FEDA

SMIA 3, 4485 FEDA

Sørlandsidyll ved Fedaelva | Sjarmerende enebolig med flott beliggenhet | Romslig Brygge/terrasse





Prisantydning: 4 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Smia 3!

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en eiendom helt i vannkanten. Eiendommen har en idyllisk beliggenhet ved Fedaelva, omgitt av flotte maritime omgivelser. Her kan man nyte ekte sørlandsidyll med elva rett utenfor stuevinduene. Boligens romslige terrasse/brygge ligger helt i vannkanten og byr på god plass til både avslapning og hyggelige sammenkomster på varme sommerdager. Her kan man også legge til med egen båt.

Boligen går over to etasjer og har en praktisk og innholdsrik planløsning. Første etasje inneholder en romslig stue med flott utsikt over Fedaelva, et stort og funksjonelt kjøkken, toalett og vaskerom. Andre etasje inneholder tre soverom, kontor og et stort bad.

Her får man en flott beliggenhet tett på sjølivet.

Velkommen til visning!

Adresse	Smia 3
Prisantydning	4 390 000,- + omk.
Omkostning	125 540,-
Totalpris	4 515 540,-
BRA-i/BRA Total	149/152 kvm
Eierform	Eiet
Tomt	383.3 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Bo Andre Larsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 476 36 611
Mail: bal@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

65 Egenerklæring

68 Tillatelse bruksendring/ tilbygg

77 Nabolagsprofil

84 Boligkjøperforsikring

86 Budskjema

Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 149 kvm
BRA - e: 3 kvm
BRA totalt: 152 kvm
TBA: 109 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 77 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
2. etasje
BRA-i: 72 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
102 kvm

2. etasje
7 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
383.3 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiendommen har en idyllisk og attraktiv tomt med flott beliggenhet helt inntil Fedaelva. Tomten er opparbeidet med en hyggelig uteplass mot elva, hvor man kan nyte den flotte beliggenheten og nærheten til vannet. Mot elva
er det etablert en solid steinmur, og eiendommen har egen brygge med direkte tilgang til elva. Her får man en sjarmerende eiendom med en unik beliggenhet som byr på ekte sørlandsidyll.

Eiendommen har noe mindre nøyaktige grenser, jf. eiendomskart.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott og idyllisk beliggenhet langs Fedaelva, i naturskjønne omgivelser som byr på ekte sørlandsidyll. Med egen brygge og direkte tilgang til elva ligger forholdene godt til rette for å nyte livet ved vannet, enten det er rolige sommerdager på brygga, båtliv eller andre aktiviteter på elva.

Eiendommen ligger sentralt til på Feda, med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. I nærområdet finner man blant annet dagligvarebutikk, barneskole og barnehage. Her kombineres en idyllisk beliggenhet ved vannet med nærheten til lokale servicetilbud.

Feda er et sjarmerende og tradisjonsrikt sørlandssted, kjent for sin hyggelige atmosfære og vakre omgivelser. Området byr på en fin kombinasjon av natur, sjøliv og et rolig bomiljø.

Dette er en eiendom for deg som ønsker å bo idyllisk til ved vannet, samtidig som hverdagens nødvendigheter er innen kort rekkevidde.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Skolekrets
Feda skole (1-7kl.) 0,1 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10kl.) 12.3 km

Offentlig kommunikasjon
Feda terminal 2,8 km
Gyland stasjon 16,4 km

Bygningssakkyndig
Kristian Torland

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Janne Marie F Hølmebakk

Sammendrag selgers egenerklæring
Fullmektig opplyser om følgende:

Boligen ble rammet av flom i 2016. Vannstanden i første etasje var anslagsvis 70–80 cm. Flommen oppsto som følge av at vannføringen ble
hindret ved en bro et stykke lenger ned i elven. Etter flommen ble hele første etasje totalrenovert. Dette

omfattet blant annet gulv, vegger,
utforinger, isolasjon, kjøkken, bad og øvrige innvