeniør

fs@takstmann-severinsen.no

904 24 166

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Severinsen Takst AS
Skarveien 15 B
4640 SØGNE

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1800

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløpsrør er av plast.
Pipebeslag og beslag på vannbord er av metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har saltak tekket med betongtakstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør av tre.
Gamle steintrapper uten rekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og overflatebehandlet tømmer.
Innvendige himlinger er kledd ned trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1. etasje og loft og mellom 1. etasje og krypkjeller.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
I pipa er det montert nytt røykløp. Feieluke på loftet kan ikke benyttes til feiing fordi røykrøret går ubrutt opp over tak.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig er det malte dører av furu. Nyere dører i 1. etasje. Gamle dører på loftet.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Badet er ifølge eier pusset opp for ca. 15 år siden.
Badet inneholder dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin, samt innredning med servant.
Det er fliser på gulvet. Veggene har overflater av panel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ingen ventilering.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ingen ventilering.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er plassert i krypkjelleren.
Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Eventuelle drenerende tiltak er gamle.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Boligen er oppført rett under fjell i svakt skrånende terreng.
Jeg legger til grunn at vann -og avløpsrør er av plast og er tilknyttet privat vannforsyning og privat avløpssystem.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

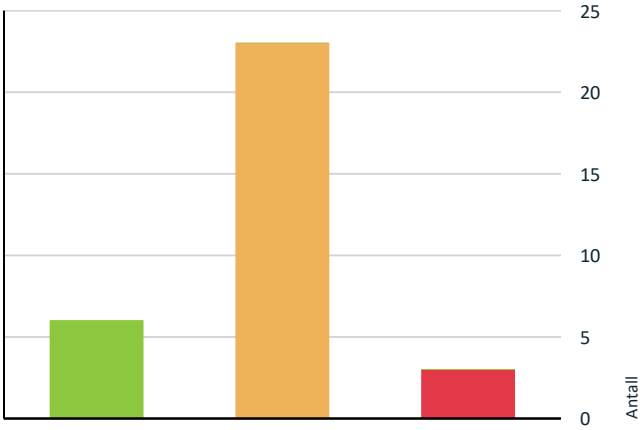
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av bygningen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

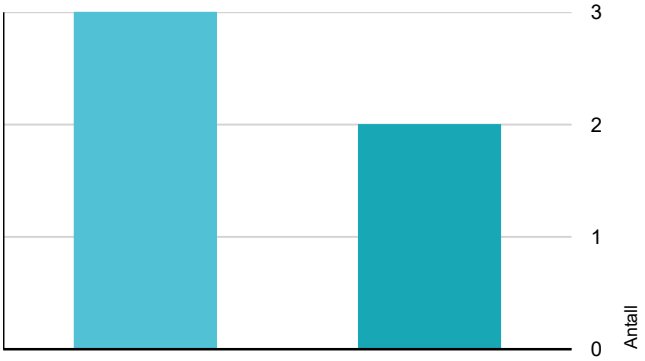
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1800

Kommentar
Byggeår er ukjent, men huset er av eldre dato. Bygget er SEFRAK-registrert (bygning fra før 1900) og underlagt meldeplikt ved riving/ombygging

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket bør vaskes og renskes for mose.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast.
Pipebeslag og beslag på vannbord er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere selv om dette tidligere ikke var krav.
Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er satt på de opprinnelige veggene i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader i deler av tømmerkonstruksjonen.
Det er spor etter treborende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør påregnes.
Det bør kontrolleres nærmere om det er aktivitet i treborende insekter og evt. sette inn tiltak mot disse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er i all hovedsak gjenkledd og ikke tilgjengelig for kontroll. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring av bygningen innvendig og det jeg kunne se fra bakkenivå utvendig.

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

Det er ikke luftspalter i gesimsene og ingen ventiler i gavlene.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader i treverket under døre og i nedre del av listene på hver siden av døra.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

TG 3 Utvendige trapper

Gamle steintrapper uten rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og overflatebehandlet tømmer. Innvendige himlinger er kledd ned trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I stua i 1. etasje er det bobler i malingen på vegen. Dette har sammenheng med råteskade i laftet. Forøvrig er det enkelte sprekker i treverket og normal alders- og bruksslitasje. Flere steder er det spor etter treborende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av skadet del av laftevegg.
Det bør kontrolleres nærmere om det er aktivitet i treborende insekter og evt. sette inn tiltak mot disse.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1. etasje og loft og mellom 1. etasje og krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvene i boligen har en del skjevheter og ujevnheter, noe som må ses i sammenheng med byggets alder.
Det er registrert en del knirk i gulvene i begge etasjer.

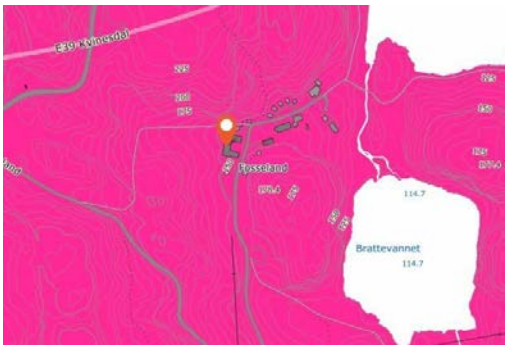
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 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.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
I pipa er det montert nytt røykløp. Feieluke på loftet kan ikke benyttes til feiing fordi røykrøret går ubrutt opp over tak.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
De senere år er det lagt et dekke av grus på gulvet i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dampsperre i grunnen og det er begrenset med ventilering. Ved fuktmåling er det påvist at panelet under bjelkene har et fuktinnhold på 17 vektprosent. Dette er i nedre grense for at soppvekst kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør settes inn tiltak for å bedre fuktforholdene i krypkjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappa er bratt, det er lav fri høyde i etasjeskiller og det mangler rekkverk/håndløper på den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Om mulig bør lysåpning og trappevinkel endres, men dette er sjeldent hensiktsmessig i så gamle boliger. Det gjøres oppmerksom på forholdet, men det betyr ikke nødvendigvis at man må gjøre tiltak. Trappene er såpass bratte at det må vises forsiktighet ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det malte dører av furu. Nyere dører i 1. etasje. Gamle dører på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse dørhåndtak i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes normalt ettersyn av dører, som justering og smøring av hengsler, samt stramming av dørvridere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge eier pusset opp for ca 15 år siden. Badet inneholder dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin, samt innredning med servant.
Det er fliser på gulvet. Veggene har overflater av panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser kan skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da ofte kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.

Vurdering av fall på gulv er målt opp mot forskrifter. Våtrom bygd i dette tidsrommet skal etter forskriftene ha fall til sluk. Avviket har ingen betydning ved normal bruk av rommet. Ved endret bruk må det lages fall på gulvet. (dersom man fjerner dusjkabinettet.)

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring, feks ved toalettet. Mambran i vegger er ikke mulig å påvise. Det er trolig ikke benyttet membran der.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. To av veggene er laftet og to vegger er yttervegger. Jeg valgte derfor å gjøre fuktsøk inne på våtrommet. Det var ingen unormale funn ved søk etter fukt på tilgjengelige steder.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke laminat eller annen fuktsikring av benkeplate ved vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan føre til fuktskade/svelling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enheten som trekkes ut har løsnet i den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring, evt. utskifting av hele eller deler av enheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke montert vannskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en liten drypplekkasje eller kondens fra en rørkobling under bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av skjøt.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er plassert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det var ingen tegn til svimerker eller lignende i stikkontakten, men jeg bemerker at dette skulle vært gjort på en annen måte. Jeg vil anbefale å kontakte elektriker til å ta en kikk på stikkontakten.

"Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400"

Med fast tilkobling, menes at bereder kobles direkte på ledning. Arbeidet må gjøres av elektriker.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeidene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Arbeid utført av Flekkefjord elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

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

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuelle drenerende tiltak er gamle. Det var ikke mulig å konkludere med at det er foretatt noen drenerende arbeider i nyere tid annet enn at ett av nedløpsrørene er ført i rør bort fra bygget.

Opplysninger fra eier:
"Våningshus : baksiden mot fjell er det gravd ut og lagt slagg og dreneringsrør til kum som er synlig på framsiden. Dette har bedret forholdene betraktelig."

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

Det er gjort tiltak rundt deler av boligen. (på baksiden)

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

Dersom man vil ha en 100% tørr kjeller må det gjøres tiltak. Med dagens bruk er det ikke behov for strakstiltak slik jeg vurderer det.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført rett under fjell i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder.
Jeg legger til grunn at vann -og avløpsrør er av plast og er tilknyttet privat vannforsyning og privat avløpssystem.

Opplysninger fra eier: "Kloakk er koblet til renseanlegg for hovedbygget , og vannforsyning kommer fra samme bygg."

TG 2 Septiktank

Det er ukjent om det ligger nedgravd septiktank på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent om det ligger nedgravd septiktank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere av rørlegger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

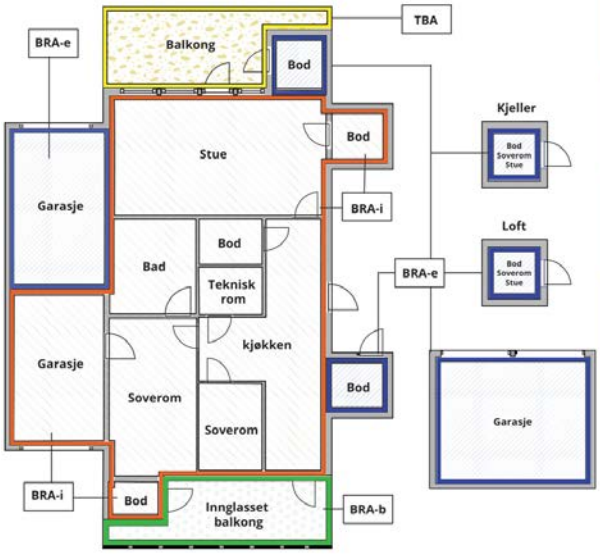
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	54			54			54
Loft						39	39
SUM	**54**					**39**	**93**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Spisestue , Bad , Gang , Stue , Kjøkken		
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang , Trapperom		

Kommentar

I begge etasjene varier høyden mellom gulv og himling.
1. etasje: Det er målt høyde på 1,89 m. - 1,92 m. Under bjelkene. Mellom bjelkene varier høyden fra 1,97 m til 2,05 m.
På loftet er det skråhimling og en midtdel med rett himling. Fra gulv til rett himling er det høyde på 1,82 m til 1,74 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av bygningen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden strider med moderne krav til høyde.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	54	0

Kommentar

Enebolig

Det er ikke måleverdig areal på loftet grunnet lav høyde mellom gulv og himling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Harald Gustav Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	18	1		0	1862083.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fosseland 153

Hjemmelshaver

Larsen Harald Gustav

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.08.2024	Boligen har stort sett vært utleid de siste årene og selger har ikke bodd i boligen selv.	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	24.09.2024		Finnes ikke		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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZZ3803

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Landbrukstakst

Fosseland 153

4485 Feda

Gnr: **18** Bnr: **1**

Bygningssakkyndig
Frank Severinsen

Rapport kode: *136924*
Opprettet: *07.09.2024*
Utskrift: *25.09.2024*

SEVERINSEN TAKST AS

Severinsen Takst AS

Foretaksnr.: 928934888
Adresse: Skarveien 15 B
4640 Søgne
E-post: post@takstmann-severinsen.no
Telefon: 48291114

Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningssakkyndig - Frank Severinsen

Bygningsansvarlig

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Vi tar på oss alle typer takstoppdrag som skader, reklamasjoner, tilstandsrapporter, verditakst, uavhengig kontroll og byggeledelse.

Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av Norsk takst

MESTER

SENTRALT GODKJENT

Premisser og forutsetninger

Premisser

- Oppdraget er utført av en uavhengig og frittstående takstmann.
- Deler av taksten er basert på opplysninger fra eier og det forutsettes at opplysningene stemmer.
- Severinsen Takst AS v/Lars-Inge Holst-Try har også laget en Tilstandsrapport på boligen i forbindelse med denne rapporten og boligen er derfor ikke nærmere beskrevet i denne rapporten. Jeg har kun laget enkle beskrivelser.
- Deler av opplysningene i taksten er basert på informasjon mottatt fra eier på befaringen.
- Opplysninger angående jakt er mottatt fra eier.
- Skogen er ikke befart i forbindelse med oppdraget.
- Jeg vil anbefale å innhente en ny skogsbruksplan på eiendommen.

Forutsetninger

Odel og konsesjon:
Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2. (over 500 dekar produktiv skog og over 35 dekar dyrka mark.) Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg jfr. konsesjonslovens § 5 2.ledd, og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig salg. Eiendommen er også underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov

Priskontroll ved konsesjonsbehandling:
Ved salg i markedet vil denne eiendommen bli underlagt priskontroll fordi den har mer enn 35 dekar dyrka mark. (35,5) Ved konsesjonsbehandling av bebygde landbrukseiendommer med minst 35 dekar dyrket jord skal det foretas priskontroll. Denne eiendommen har MER enn 35 dekar dyrka mark. (dyrka og overflatedyrka mark.) Myndighetene skal, ifølge konsesjonslovens § 9, vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. (Ved konsesjonssøknad grunnet manglende ønske eller mulighet til å oppfylle boplikten fra odelsberettiget kjøper eller kjøper som er i nær slekt med selger skal ikke myndighetene vurdere pris på eiendommen).

Planstatus:
I følge kommuneplanen for kommunen er eiendommens arealer i et område som er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift (LNFR) Her er det arealer avsatt til jord og skogbruk ifølge kommunens webløsning. (kommunekart.com)
Deler av eiendommen ligger også under reguleringsplan for E-39 og deler av eiendommen er regulert/avsatt til deponi fra smelteverk.

Eier ønsker å få en vurdering av markedspris på eiendommen i forbindelse med salg, derfor takseres gården etter reglene i konsesjonsloven.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Harald Gustav Larsen	**Rekvirert dato:**	26.08.2024

Besiktigelse

Til stede:	Harald Gustav Larsen	**Besiktigelsesdato:**	02.09.2024

Kommentarer

Gustav Harald Larsen var tilstede og ga meg informasjon og tilgang til byggene, men jeg gikk rundt på egenhånd. Lars-Inge Holst-Try var med på befaringen og lagde tilstandsrapport på bolighuset og hjalp med oppmåling.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4227	18	1

Adresse: Fosseland 153, 4485 Feda **Kommune:** Kvinesdal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Harald Gustav Larsen

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Skogbruksplan 1991		Fremvist på befaring - Plan er av eldre dato
Næringsoppgave for 2022		Mottatt av Regnskapsfører
Næringsoppgave for 2023		Mottatt av Regnskapsfører
Tegninger av bygninger		Mottatt av eiendomsmegler

Kommentarer til dokumentkontroll

Eier har fremlagt enkelte dokumenter i forbindelse med oppdraget.

Megler Katrine Frøyland i Sørmegleren har sendt meg kommunal informasjon og jeg har sett gjennom de vesentlige dokumentene.
Undertegnede har i tillegg innhentet nødvendige dokumenter:
- Utskrift fra Norges eiendommer med matrikkel.
- Kart over eiendommen, gårdskart fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi).
- Diverse temakart fra Kilden til arealinformasjon (NIBIO)
- Kommuneplanens arealdel via web innsyn.
- Grunnboksinformasjon via seeiendom.no.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	1862000
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Gårdskart.no og seeiendom.no - Her er flere teiger og arealet er nok usikkert.

Boliger / våningshus

Våningshus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1800		

Bygget er SEFRAK-registrert (bygning fra før 1900) og underlagt meldeplikt ved riving/ ombygging. Severinsen Takst AS v/Lars-Inge Holst-Try har også laget en Tilstandsrapport på boligen i 2024 forbindelse med denne rapporten og boligen er derfor ikke nærmere beskrevet i denne rapporten. Jeg har kun laget enkle beskrivelser.

Utvendig

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Pipebeslag og beslag på vannbord er av metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har saltak tekket med betongtakstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør av tre. Gamle steintrapper uten rekkverk.

Innvendig

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og overflatebehandlet tømmer. Innvendige himlinger er kledd ned trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1. etasje og loft og mellom 1. etasje og krypkjeller. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. I pipa er det montert nytt røykløp. Feieluke på loftet kan ikke benyttes til feiing fordi røykrøret går ubrutt opp over tak. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig er det malte dører av furu. Nyere dører i 1. etasje. Gamle dører på loftet.

Bad

Badet er ifølge eier pusset opp for ca. 15 år siden. Badet inneholder dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin, samt innredning med servant. Det er fliser på gulvet. Veggene har overflater av panel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ingen ventilering.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har ingen ventilering. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er plassert i krypkjelleren. Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold

Eventuelle drenerende tiltak er gamle. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Boligen er oppført rett under fjell i svakt skrånende terreng.
Jeg legger til grunn at vann -og avløpsrør er av plast og er tilknyttet privat vannforsyning og privat avløpssystem.

Opplysninger fra eier:
"Våningshus : baksiden mot fjell er det gravd ut og lagt slagg og dreneringsrør til kum som er synlig på framsiden. Dette har bedret forholdene betraktelig."
"Kloakk er koblet til renseanlegg for hovedbygget , og vannforsyning kommer fra samme bygg."

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Våningshus

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
Loft			
1. etasje	54	54	
Sum:	54	54	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Loft	Gang, trapperom og 2 soverom	
1. etasje	Gang, bad, stue, kjøkken og spisestue	

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Våningshus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Loft				
1. etasje	54			
Sum:	54			
Sum BRA:	54			

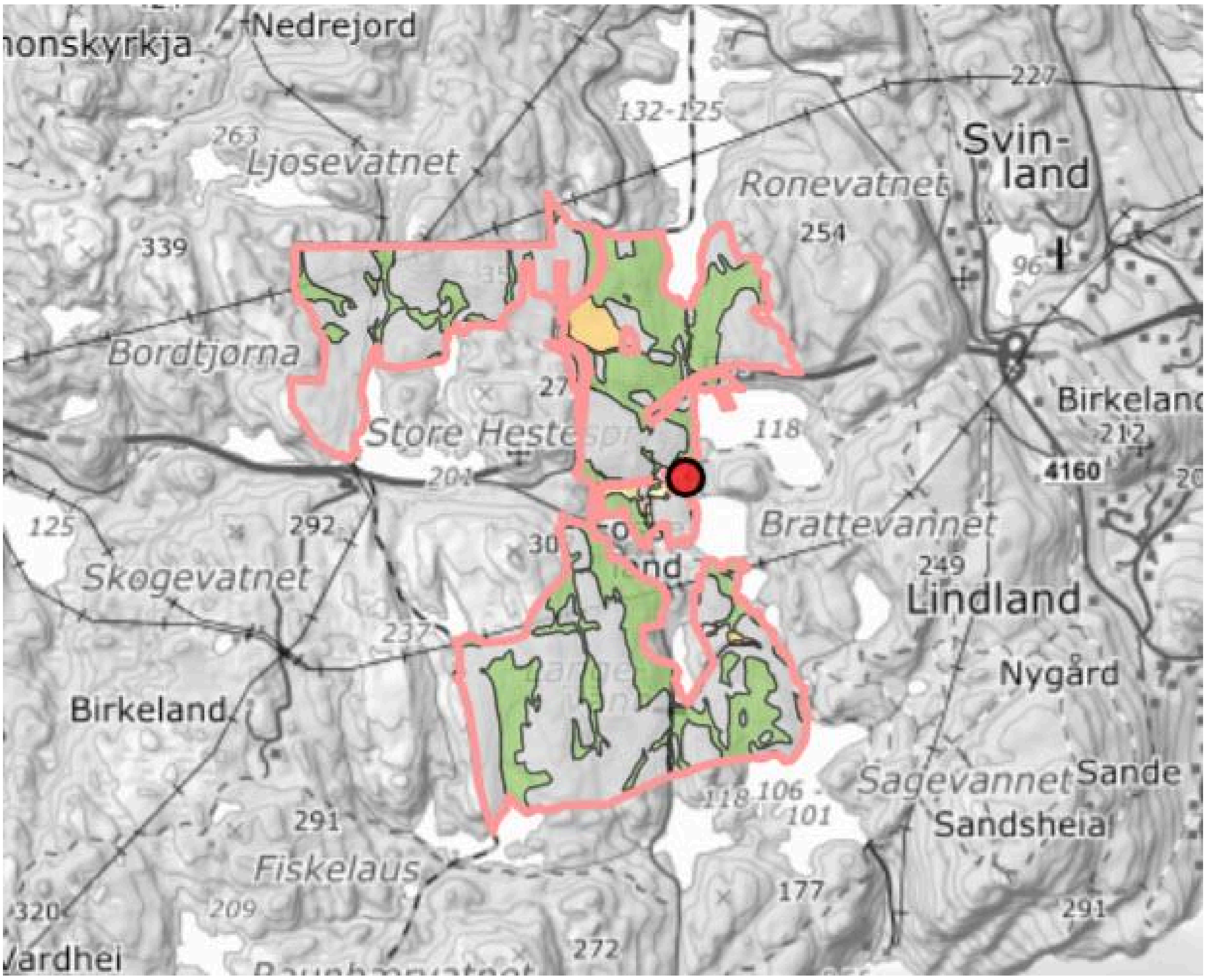
Romfordeling

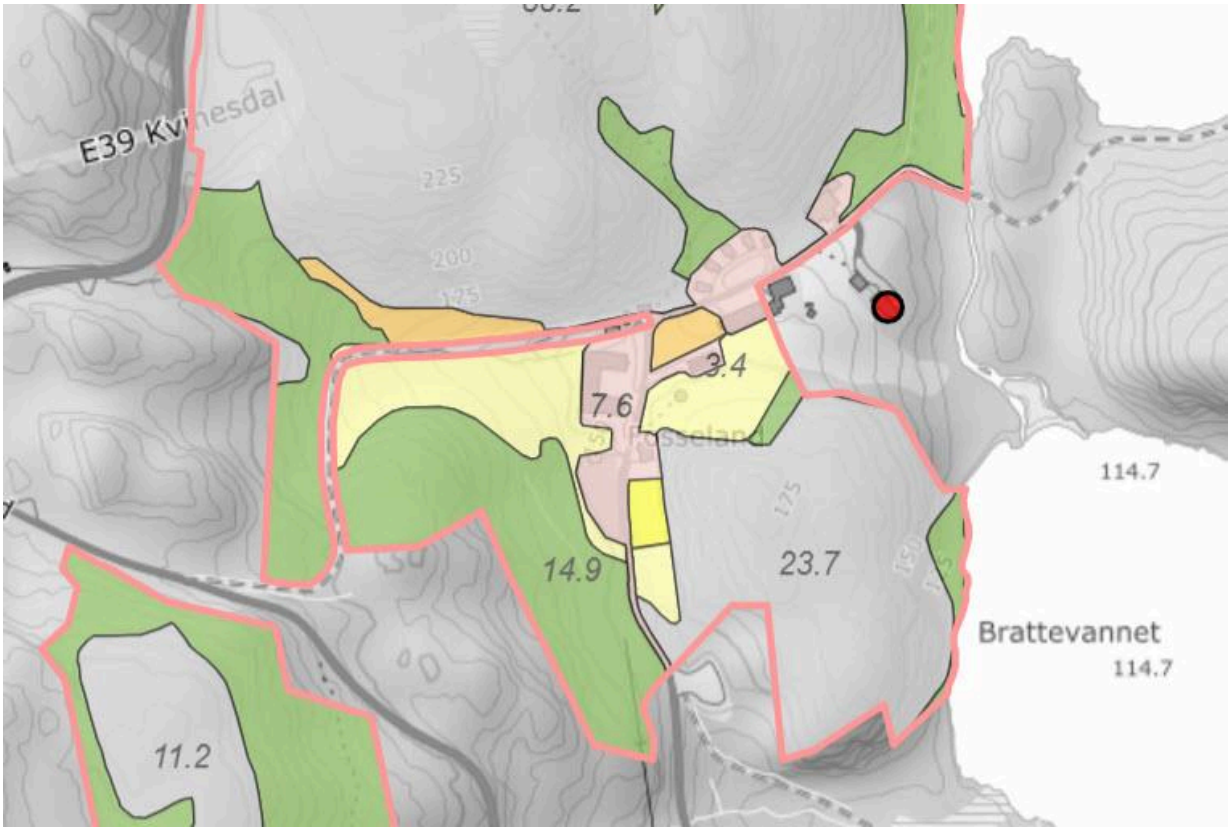
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Loft	Gang, trapperom og 2 soverom			
1. etasje	Gang, bad, stue, kjøkken og spisestue			

Kommentar til arealopplysninger

I begge etasjene varier høyden mellom gulv og himling. 1. etasje: Det er målt høyde på 1,89 m. - 1,92 m. Under bjelkene. Mellom bjelkene varier høyden fra 1,97 m til 2,05 m. På loftet er det skråhimling og en midtdel med rett himling. Fra gulv til rett himling er det høyde på 1,82 m til 1,74 m. Loftet har ca. 39 m2 gulvareal. Det er ikke tegninger på boligen i kommunens arkiver. Jeg har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av bygningen opp mot det som eventuelt er byggemeldt. Takhøyden strider med moderne krav til høyde.

Kart


Nedrejord
Ljosevatnet
Bordtjørna
Store Heste
Ronevatnet
Svin-
land
Birkeland
Brattevannet
Lindland
Nygård
Skogevatnet
Birkeland
Sagevannet
Sande
Sandsheia
Fiskelaus
4160



Boligverdi

Boligverdi av boliger/ våningshus på eiendommen

Boliger	Boligverdi
Våningshus	1 250 000,-

Driftsbygninger

Utleiehytte 1

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1991	2000	1	23	901 898	48		468 987

Hyttene er brakker som er oppført på pilarer og det er bygd skråtak oppå brakkene som er tekket med torv. Tilbygg med eget bad og vindfang er bygd i 2000 ifølge eier.

Hyttene har eget bad med toalett, dusjkabinett, servant og bereder. Det er gulvbelegg og panel på vegger og tak. Vann og avløpsrør er av kobber og plast og det er montert en vegghengt panelovn.

Selve brakken er ca. 17 m2 inneholder stue/ kjøkken og 1 soverom. Det er gulvbelegg og plater på vegger og tak.

Kjøkken holder en enkel standard og er et såkalt "Hybelkjøkken"

Tegninger

Jeg har mottatt tegninger av hyttene datert 3/-1990 og tegningene ser ut til å stemme godt overens med hyttene. Jeg har ikke mottatt byggesøknad eller situasjonsplan som kontrollen av lovlighet er begrenset til dette plan og fasadetegninger. Planløsningen på hyttene ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Utleiehytte 2

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1991	**2000**	**1**	**23**	**901 898**	**48**		**468 987**

Hyttene er tilnærmet like, men det varierer litt om hyttene har gammel eller nyere kledning. Det må påregnes å oppgradere hyttene utvendig og taktekking er nå ca. 24 år.

Hyttene er av eldre dato og har behov for utvendig vedlikehold

Utleiehytte 3

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1991	2000	1	23	901 898	48		468 987

Det er et generelt behov for utvendig vedlikehold av hyttene.

Det er et generelt behov for utvendig vedlikehold av hyttene.

Utleiehytte 4

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1991	2000	1	23	901 898	48		468 987

Byggene står på pilarer og de 2 nederste hyttene har store skjevheter i vegger, gulv og tak. Dette skyldes sannsynligvis for dårlig fundamentering. Man kan se tydelige skjevheter ved døra.

Det må påregnes utvendig vedlikehold av takrenner, vindskier og tak på sikt.

Utleiehytte 5

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1991	2000	1	23	901 898	48		468 987

Hytta har godt synlige skjevheter.

Eier opplyser at avløp fra hytter går i eget renseanlegg.

Den nederste hytta har en litt annerledes planløsning enn de 4 andre hyttene.

Hundepensjonat

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1991		**1**	**212**	**2 236 620**	**48**		**1 163 042**

Hovedbygget i mur har et bruksareal på ca. 70 m2 og er oppført i 1991 ifølge eier. 1. etasje er i mur med saltak av tre. Hundegård mot "Gunnarsbu" er ca. 50 m2

Hundegård på baksiden er ca. 50 m2. Byggene er slitte og har et generelt behov for vedlikehold.

Tilbygg i bakgård var ikke i bruk og på baksiden var det gått et ras mot bygningen. Hundegård er ca. 30 m2

På baksiden var det gått et ras mot bygningen lengst mot heia. Jeg var derfor ikke inne i bygningen.

Hundepensjonatet har eget "vaskerom" med murvegger og gulv og som følge av driften er det en del lukt og generelt mye slitasje i lokalet.

Det er en del lukt og generelt mye slitasje i lokalet.

"Gunnarsbu" er en enkel brakke og ble ikke besiktiget i forbindelse med takstoppdraget.

Byggene er slitte og har et generelt behov for vedlikehold både utvendig og innvendig. Det er blant annet sprekker i murene og rust på takplater.

Tegninger

Jeg har mottatt tegninger av hundepensjonat datert 25/10-1989 og tegningene ser ut til å stemme godt overens. Jeg har ikke mottatt byggesøknad eller situasjonsplan og kontrollen av lovlighet er begrenset til plan og fasadetegninger. Planløsningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info. Eget bygg i "bakgård" er ikke på tegninger og ser ikke ut til å være byggemeldt.

Resepsjon/Lager/Garasje

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2000		**2**	**203**	**3 265 100**	**38**		**2 024 362**

Bygget er oppført i ca. 2000 ifølge eier med støpt plate på mark og bakvegg i betongmur. Taket er tekket med torv og bygget har loft med lagringsmuligheter. I 1. etasje er det resepsjon, lager og garasje. Garasje er ca. 48 m2, Resepsjon er ca. 50 m2, Bod lager er ca. 47 m2 og loftet har et bruksareal på ca. 58 m2. Til sammen har bygget et bruksareal på ca. 203 m2.

Bygget er utvendig kledd med flaskeskåren kledning og det er enkelte dårlige bord på bygget som bør skiftes.

Garasje er ca. 48 m2 og har støpt gulv og uisolerte yttervegger og bakvegg i betong. Port er i tre utførelse.

Resepsjon er ca. 50 m2 og her er gulvbelegg og panel på vegger og tak.

Det er råte i enkelte kledningsbord.

Taket bør etterfylles med torv.

Det er bygd et enkelt hønsehus på gavlvegg. Bygget holder en veldig enkel standard. Areal ca. 5 m2.(pluss luftegård)

Loftet har et bruksareal på ca. 58 m2 og var i bruk som lager. Rommene har gulvbelegg og panel på vegger og tak.

Tegninger

Jeg har mottatt tegninger av bygningen datert 9/6-1993 og det er avvik i forhold til de byggemeldte tegningene. Bygningen er speilvendt i forhold til tegningene og det er ikke tegnet inn innredet loft på tegningene. Jeg har ikke mottatt byggesøknad eller situasjonsplan og kontrollen av lovlighet er begrenset til plan og fasadetegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Stall

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2018		**1**	**88**	**1 682 000**	**10**		**1 513 800**

Stall er oppført på 2018 og har plass til 3 hester. Bygget er oppført med støpt plate på mark og bakvegg i betongmur. Taket er tekket med metallplater og bygget har skyveport i stall og metallport i forrom.

Bygget har eget forrom med metallport.

Stallen har en grei planløsning og plass til 3 stallbokser, men per i dag er det bare 2 stallbokser.

Bygningen har normal slitasje.

Taket er tekket med metallplater og bakvegg er i betong.

Tegninger

Jeg har mottatt tegninger av stallen som er tegnet av eier selv og tegningene er ikke datert. Jeg har også mottatt byggetillatelsen som er gitt 30.08.2017 av Kvinesdal kommune. Tegningene viser planløsning og delvis fasadene og tegningene ser ut til å stemme godt overens. Jeg har ikke mottatt byggesøknad eller situasjonsplan som kontrollen av lovlighet er begrenset til dette plan og fasadetegninger. Planløsningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info. Eget bygg i "bakgård" er ikke på tegninger og ser ikke ut til å være byggemeldt.

Kjølerom/lagerbu

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1991		**1**	**26**	**601 898**	**52**		**288 911**

Eier opplyste at brakkene opprinnelig var i bruk som kjølerom i forbindelse med jakt osv, men at kjøleaggregatene er av eldre dato.

Kjølerom er nå i bruk som lager.

Kjølerom er bygd inne i brakkene.

Tegninger

Jeg har ikke mottatt tegninger av bygningen.

Gjestegård/Vandrehjem

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2003	**2021**	**1**	**527**	**7 526 800**	**21**		**5 946 172**

Gjestegården er oppført i 2003 av brakker som er satt sammen og deler av bygget er plassbygd. Eier opplyser at det ble gjort oppgraderinger i 2021.

Taket er tekket med torv og er fra 1991 og er nå ca. 24 år.

Jeg registrerte enkelte råteskader og bygningene har behov for utvendig vedlikehold.

Vinduer/dører har et generelt behov for utvendig vedlikehold.

Jeg registrerte enkelte råteskader og bygningene har behov for utvendig vedlikehold. bilde fra baksiden av bygget.

Bygget er oppført på pilarer av tre direkte på underlag av pukk og det er enkelte skjevheter i bygningene. Det er synlige skjevheter under byggene.

Eksempel på rom på gjestegården. Jeg målte opp 3-4 rom til ca. 9 m2 (bruksareal) og eier opplyste at rommene er tilnærmet like store og standarden er lik. Gulvene i soverom/stue har fått nytt gulvbelegg og vegger er malt opp i nyere tid. Ellers er rommene fra byggetiden.

Badene ser ut til å være fra byggetiden og fungerte normalt på befaringen. Sanitærutstyr kan ha varierende alder og kvalitet, men de badene jeg var inne hadde tilnærmet lik standard og alder på utstyr. Gulvbelegg og veggplater så ut til å være fra byggetiden. Det var toalett, vegghengt servant (vask), dusj med forheng og varmtvannsbereder. Basert på alder må det påregnes oppgradering av rommene etter behov.

Badene har mekanisk avtrekk. (jeg var inne på 3-4 rom) Vannrør var av kobber/plast og avløpsrør av plast.

Felles gang

Jeg registrerte misfarge inne på enkelte av badene og oppgradering av rommene må forventes.

Badene har stråleovn som oppvarmingskilde.

Bygget har automatisk brannalarmsystem.

Det er egen matsal/spisestue rett ved kjøkkenet.

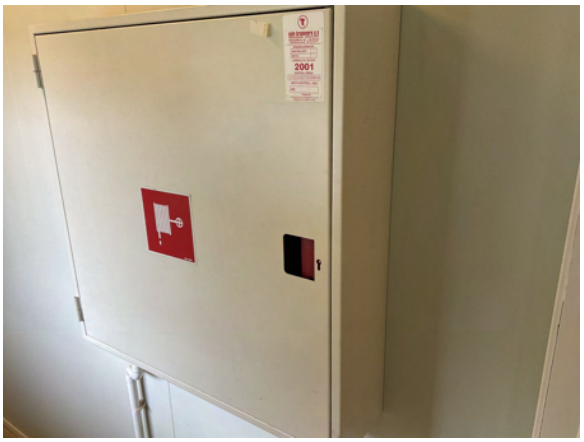
Kjøkken er i daglig bruk og har en del slitasje som følge av aktiviteten og driften på stedet. Oppgraderinger må forventes.

Det er eget spillrom/stue som kan benyttes av de som bor på gjestegården.

Teknisk-rom hvor deler av VVS-anlegget kan ses. Alder tilsier at man må påregne oppgraderinger.

Toalett/skifterom

Selskapslokale for arrangementer.



Det er montert brannslange i bygget.

Tegninger

Jeg har mottatt tegninger av kurs og aktivitetssenter datert/godkjent 10/01-2003 og det er avvik i forhold til tegningene. Bygningen er en god del større og planløsning og fasader stemmer ikke med tegningene. Jeg har ikke mottatt byggesøknad eller situasjonsplan som kontrollen av lovlighet er begrenset til dette plan og fasadetegninger. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Grillhytte

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
Nyere dato		**1**	**20**	**326 000**	**20**		**260 800**

Grillhytta er oppført av Flekkefjord videregående skole og det pågikk omlegging av tak på befaringen. Det legges nå nytt undertak av finerplater og pappshingel og arbeidet utføres av Flekkefjord videregående skole.

Bygningen er oppført i reisverk av tre og kledd utvendig med liggende kledning.

Oppsummering av driftsbygninger

Driftsbygninger	Teknisk verdi etter fradrag
Utleiehytte 1	468 987
Utleiehytte 2	468 987
Utleiehytte 3	468 987
Utleiehytte 4	468 987
Utleiehytte 5	468 987
Hundepensjonat	1 163 042
Resepsjon/Lager/Garasje	2 024 362
Stall	1 513 800
Kjølerom/lagerbu	288 911
Gjestegård/Vandrehjem	5 946 172
Grillhytte	260 800
Sum verdi av driftsbygninger	13 542 022

Eiendomsinformasjon

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Flekkefjord by	10,0 km	
Kvinesdal - Liknes	17,0 km	
Farsund By	29,0 km	
Lyngdal handelspark	31,0 km	

Type drift på eiendommen

Per i dag driftes eiendommen som en gjestegård/campingplass med utleie av hytter og hybler/rom med kost og losji. Gjestegården har 20 rom med eget bad, flere fellesstuer, storkjøkken og eget festlokale som leies ut til selskaper. Det er også en viss aktivitet på hundepensjonatet, men her er det behov for oppgradering av anlegget. Det er 5 frittstående hytter som stort sett leies ut til sommergjester og arbeidere utenom sesong.

Det må påregnes en god del arbeid med vedlikehold og oppgraderinger på bygningsmassen på eiendommen i årene som kommer. Det er også en stor bygningsmasse å varme opp vinterstid og man må kanskje vurdere alternative oppvarmingskilder med tanke på de høye strømprisene. Jeg har ikke mottatt nøyaktige tall på inntekter fra utleie og heller ikke selve leiekontraktene, men har sett litt på inntektene i regnskapet og resultatet de siste årene for å danne meg et bilde av mulighetene.

Nåværende eier har drevet stedet i lang tid og har opparbeidet seg en relativt stor kundekrets og dersom den kan overtas vil det være positivt for en eventuell kjøper. Jeg legger til grunn for taksten at alle leiekontrakter kan overtas av en eventuell kjøper.

Jeg har mottatt næringsoppgave for 2022 og 2023, samt resultatrapport fra 3.termin for 2024 regnskapet, for å danne meg et bilde av driften på eiendommen. Jeg har ikke gjort noen videre vurdering av lønnsomheten og ei heller ikke gjort noen vurdering av selve driften.

Miljø, vernede bygninger, kulturlandskap

Det er enkelte kulturminner på eiendommen. Se kulturminnesok.no for mer info.

Eiendommens arealgrunnlag

Arealer

Type Arealer		Dekar (daa)
Fulldyrket jord		36
Overflatedyrket jord		1
Innmarksbeite		11
	Delsum:	48
Skog av svært høy bonitet		0
Skog av høy bonitet		181
Skog av middels bonitet		312
Skog av lav bonitet		147
	Delsum:	640
Uproduktiv skog		976
	Delsum:	976
Myr		73
Åpen jorddekt fastmark		24
Åpen grunnlendt fastmark		84
	Delsum:	181
Bebygd, samf, vann, bre		20
Ikke klassifisert		0
	Delsum:	20
	Sum:	**1 865**

Kilde: Nibio (gårdskart)

Jord og beite

Jord og beite

Sted / Område	Areal(daa)	Avkastning pr. daa	Avkastning pr. år
Fulldyrka jord	36 daa	180 ,-/daa	6 390 ,-
Overflatedyrka jord	1 daa	120 ,-/daa	96 ,-
Innmarksbeite	11 daa	80 ,-/daa	904 ,-
		Inntekter:	7 390 ,-
		Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
		Sum daa:	48 daa
		Verdi jord og beite:	184 750 ,-

Jeg har valgt å vurdere jorden på bakgrunn av erfaringstall fra området. Den dyrka marka og beite ligger et lite stykke fra tunet/boligen og jordene har bra tilkomst. Jordene er tilnærmet flate (svakt skrånende) og består av fastmark som er kjøresterk ifølge eier. Jordene ved bolighuset er inngjerdet og arealene benyttes per i dag til beite. Kvaliteten på jorda i området er ikke kartlagt, men jorda har bra kvalitet ifølge eier.

Opplysninger fra eier:
"Dyrka mark ca 35 dekar , ca 30 dekar brukes til dyrking av grovfor. (nydyrket). Utleid 10 år, årlig leie 7800.- (eks. mva)."

Skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark

Sted / Område	Areal(daa)	Verdi pr. daa	Sum
Uproduktiv skog og utmark	1 156,3 daa	100 ,-/daa	115 630 ,-

Produktiv skog

Hogstklasse 1:	4,0 daa
Hogstklasse 2:	264,0 daa
Hogstklasse 3:	407,0 daa
Hogstklasse 4:	284,0 daa
Hogstklasse 5:	170,0 daa
Sum areal (daa):	1 129,0 daa
Årlig avkastning pr.daa:	32 daa
Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
Verdi produktiv skog:	903 200 ,-

Stående skogsvirke

Skogtakst datert	01.01.1990	Sum skogfondkonto:	29 918 ,-
		Gran:	249 m³
		Furu:	1 174 m³
		Løvtre:	2 041 m³
		Tilvekst:	202 m³
		Produkjsonsevne:	415 m³

Sum skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark:	115 630 ,-
Produktiv skog:	903 200 ,-
Verdi skog og utmark:	1 018 830 ,-

Skogbruksplanen for eiendommen er fra 1990 og gir ikke nødvendigvis et riktig bilde av skogen på eiendommen, men en indikasjon. Skogen er en typisk sørlandsskog (blandingsskog) og jeg har valgt å bruke erfaringstall ved taksering av skogen. Det er ikke mottatt saldo på skogfondkonto per i dag, men per 1. januar 2023 var saldo kr 29.918.- Kontakt eier for mer info. Topografien tilsier middels til dårlige driftsforhold, men det er anlagt noe veier i området.

Jakt og fiske

Verdi jakt og fiske

Inntekter	Inntekter pr. år
Elgjakt	10 912,-
Småvilt	4 000,-
Fiske	1 000,-
Sum inntekter pr. år:	**15912,-**

Inntekter:	15 912 ,-
Kostnader:	-
Sum jakt og fiske:	15 912 ,-
Kapitaliseringsrente(%):	4,00 %
Verdi jakt og fiske:	397 800 ,-

Rekvirent har gitt en god del informasjon om jakt og fiske og jeg har i tillegg valgt å bruke erfaringstall ved takseringen.

Jakt:
Eiendommen er med i felles jaktlag med kvote på storvilt som elg og hjort. Jakta organiseres ved jaktleder og interne regler som må gjennomgår før det kan jaktes. I tillegg er det muligheter for å jakte småvilt på egen grunn. Verdien er beregnet utifra en grunnverdi på ca. 8 kr. per dekar. Jeg har skjønnsmessig fordelt dette mellom elgjakt/hjortejakt og småviltjakt

Opplysninger fra eier angående jakt:
"Jaktlag : Fosseland ca. 8400 dekar elg/hjort. (elg fredet akkurat nå)
Det er 9 medlemmer i jaktlaget , men 4 av de jeg disponerer er ikke aktive.
Vi er medlem av Sør-Vest Kvinesdal Storvald."

"Ved maks uttelling vil vi kunne få 6hjort pluss frie kalver.
I fjor felte vi totalt 8 dyr.
Fosseland jaktlag disponerer total ca. 8400 dekar , hvorav jeg har hånd om 4400 dekar.
De jeg har avtale med får kjøtt i henhold til eierandel , mens jeg «styrer jakten»
De andre grunneierne har jeg meget godt samarbeide med , slik at mitt vi kan jakte sammen og hver for seg."

Eier opplyser også at det er fri kvote på rådyr.

Fiske:
"Med hensyn til fiskerettighet hører det svært mange vann til gården.
Noen er det for mye fisk i som kan være greit for de som ønsker å få fisk
Ellers har vi flere vann med stor ørret , opptil 1.5 til 2 kilo. (disse er kultivert og det er satt ut fisk)."

Fiskerettene gir ingen spesielle inntekter, men jeg har satt en skjønnsmessig verdi på rettigheten på kr. 1000 per år.

Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader

Inntekter og kostnader med kapitaliseringsrente (%)

Inntekter	Inntekter pr. år
Festeavtale med Eramet Norway AS	166 000,-

Sum verdier knyttet til andre inntekter og kostnader

Inntekter pr. år:	166 000,-
Kostnader pr. år:	,-
Sum:	166 000,-
Kapitaliseringsrente (%):	20%
Verdi knyttet til andre inntekter og kostnader:	830 000,-

Festeavtale med Eramet Norway AS

Eier har fremlagt festeavtale med Eramet Norway As som er tinglyst 28.08.2014. Avtalen har en varighet på 15 år og avtalt vederlag er kr. 120.000 per år. Arealene skal brukes til deponering av slam fra manganproduksjon og arealene har restriksjoner etter endt avtale og avtalen medfører også en del trafikk på eiendommen. Drift av deponiet skal skje mellom 07.00-23.00. Jeg legger til grunn gjenværende tid av leieavtalen for å komme frem til verdien. Avtalen gjelder frem til 2029 og jeg legger til grunn av det er 5 år igjen av avtalen.
5 år x 166.000 kr = 830.000 kr. Kontakt eier for å få mer info om avtalen og få utlevert selve kontrakten.

Tilleggsopplysninger fra eier mottatt per e-post etter befaringen:
"Angående leieinntekt deponi Eramet : opprinnelig 12.000.- (renseanlegg) pluss 120.000.- (deponi) , i 2024 var samlet leie kr. 166.618.-"

Sammendrag

Sammendrag av verdier på eiendommen

Boligverdi	1 250 000 ,-
Kapitalisert verdi av øvrige boliger / bygninger	-
Driftsbygning	13 542 022 ,-
Jord og beite	184 750 ,-
Uproduktiv skog og utmark	115 630 ,-
Produktiv skog	903 200 ,-
Jakt og fiske	397 800 ,-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader med kapitaliseringrente (%)	830 000 ,-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader uten kapitaliseringrente (%)	-
Kårrettigheter	-
Sum verdier av eiendommen:	**17 223 402 ,-**

Tekniske verdier

De overstående verdiene er å anse som tekniske verdier og de er vesentlig høyere enn det markedet sannsynligvis er villig til å betale for eiendommen. Eiendommen er underlagt priskontroll og er derfor taksert på denne måten og etter prinsippene for Landbrukstakst.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område hvor det er sjeldent at det ligger tilsvarende eiendommer ute for salg og det ligger ingen tilsvarende eiendommer ute i dette området per i dag. Prisene på denne type eiendommer er vanskelig å fastsette men omsetninger av lignende eiendommer, samt tekniske verdier er lagt til grunn.

Denne eiendommen har mye bygningsmasse og tilrettelagt for utleie. Solforhold er middels og utsikt er begrenset til omkringliggende terreng. Eiendommen har jaktmuligheter, romslig gårdstun, bra bygninger og omkringliggende jorder som hører til eiendommen. Det er vanligvis stor interesse etter denne type eiendommer, når de en sjelden gang utbydes for salg. For å komme frem til verdien har jeg sett på salg av sammenlignbare eiendommer andre steder i landet. Ingen eiendommer er like og dette gjør at man må bruke en god del skjønn ved takseringen.

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen(markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området.

Avslutningsvis nevnes at en takst uttrykker en verdi, som baserer seg på en del kriterier. Høyeste bud er unikt i en konkret salg situasjon, og kan gi avvik i forhold til en takst.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 9 500 000,-

Signatur

Signatur

Søgne - 25.09.2024
Sted - Dato

FRANK SEVERINSEN

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 1 i 4227 KVINESDAL kommune

Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.08.2024 kl. 14.24
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.08.2024 kl. 14.22

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/3445-1/41 17.12.1990

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
LARSEN HARALD GUSTAV
FØDT: 03.10.1946
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1883/900092-1/41 22.01.1883

UTSKIFTING
Overutskifting
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1899/900058-1/41 13.11.1899

ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1900/900062-1/41 12.06.1900

ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1917/900138-1/41 26.06.1917

ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1933/901211-1/41 27.03.1933

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: VEST-AGDER E.VERK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/185-1/41 24.02.1960

SKJØNN
Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/3080-1/41 08.10.1993 **JORDSKIFTE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/1392-2/41 07.06.1996 **JORDSKIFTE**
Sak nr 2/1988 - DEL II
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/1129-1/41 06.05.1997 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
og grunnrettigheter
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2003/3286-1/41 14.11.2003 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 8

2005/110260-1/200 07.07.2005 **JORDSKIFTE**
Sak 2/2003 - 10.10 Fosseland
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/403129-2/200 26.05.2011 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 9

2011/403129-3/200 26.05.2011 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 9
Betsemmelse om brønn

2011/424024-2/200 03.06.2011 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 10

2011/424024-3/200 03.06.2011 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 10
Rett til brønn

2014/114361-2/200 10.02.2014 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Rettighetshaver: KVINESDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 964 076
Bestemmelse om snuplass

2014/725358-2/200 29.08.2014 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 15 år
Årlig festeavgift: NOK 120 000
Inngåelsedato: 18.10.2013
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 1
FNR: 1
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 1
FNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1154212-1/200 09.12.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Statnett SF
ORG.NR: 962 986 633
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Avtale om erverv av nødvendige rettigheter og plikter for bygging og drift av 420 kV vekselstrømledninger og for en 500 kV likestrømsledning
Bestemmelse om vedlikehold

2016/369710-1/200 26.04.2016 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Avtale om erverv av rettigheter i forbindelse med etablering av 132 kV kraftledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
Med flere bestemmelser

2016/421006-1/200 11.05.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/421046-1/200 11.05.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.

2017/679259-1/200 23.06.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: ERAMET NORWAY AS
ORG.NR: 980 518 647
Begrensning om benyttelse av et nærmere avgrenset areal til annet enn gressproduksjon eller beiting

2017/1346304-1/200 01.12.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

2023/518807-1/200 22.05.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 500 000
Panthaver: Kvinesdal Sparebank
ORG.NR: 937 894 805

GRUNNDATA

901760-1/41 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE – BESTÅENDE EIENDOM

1965/1664-2/41 08.12.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 7
BNR. 7 ER OPPRINNELIG FRADELT BNR. 3 OG 4
SOM ER SAMMENFØYD MED BNR. 1

1991/432-1/41 12.02.1991 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
BNR. 2, 3 OG 4

2011/314770-1/200 26.04.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 10

2011/328863-1/200 02.05.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 9

2014/417643-1/200 23.05.2014 **REGISTRERING AV FESTENR.**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 1 FNR: 1

2014/417648-1/200 23.05.2014 **REGISTRERING AV FESTENR.**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4227 GNR: 18 BNR: 1 FNR: 2

2020/1607982-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1037 GNR: 18 BNR: 1

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 7 i 4227 KVINESDAL kommune

Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.10.2024 kl. 00.26
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.10.2024 kl. 00.25

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/3445-1/41 17.12.1990

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
LARSEN HARALD GUSTAV
FØDT: 03.10.1946
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1981/453-1/41 12.02.1981

ERKLÆRING/AVTALE
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ANDERSEN MARIE

1996/1392-2/41 07.06.1996

JORDSKIFTE
Sak nr 2/1988 – DEL II
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1965/1664-2/41 08.12.1965

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4227 GNR: 18
BNR: 1
BNR. 7 ER OPPRINNELIG FRADELT BNR. 3 OG 4
SOM ER SAMMENFØYD MED BNR. 1

2020/808627-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1037 GNR: 18 BNR: 7

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

Kvinesdal kommune
Adresse Nesgata 11, 4480
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 28.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Fosseland 153, 4485 FEDA
Referanse: 61240099

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Ja
LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende	

Vedlegg
5 vedlegg

Kommentar
Størstedelen av eiendommen ligger i område SF01 - Spredt fritidsbebyggelse, en mindre del er rent LNFR-område. Deler av eiendommen ligger 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.

Brøyting av privat vei

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

Renovasjonsgebyrer

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

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

Samarbeid
IRS Miljø IKS har eierandeler i Forus Energigjenvinning og Svaaheia avfall AS.

Renovasjonsgebyr

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

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

Slamgebyr

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

KVINESDAL

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Gustaw H. Larsen
Lillebakken 8
4400 FLEKKEFJORD

Byggherre (navn, adresse)

Gustav H. Larsen
Lillebakken 8
4400 FLEKKEFJORD

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fosseland	18	1,2,3,4.		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
20.01.1990	Nybygg	Campinghytter og hovedbygg m/sanitærrom.

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsrådet	03.04.1990	62/90

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

1. I hver campinghytte skal det monteres røykvarsler og pulverapparat, min. 6 kg.
2. I hovedbygg skal det monteres røykvarsler i undervisningsrom/peisstue, i stue og på loft utenfor soverom. Pulverapparat min. 6 kg. monteres.
3. Rekkverk må gjøres ferdig på loftstrapp.
4. Frist for utbedring 15.09.1991.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kvinesdal	Kvinesdal kommune Teknisk etat Olav Haddeland bygningssjef
Dato 29.08.1991	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Gustav H. Larsen	Lillebakken 8, 4400 Flekkefjord
[x] andre	Ligningskontoret	4480 Kvinesdal

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Kommune

KVINESDAL KOMMUNE
Pb. 128
4490
4490 KVINESDAL

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Rogaland Planbygg a.s. Skvadronvn 27 4050 SOLA	Gustav H Larsen Fosseland 4485 FEDA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Fosseland, 4485 FEDA	18	1		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

NYBYGG - Kurs - og aktivitetssenter

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
TEKNISK ETAT ,	10.01.03	ATD 003-03

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
03.06.2003	Rogaland Planbygg

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Ingen ihht kontrollerklæringer fra
Rogaland Planbygg 03.06.2003
Moelven Byggmodul a.s.08.01.2003
Torkildsen Rørleggerforretning a.s.03.06.2003

KVINESDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
POSTBOKS 128
4491 KVINESDAL

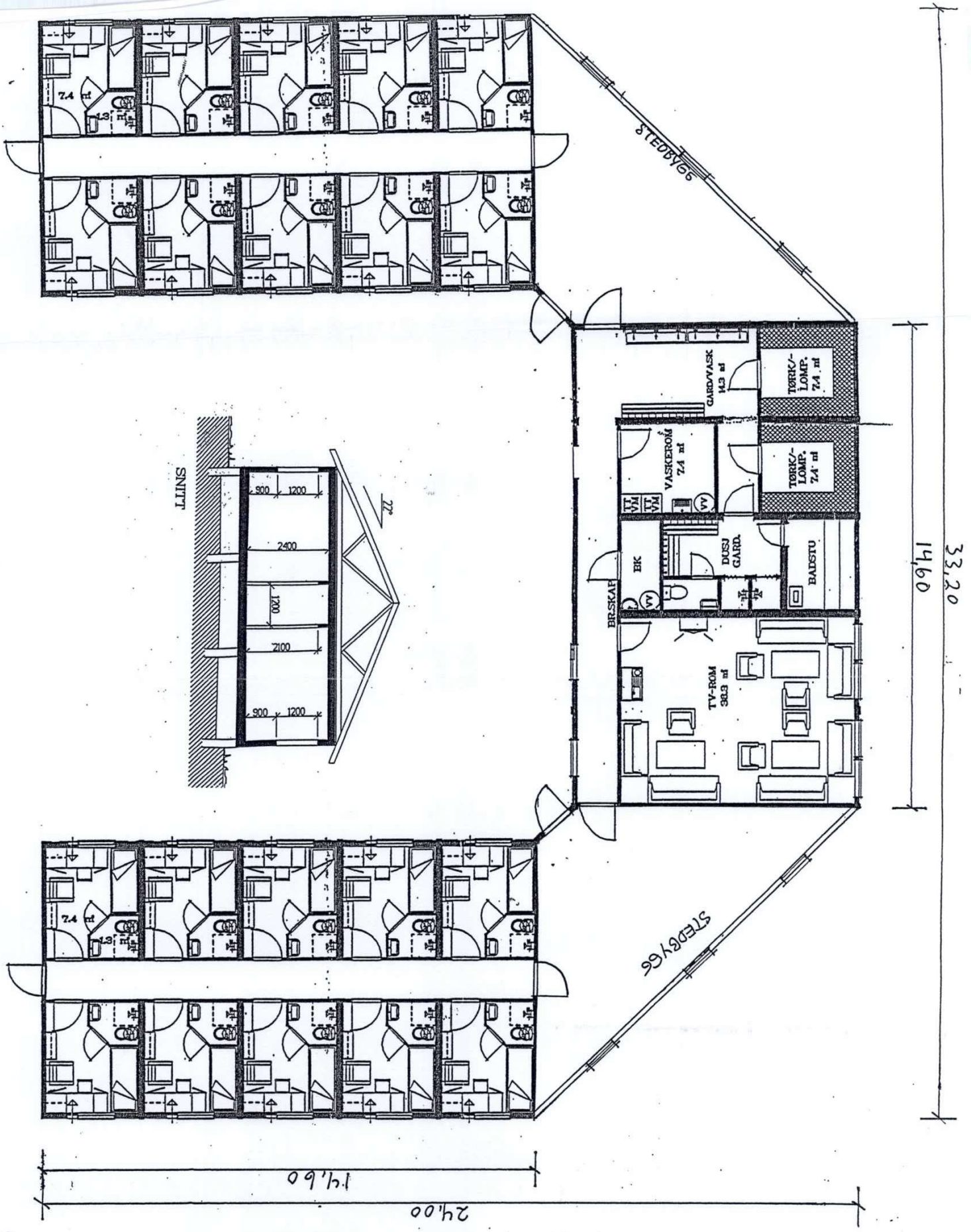
UNDERSKRIFT

Sted	Date	Stempel/underskrift
LIKNES	17.06.2003	Svein Arne Jerstad

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
	Moelven Byggmodul a.	Pb 163 2391 Moelv
	Torkildsen Rørlegger	Sirdalsgaten 5 4400 Flekkefjord

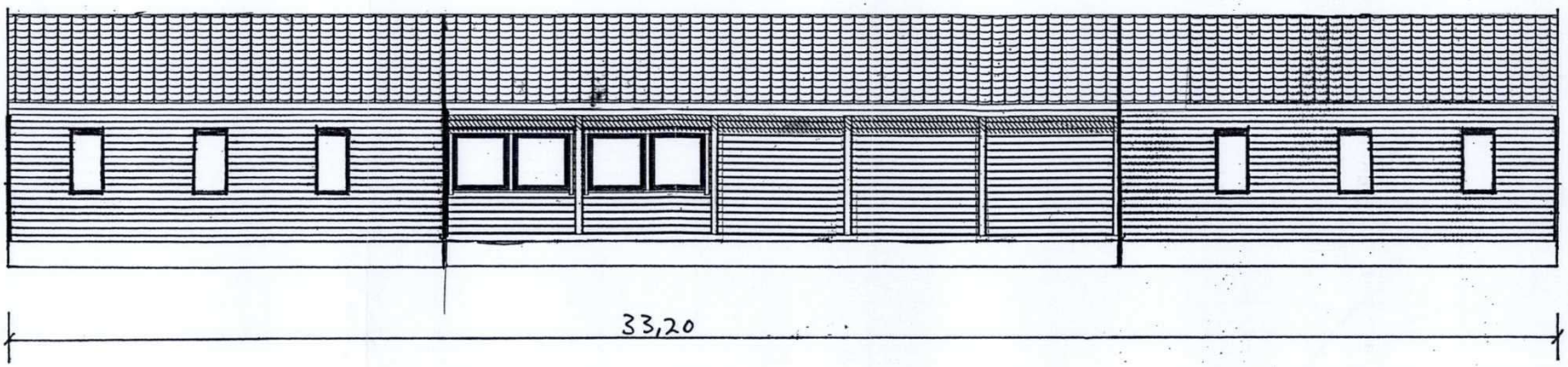
NBR nr 705144-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998



GODKJENT
10./01. 2003 SAK nr. 003 /03.

	ROGALAND PLANBYGG AS SKVADRONVEIEN 27 4050 SOLA TELF.51 71 56 20	PLANTEGNING	MÅLESTOKK 1:100
FOSSELAND KURS & AKTIVITETSENTER			T.MADSEN 29102002

Vedlegg 4

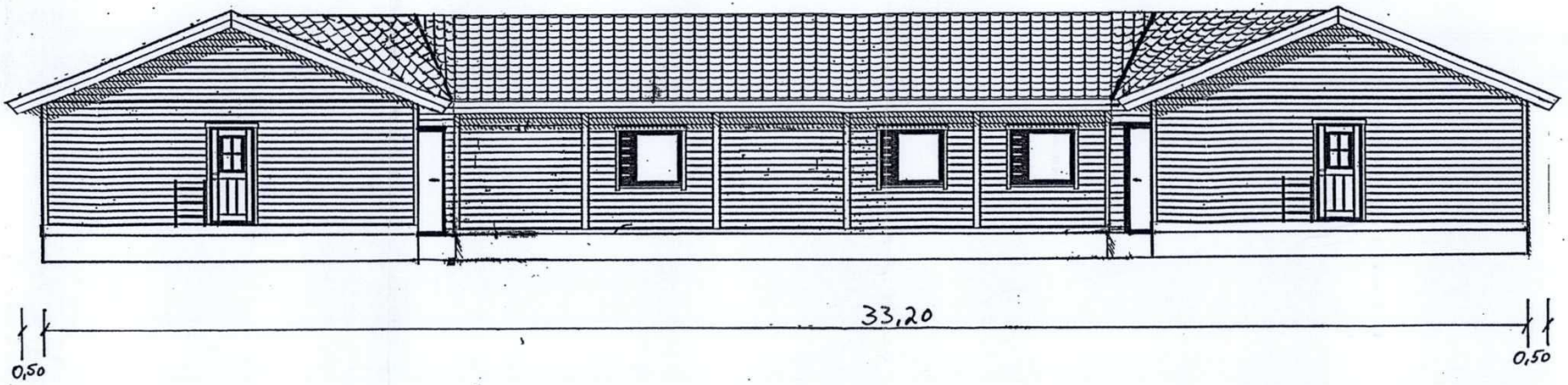


GODKJENT

10./01. 2003 SAK nr. 003/03

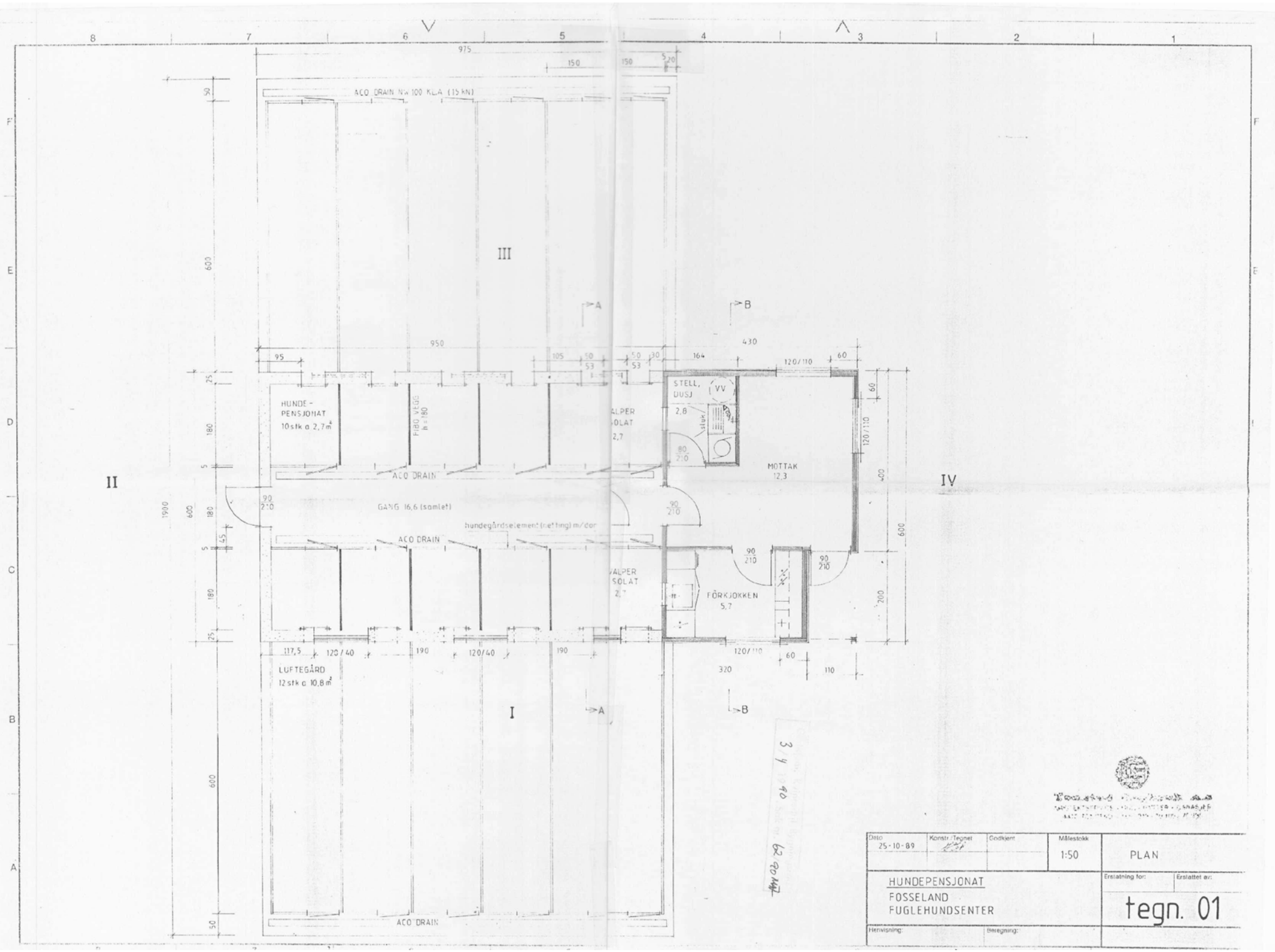
	ROGALAND PLANBYGG AS SKVADRONVEIEN 27 4050 SOLA TELF.51 71 56 20	FASADE VEST	MÅLESTOKK 1:100
FOSSELAND KURS & AKTIVITETSENTER			T.MADSEN 29102002

Vedlegg 6



	ROGALAND PLANBYGG AS SKVADRONVEIEN 27 4050 SOLA TELF.51 71 56 20	FASADE ØST	MÅLESTOKK 1:100
FOSSELAND KURS & AKTIVITETSENTER			T.MADSEN 29102002

Vedlegg 9.

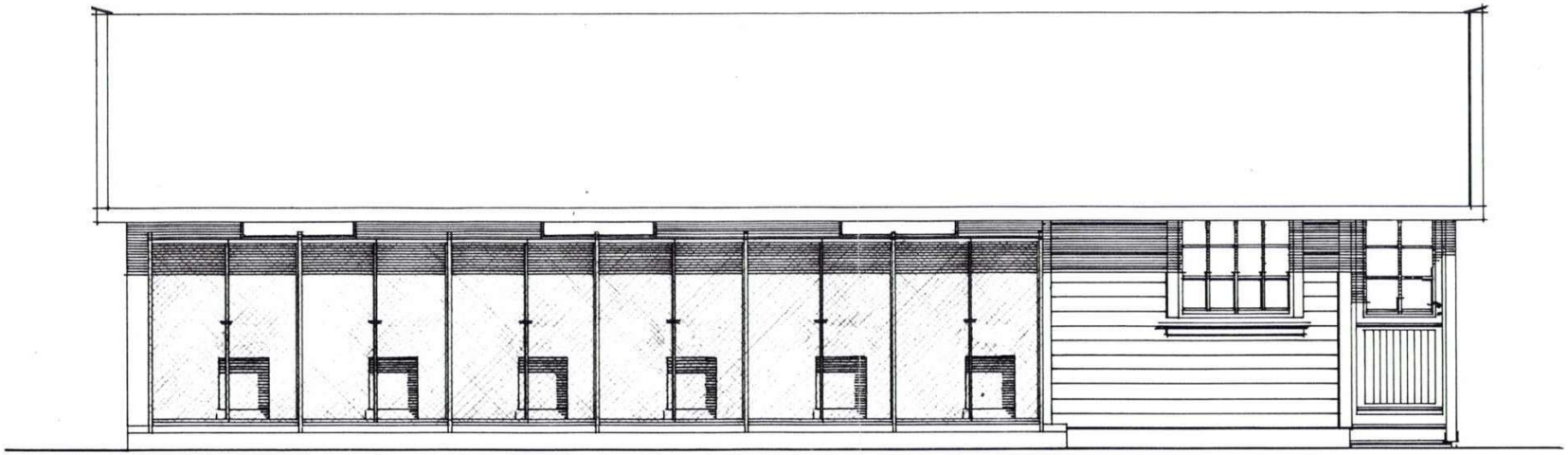


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
25-10-89			1:50	PLAN

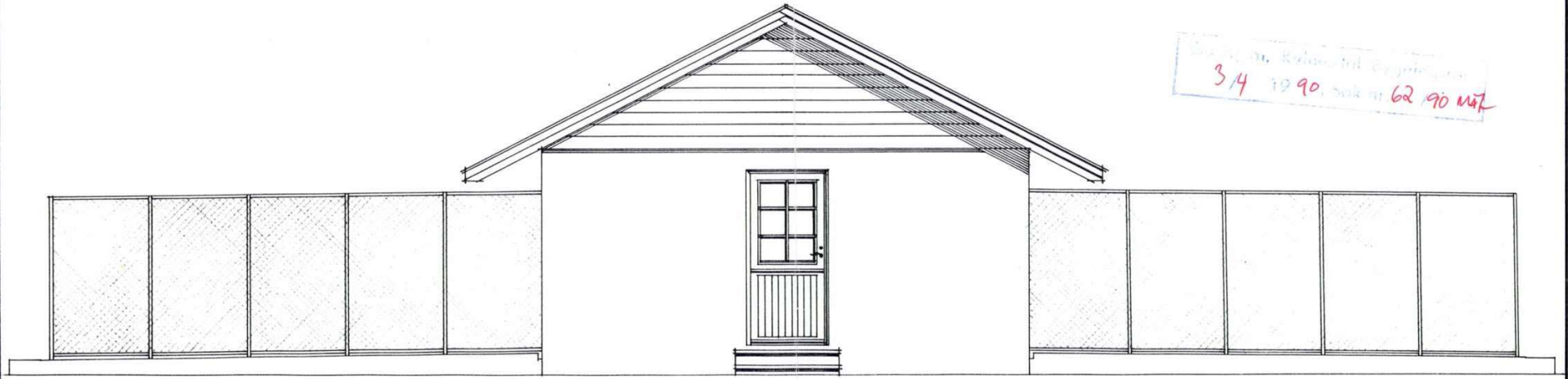
HUNDEPENSJONAT
FOSSELAND
FUGLEHUNDSENTER

Erstatning for:	Erstattet av:
tegn. 01	

Henvisning: Beregning:



I

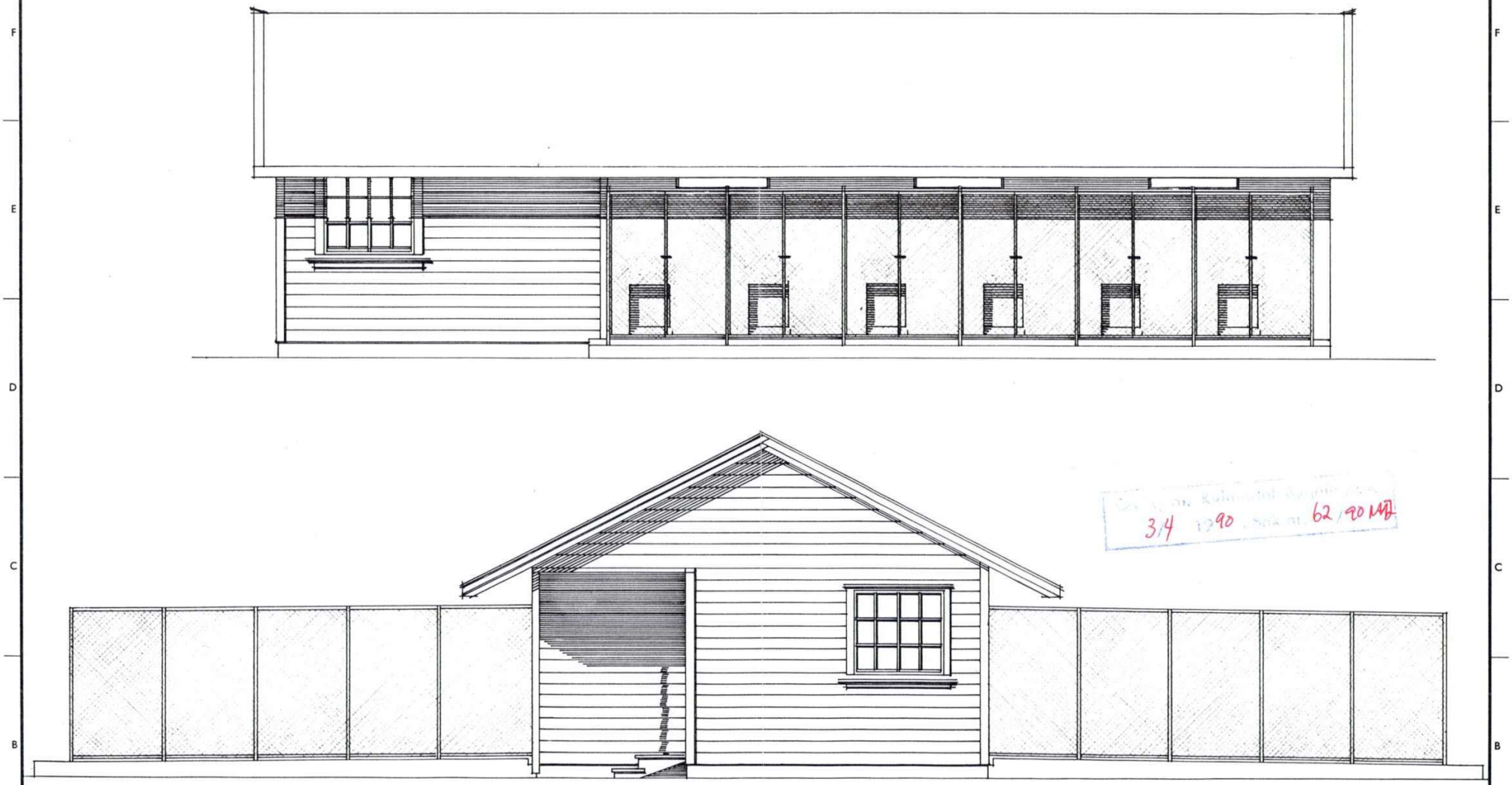


II

3/4 1990, Sak nr. 62/90 Mäk

Tonstad Sagbruk A.s
ARKITEKTSERVICE - HUS - HYTTER - GARASJER
4440 TONSTAD - TLF. 043 - 70 109 - 70 335

Dato 25-10-89	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	FASADER
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
HUNDEPENSJONAT FOSSELAND FUGLEHUNDSENTER				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		tegn. 03



3/4 1990 Sak nr. 62/90 MJ

Dato 25-10-85	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	FASADER
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

HUNDEPENSJONAT
FOSSELAND
FUGLEHUNDSENTER

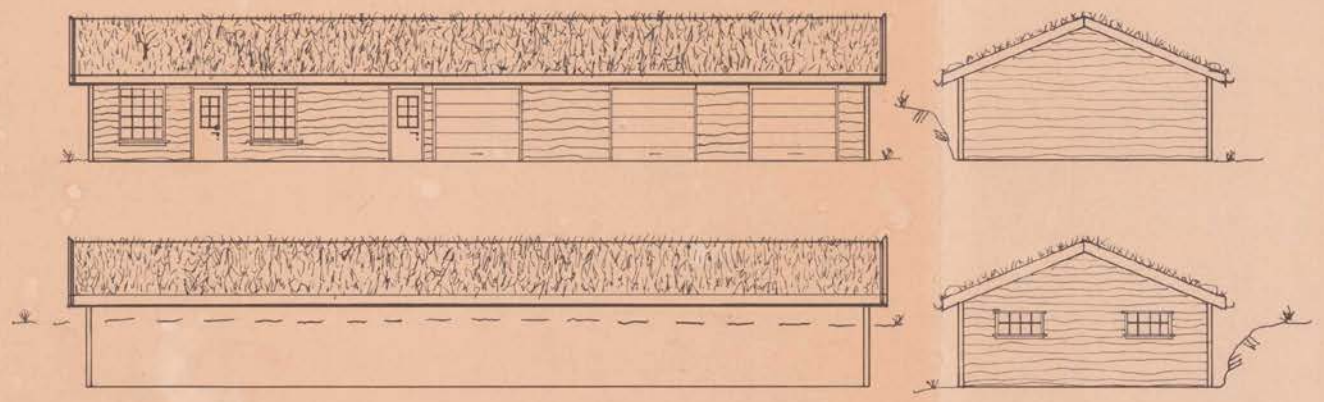
Erstatning for: | Erstattet av:

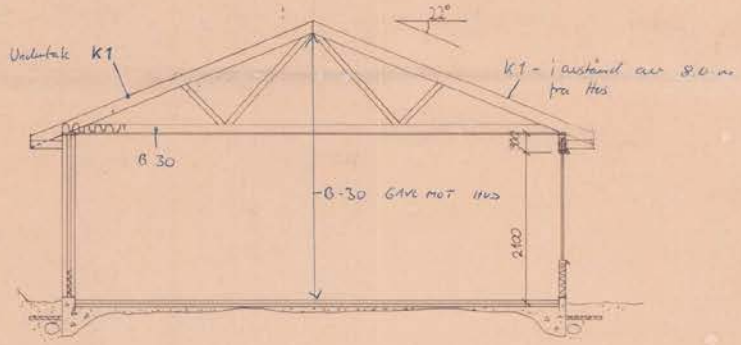
tegn. 04

Henvisning: | Beregning:

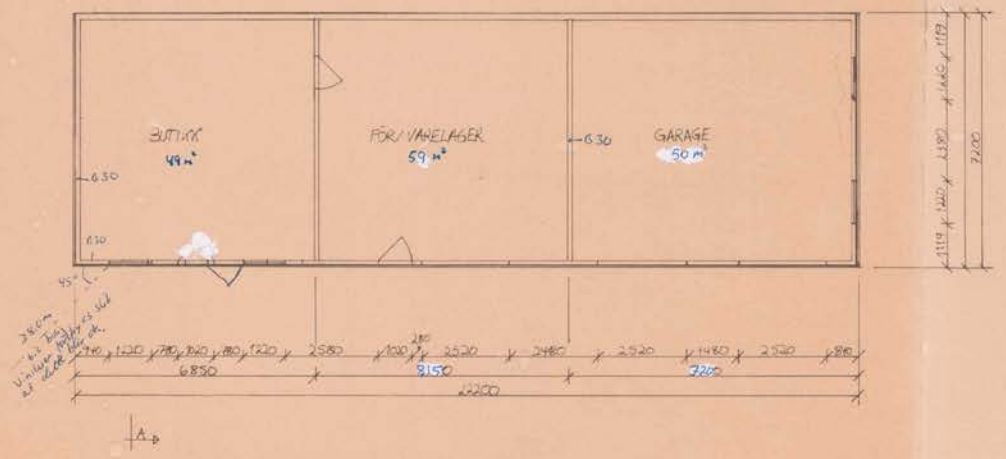
Tonstad Sagbruk A.s
ARKITEKTSERVICE - HUS - HYTTER - GARASJER
4440 TONSTAD - TLF. 043 - 70 109 - 70 335

Helioprint A.s





SNITT A-A MÅL 1:50



Godkjent. Kvinesdal Bygningsråd
20/10 1993 Sak nr 351/93/H

Rev. 19.10.93 A. Larsen / S.A. Jonsdal.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Byggesøknad
09.06.1993	Terje Ansten Øksendal		1:100 1:50	5/10 - 93

BUTIKK / FÖRLAGER, GUSTAV LARSEN, FOSSELANDSHEIA HUNDESENTER

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Harald Gustav Larsen
Fosseland 164

4485 Feda

Administrativt vedtak
Nr.: 430/17

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
13468/2017 - 2017/873	018/001	Kari Modal Bruli		30.08.2017

Gustav H. Larsen - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for stall/lager/driftsbygning på 018/001 Fosseland

-

Gustav H. Larsen søker om tillatelse til bygging av stall/lager/driftsbygning på 018/001 Fosseland i søknad mottatt 22.08.17. Vedlagt til søknaden følger nabovarsel, tegninger og situasjonskart.
Naboer er varslet, og det foreligger ingen merknader, jfr. Pbl. § 21-3.

Eiendommen er en del av Kommuneplanens arealdel og ligger i LNF-område med spredt fritidsbolig SF01. Tiltaket er i tråd med intensjon i plan – landbruksformål.

Husdyrgjødsel:
Gjødsellager omfattes ikke av meldingen. Forutsetter at det sendes egen søknad om gjødsellager når/hvis dette blir gjeldende.
Ved nybygg, utvidelse og utbedring av lager for husdyrgjødsel skal kommunen godkjenne plan før arbeidet kan gjennomføres. Lageret kan IKKE tas i bruk før det er kontrollert og godkjent av kommunen. Foretaket skal jevnlig kontrollere at anlegget fungerer som forutsett og er tett mot lekkasje. Jfr. § 20 3.ledd Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav.
Ta kontakt med kommunens landbruksansvarlig Kari Eiesland for mer informasjon.

Vilkårene for å behandle saken som søknad om tiltak uten ansvarsrett er etterkommet, jfr. Pbl. § 20-4.

Bygningsmyndighetens kommentar
Vi har ingen merknader til Deres søknad om stall/lager/driftsbygning i landbruket, på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

Ansvar:
Det er tiltakshaver sitt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Naturmangfoldloven:
I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal de miljørettslige prinsippene i § 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I dette området er det ikke gjort noen registreringer som tilsier at tiltaket vil få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Avfall:
Avfall skal behandles i samsvar med forskrifter og avfallsplan. Ved brudd på forskrifter kan kommunen ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73.

Byggesaksgebyr:
I henhold til byggesaksregulativet vil faktura for landbruksbygg på kr. 2168,- bli sendt tiltakshaver i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, jfr. § 20-1 godkjennes søknad om bygging av stall/lager/driftsbygning på 018/001 Fosseland med tegninger, situasjonsplan og beskrivelser i henhold til søknad mottatt 22.08.17.

Tiltakshaver: Gustav H. Larsen

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

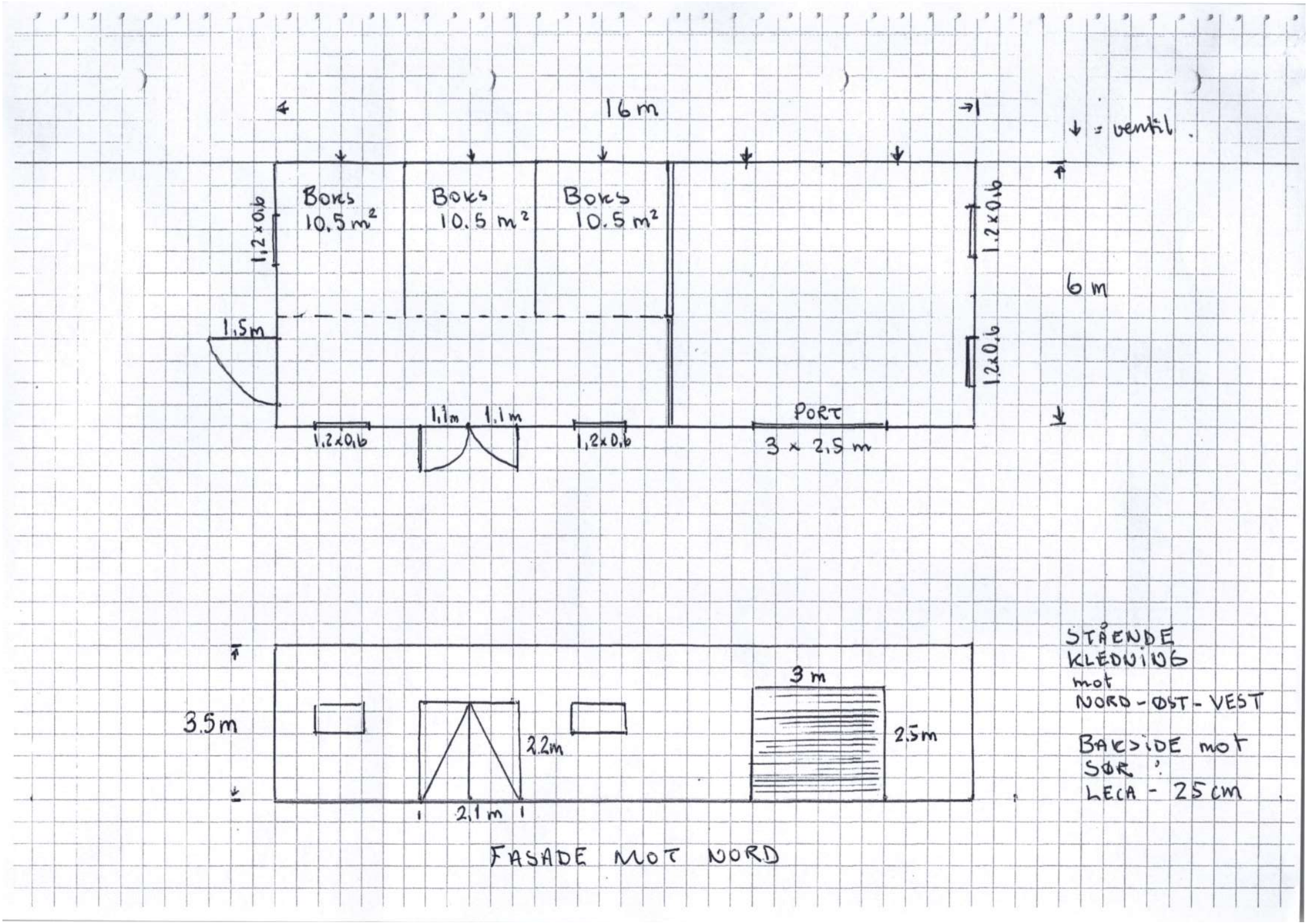
1. For byggearbeidene gjelder plan- og bygningslov med forskrifter.
2. Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.
3. Når arbeidet er sluttført må det anmodes om ferdigattest, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10.
4. Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Kari Modal Bruli
Servicekonsulent

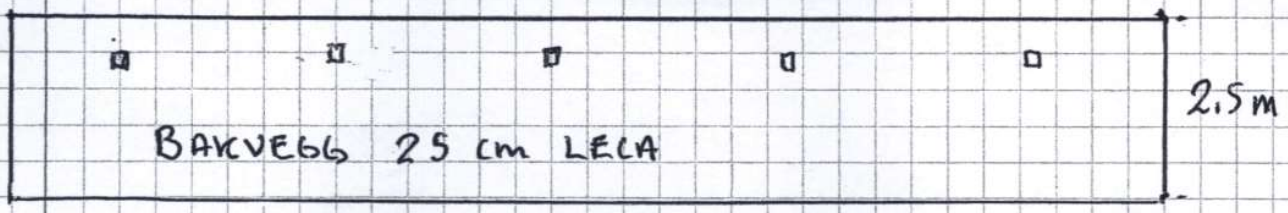


FASADE MOT NORD

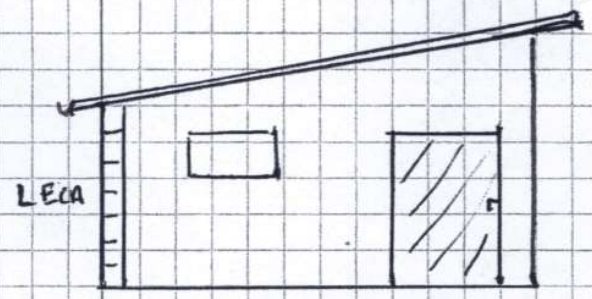
16

16 m

□ er ventiler

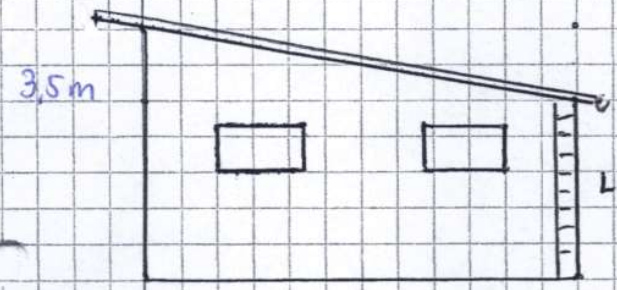


FASADE MOT SØR.

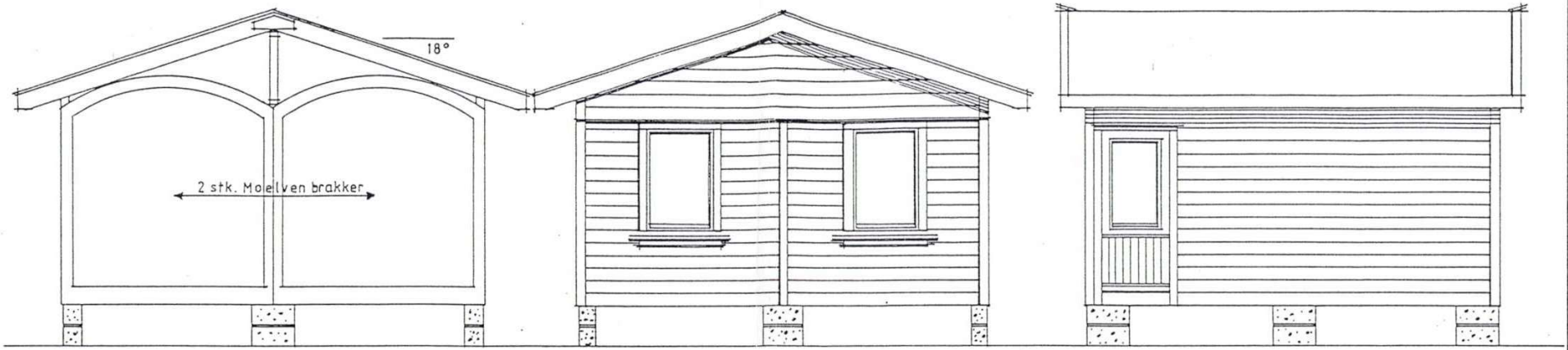


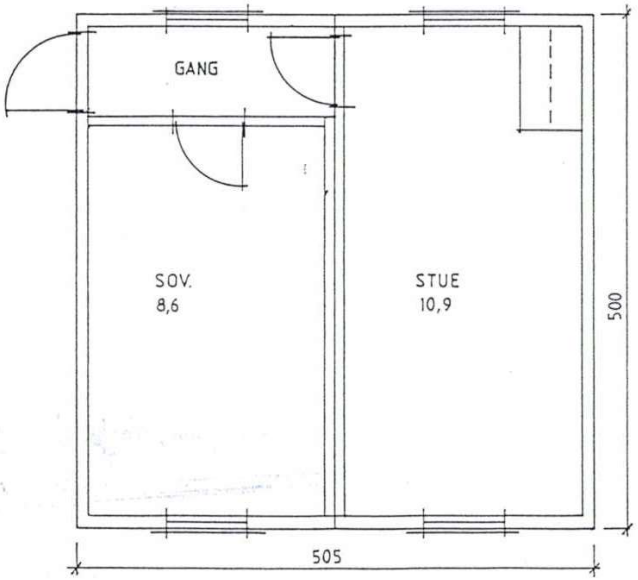
FASADE MOT ØST
STÅENDE KLEDNING

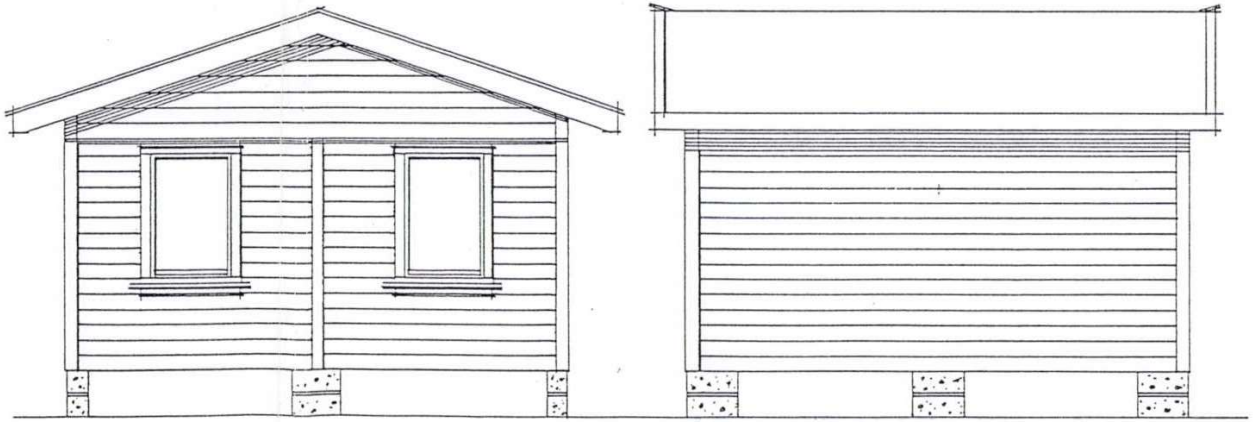
STÅENDE KLEDNING MOT ØST, VEST, NORD
U TAKFENNE PÅ BAKSIDE



FASADE MOT VEST.
STÅENDE KLEDNING







Godkjent, Kvinesdal Byggingsråd
3/4 1990. Sak nr. 62/90 MØL

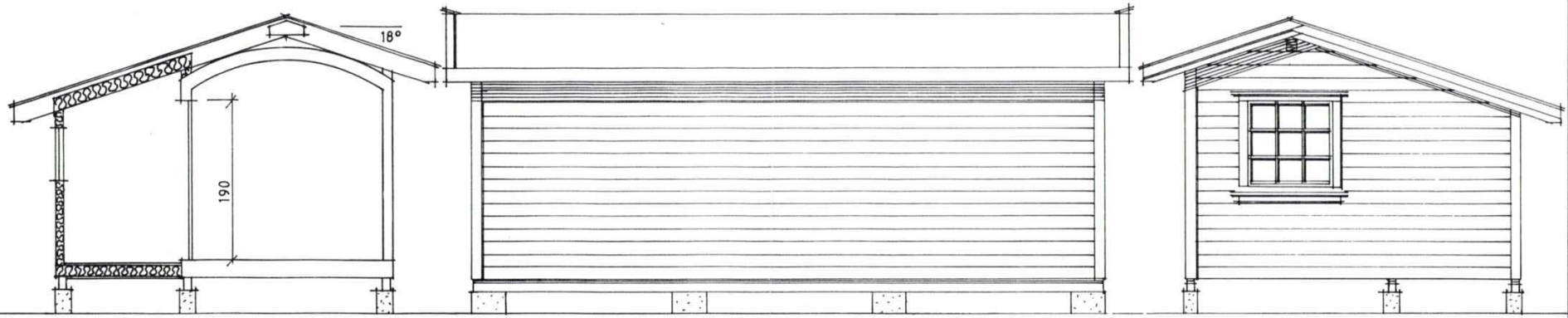
Tonstad Sagbruk A.s
ARKITEKTSERVICE - HUS - HYTTER - GARASJER
4440 TONSTAD - TLF. 043 - 70 109 - 70 335

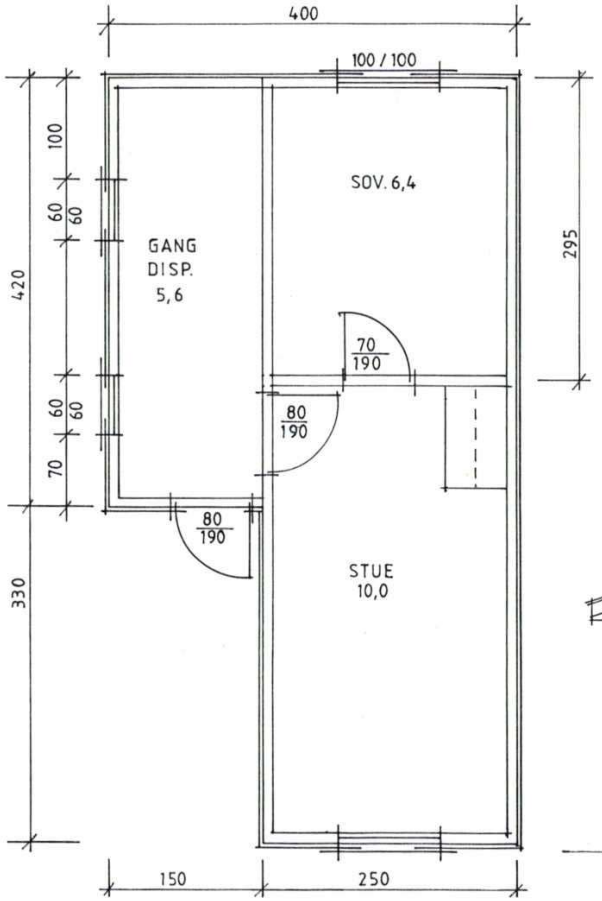
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
12-12-89			1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

CAMPINGHYTTE
FOSSELAND
FUGLEHUNDSENTER

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:





Godkjent. Kvinesdal Byggingsråd
3/4 1990, Sak nr. 62/90 MH

Tonstad Sagbruk A.s
ARKITEKTSERVICE - HUS - HYTTER - GARASJER
4440 TONSTAD - TLF. 043 - 70 109 - 70 335

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
30-11-89			1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

PLAN, SNITT, FASADER

CAMPINGHYTTE 25 m²
FOSSELAND
FUGLEHUNDSENTER

Erstatning for:	Erstattet av:
MERKNAD: 4 stk. av denne.	

Henvisning: | Beregning:

Helioprint A.s

ambita

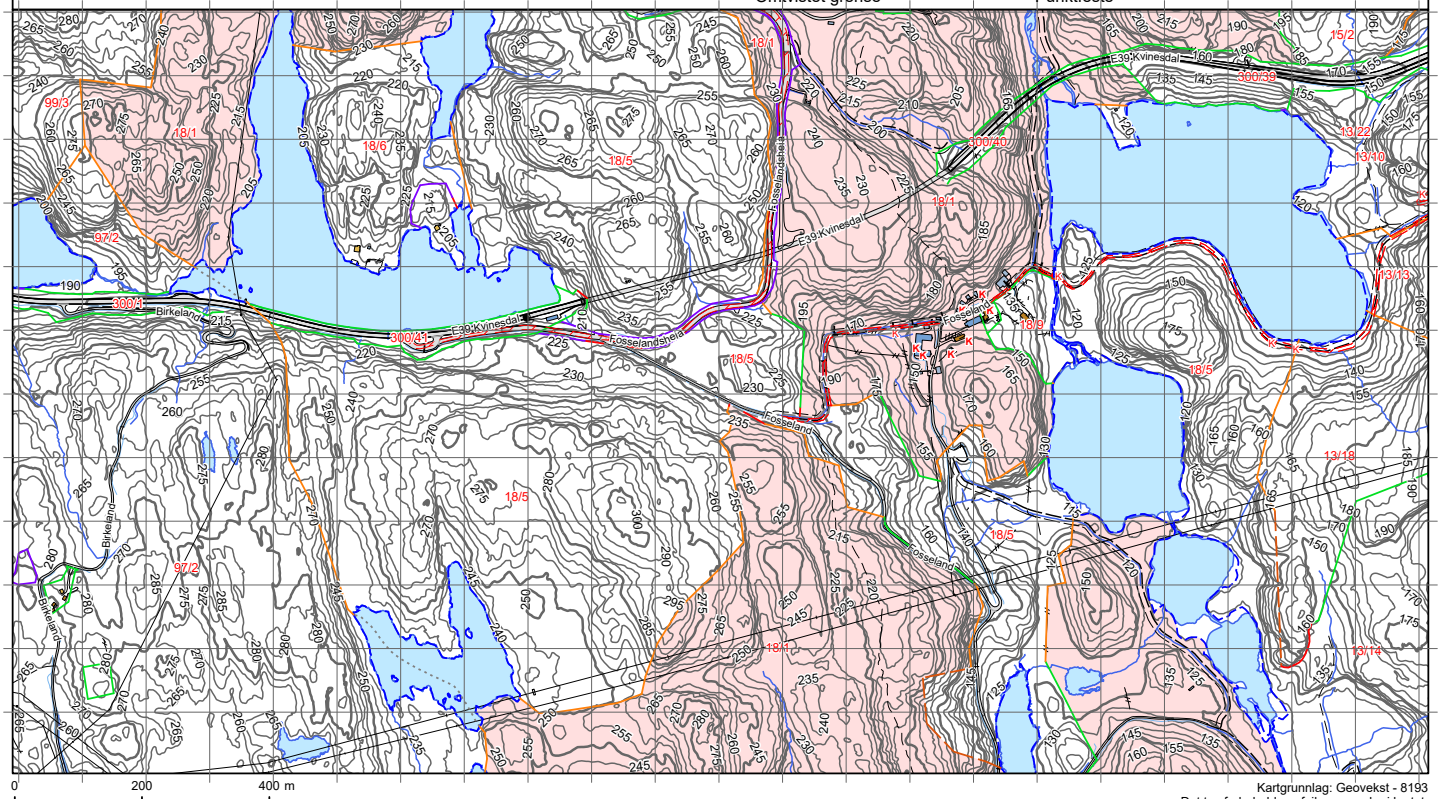
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/18/1/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:8000
Dato: 16.8.2024



0 200 400 m

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

Tegnforklaring

Adressepunkt

K Kulturminne - punkt

N Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 1	**Kommune:**	4227	Kvinesdal
Adresse:				
Veiadresse:	Fosseland 153, gatenr 1128 4485 Feda	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Feda vest Feda
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5150602	Feda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Fosseland	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	5
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Ja	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 862 083,3 kvm	**Skyld:**	1,09		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Omtvistet, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				
Areal tvisteteig:	6 536,7 kvm				
Arealkilde tvisteteig:	Beregnet Areal				

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:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
128765	Veganlegg	Forskriftsfredet	Bebyggelse-Infrastruktur
Matrikkelført:	19.12.2018		
Oppdatert:	12.07.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
3530	01 - Miljødirektoratet	Eramet Norway Kvinesdal - Fosselandsheia deponi	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	13.07.2022		
Oppdatert:	12.06.2024	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3530	

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.

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/18/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4227/18/1/1	0,0
			Mottaker	4227/18/1/2	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.11.2015	Avgiver	4227/18/5	-6 689,5
	Matrikkelført:	15.12.2015	Berørt	4227/18/1	0,0
			Berørt	4227/18/1/1	0,0
			Mottaker	4227/18/5/1	6 689,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.11.2015	Avgiver	4227/18/1	-3 472,7
	Matrikkelført:	15.12.2015	Mottaker	4227/18/1/2	3 472,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.11.2015	Avgiver	4227/18/1	-38 698,2
	Matrikkelført:	15.12.2015	Berørt	1037/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4227/18/5	0,0
			Berørt	4227/18/5/1	0,0
			Mottaker	4227/18/1/1	38 698,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.05.2014	Avgiver	4227/18/1	-38 700,9
	Matrikkelført:	22.05.2014	Berørt	1037/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4227/18/5	0,0
			Berørt	4227/18/5/1	0,0
			Mottaker	4227/18/1/1	38 701,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.05.2014	Avgiver	4227/18/1	-2 015,0
	Matrikkelført:	22.05.2014	Mottaker	4227/18/1/2	2 015,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.05.2014	Avgiver	4227/18/5	-6 690,5
	Matrikkelført:	22.05.2014	Berørt	4227/18/1	0,0
			Mottaker	4227/18/5/1	6 690,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.01.2013	Berørt	1037/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2013	Berørt	4227/13/10	0,0
			Berørt	4227/13/22	0,0
			Berørt	4227/15/2	0,0
			Berørt	4227/18/1	0,0
			Berørt	4227/300/39	0,0
			Berørt	4227/300/40	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.03.2011	Avgiver	4227/18/1	-1 000,2
	Matrikkelført:	20.04.2011	Mottaker	4227/18/10	1 000,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.03.2011	Avgiver	4227/18/1	-12 645,3
	Matrikkelført:	29.04.2011	Berørt	1037/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4227/18/10	0,0
			Mottaker	4227/18/9	12 645,3
Annen forretningstype	Forretning:	17.03.2011	Berørt	1037/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	29.04.2011	Berørt	4227/18/1	0,0
Sammenslåing	Forretning:	12.02.1991	Avgiver	1037/18/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/18/1	0,0
Sammenslåing	Forretning:	12.02.1991	Avgiver	1037/18/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/18/1	0,0
Sammenslåing	Forretning:	12.02.1991	Avgiver	1037/18/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/18/1	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	4227/18/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/18/5	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	4227/15/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/18/1	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	4227/18/1	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Annen lagerbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.10.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.1994
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	145,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.01.1995
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	17712640			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			145,0	145,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Annen lagerbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bygge- og anleggsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.09.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.09.2002
Energikilde:		BRA annet:	9,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	9,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.11.2002
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17720252			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			9,0	9,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.04.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.06.1991
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	76,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	76,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.08.1991
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	9081526			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			76,0	76,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1037 14 85	Utløe, Fosseland, Feda	

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Bygning 4 av 5: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	96,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.08.2017
Energikilde:		BRA annet:	96,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	96,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300641919			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			96,0	96,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Larsen Harald Gustav	031046

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Annen bygning for overnatting

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fosseland 153	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

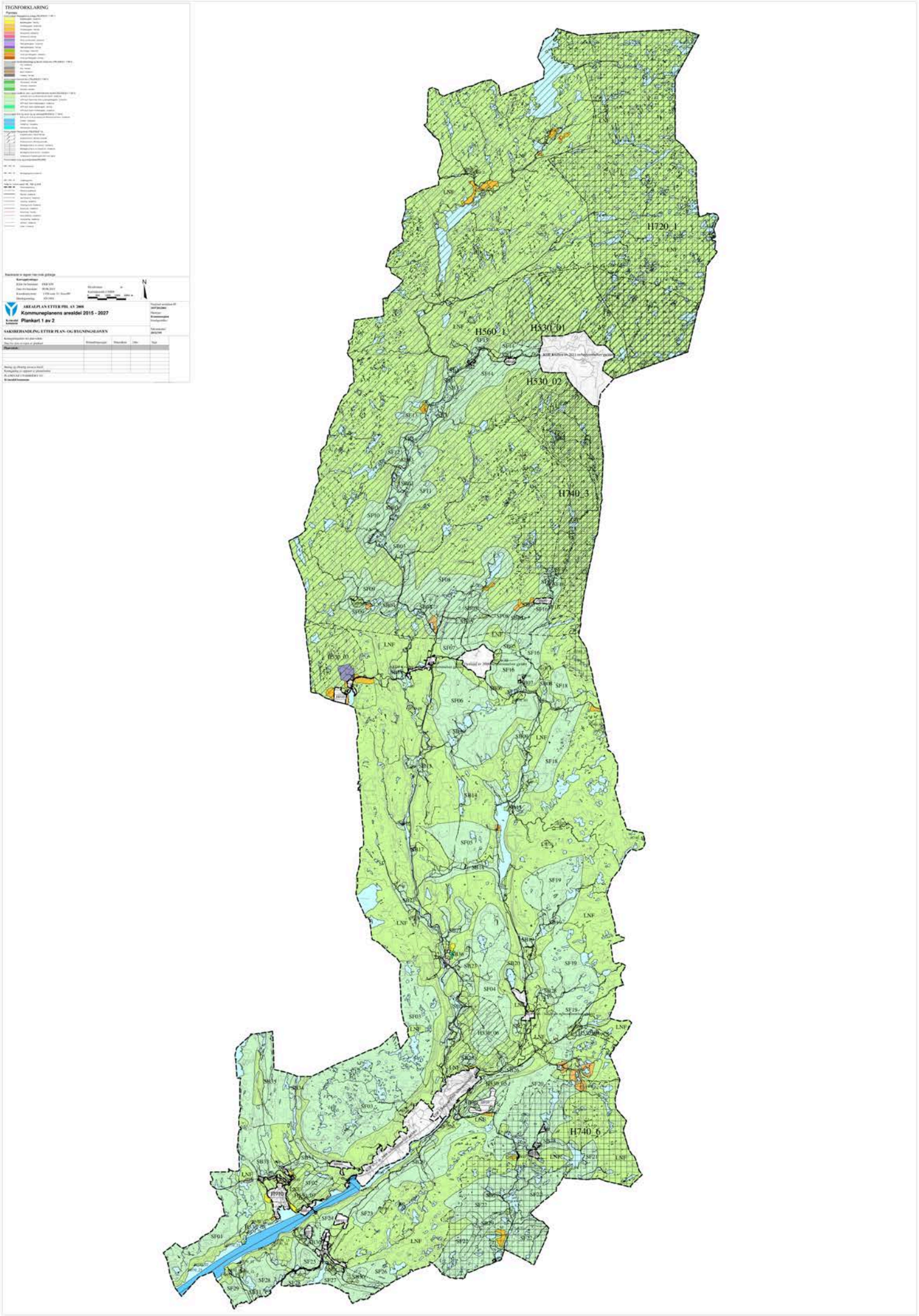
Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.01.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.03.2003
Energikilde:		BRA annet:	395,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	395,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.06.2003
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	17720643			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			395,0	395,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.


TEGNFORKLARING
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027
Plankart 1 av 2
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
H720_1
H560_1
H530_01
H530_02
H740_3
H530_05
H530_06
H740_6
LNF
SF01
SF02
SF03
SF04
SF05
SF06
SF07
SF08
SF09
SF10
SF11
SF12
SF13
SF14
SF15
SF16
SF17
SF18
SF19
SF20
SF21
SF22
SF23
SF24
SF25
SF26
SF27
SF28
SF29
SF30
SF31
SB01
SB02
SB03
SB04
SB05
SB06
SB07
SB08
SB09
SB10
SB11
SB12
SB13
SB14
SB15
SB16
SB17
SB18
SB19
SB20
SB21
SB22
SB23
SB24
SB25
SB26
SB27
SB28
SB29
SB30
SB31
SB32
SB33
SB34
SB35
SB36
SB37
SB38
SB39
SB40
SB41
SB42
SB43
SB44
SB45
SB46
SB47
SB48
SB49
SB50
SB51
SB52
SB53
SB54
SB55
SB56
SB57
SB58
SB59
SB60
SB61
SB62
SB63
SB64
SB65
SB66
SB67
SB68
SB69
SB70
SB71
SB72
SB73
SB74
SB75
SB76
SB77
SB78
SB79
SB80
SB81
SB82
SB83
SB84
SB85
SB86
SB87
SB88
SB89
SB90
SB91
SB92
SB93
SB94
SB95
SB96
SB97
SB98
SB99
SB100
SB101
SB102
SB103
SB104
SB105
SB106
SB107
SB108
SB109
SB110
SB111
SB112
SB113
SB114
SB115
SB116
SB117
SB118
SB119
SB120
SB121
SB122
SB123
SB124
SB125
SB126
SB127
SB128
SB129
SB130
SB131
SB132
SB133
SB134
SB135
SB136
SB137
SB138
SB139
SB140
SB141
SB142
SB143
SB144
SB145
SB146
SB147
SB148
SB149
SB150
SB151
SB152
SB153
SB154
SB155
SB156
SB157
SB158
SB159
SB160
SB161
SB162
SB163
SB164
SB165
SB166
SB167
SB168
SB169
SB170
SB171
SB172
SB173
SB174
SB175
SB176
SB177
SB178
SB179
SB180
SB181
SB182
SB183
SB184
SB185
SB186
SB187
SB188
SB189
SB190
SB191
SB192
SB193
SB194
SB195
SB196
SB197
SB198
SB199
SB200
SB201
SB202
SB203
SB204
SB205
SB206
SB207
SB208
SB209
SB210
SB211
SB212
SB213
SB214
SB215
SB216
SB217
SB218
SB219
SB220
SB221
SB222
SB223
SB224
SB225
SB226
SB227
SB228
SB229
SB230
SB231
SB232
SB233
SB234
SB235
SB236
SB237
SB238
SB239
SB240
SB241
SB242
SB243
SB244
SB245
SB246
SB247
SB248
SB249
SB250
SB251
SB252
SB253
SB254
SB255
SB256
SB257
SB258
SB259
SB260
SB261
SB262
SB263
SB264
SB265
SB266
SB267
SB268
SB269
SB270
SB271
SB272
SB273
SB274
SB275
SB276
SB277
SB278
SB279
SB280
SB281
SB282
SB283
SB284
SB285
SB286
SB287
SB288
SB289
SB290
SB291
SB292
SB293
SB294
SB295
SB296
SB297
SB298
SB299
SB300
SB301
SB302
SB303
SB304
SB305
SB306
SB307
SB308
SB309
SB310
SB311
SB312
SB313
SB314
SB315
SB316
SB317
SB318
SB319
SB320
SB321
SB322
SB323
SB324
SB325
SB326
SB327
SB328
SB329
SB330
SB331
SB332
SB333
SB334
SB335
SB336
SB337
SB338
SB339
SB340
SB341
SB342
SB343
SB344
SB345
SB346
SB347
SB348
SB349
SB350
SB351
SB352
SB353
SB354
SB355
SB356
SB357
SB358
SB359
SB360
SB361
SB362
SB363
SB364
SB365
SB366
SB367
SB368
SB369
SB370
SB371
SB372
SB373
SB374
SB375
SB376
SB377
SB378
SB379
SB380
SB381
SB382
SB383
SB384
SB385
SB386
SB387
SB388
SB389
SB390
SB391
SB392
SB393
SB394
SB395
SB396
SB397
SB398
SB399
SB400
SB401
SB402
SB403
SB404
SB405
SB406
SB407
SB408
SB409
SB410
SB411
SB412
SB413
SB414
SB415
SB416
SB417
SB418
SB419
SB420
SB421
SB422
SB423
SB424
SB425
SB426
SB427
SB428
SB429
SB430
SB431
SB432
SB433
SB434
SB435
SB436
SB437
SB438
SB439
SB440
SB441
SB442
SB443
SB444
SB445
SB446
SB447
SB448
SB449
SB450
SB451
SB452
SB453
SB454
SB455
SB456
SB457
SB458
SB459
SB460
SB461
SB462
SB463
SB464
SB465
SB466
SB467
SB468
SB469
SB470
SB471
SB472
SB473
SB474
SB475
SB476
SB477
SB478
SB479
SB480
SB481
SB482
SB483
SB484
SB485
SB486
SB487
SB488
SB489
SB490
SB491
SB492
SB493
SB494
SB495
SB496
SB497
SB498
SB499
SB500
SB501
SB502
SB503
SB504
SB505
SB506
SB507
SB508
SB509
SB510
SB511
SB512
SB513
SB514
SB515
SB516
SB517
SB518
SB519
SB520
SB521
SB522
SB523
SB524
SB525
SB526
SB527
SB528
SB529
SB530
SB531
SB532
SB533
SB534
SB535
SB536
SB537
SB538
SB539
SB540
SB541
SB542
SB543
SB544
SB545
SB546
SB547
SB548
SB549
SB550
SB551
SB552
SB553
SB554
SB555
SB556
SB557
SB558
SB559
SB560
SB561
SB562
SB563
SB564
SB565
SB566
SB567
SB568
SB569
SB570
SB571
SB572
SB573
SB574
SB575
SB576
SB577
SB578
SB579
SB580
SB581
SB582
SB583
SB584
SB585
SB586
SB587
SB588
SB589
SB590
SB591
SB592
SB593
SB594
SB595
SB596
SB597
SB598
SB599
SB600
SB601
SB602
SB603
SB604
SB605
SB606
SB607
SB608
SB609
SB610
SB611
SB612
SB613
SB614
SB615
SB616
SB617
SB618
SB619
SB620
SB621
SB622
SB623
SB624
SB625
SB626
SB627
SB628
SB629
SB630
SB631
SB632
SB633
SB634
SB635
SB636
SB637
SB638
SB639
SB640
SB641
SB642
SB643
SB644
SB645
SB646
SB647
SB648
SB649
SB650
SB651
SB652
SB653
SB654
SB655
SB656
SB657
SB658
SB659
SB660
SB661
SB662
SB663
SB664
SB665
SB666
SB667
SB668
SB669
SB670
SB671
SB672
SB673
SB674
SB675
SB676
SB677
SB678
SB679
SB680
SB681
SB682
SB683
SB684
SB685
SB686
SB687
SB688
SB689
SB690
SB691
SB692
SB693
SB694
SB695
SB696
SB697
SB698
SB699
SB700
SB701
SB702
SB703
SB704
SB705
SB706
SB707
SB708
SB709
SB710
SB711
SB712
SB713
SB714
SB715
SB716
SB717
SB718
SB719
SB720
SB721
SB722
SB723
SB724
SB725
SB726
SB727
SB728
SB729
SB730
SB731
SB732
SB733
SB734
SB735
SB736
SB737
SB738
SB739
SB740
SB741
SB742
SB743
SB744
SB745
SB746
SB747
SB748
SB749
SB750
SB751
SB752
SB753
SB754
SB755
SB756
SB757
SB758
SB759
SB760
SB761
SB762
SB763
SB764
SB765
SB766
SB767
SB768
SB769
SB770
SB771
SB772
SB773
SB774
SB775
SB776
SB777
SB778
SB779
SB780
SB781
SB782
SB783
SB784
SB785
SB786
SB787
SB788
SB789
SB790
SB791
SB792
SB793
SB794
SB795
SB796
SB797
SB798
SB799
SB800
SB801
SB802
SB803
SB804
SB805
SB806
SB807
SB808
SB809
SB810
SB811
SB812
SB813
SB814
SB815
SB816
SB817
SB818
SB819
SB820
SB821
SB822
SB823
SB824
SB825
SB826
SB827
SB828
SB829
SB830
SB831
SB832
SB833
SB834
SB835
SB836
SB837
SB838
SB839
SB840
SB841
SB842
SB843
SB844
SB845
SB846
SB847
SB848
SB849
SB850
SB851
SB852
SB853
SB854
SB855
SB856
SB857
SB858
SB859
SB860
SB861
SB862
SB863
SB864
SB865
SB866
SB867
SB868
SB869
SB870
SB871
SB872
SB873
SB874
SB875
SB876
SB877
SB878
SB879
SB880
SB881
SB882
SB883
SB884
SB885
SB886
SB887
SB888
SB889
SB890
SB891
SB892
SB893
SB894
SB895
SB896
SB897
SB898
SB899
SB900
SB901
SB902
SB903
SB904
SB905
SB906
SB907
SB908
SB909
SB910
SB911
SB912
SB913
SB914
SB915
SB916
SB917
SB918
SB919
SB920
SB921
SB922
SB923
SB924
SB925
SB926
SB927
SB928
SB929
SB930
SB931
SB932
SB933
SB934
SB935
SB936
SB937
SB938
SB939
SB940
SB941
SB942
SB943
SB944
SB945
SB946
SB947
SB948
SB949
SB950
SB951
SB952
SB953
SB954
SB955
SB956
SB957
SB958
SB959
SB960
SB961
SB962
SB963
SB964
SB965
SB966
SB967
SB968
SB969
SB970
SB971
SB972
SB973
SB974
SB975
SB976
SB977
SB978
SB979
SB980
SB981
SB982
SB983
SB984
SB985
SB986
SB987
SB988
SB989
SB990
SB991
SB992
SB993
SB994
SB995
SB996
SB997
SB998
SB999
SB1000

TEGNFORKLARING
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027
Plankart 2 av 2
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
H720_1
H560_1
H530_02
H740_3
H740_6
LNF
SF01
SF02
SF03
SF04
SF05
SF06
SF07
SF08
SF09
SF10
SF11
SF12
SF13
SF14
SF16
SF18
SF19
SF20
SF21
SF22
SF23
SF24
SF26
SF28

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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS 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"

Rett skal være rett. For alle.

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. PLUSS-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 PLUSS.

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA

Eiendom:

Fosseland 153, 4485 FEDA

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 Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.
Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren 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	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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	Dato/sted
Signatur	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

KATRINE FRØYLAND | Eiendomsmegler | **466 51 616**
katrine.froyland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40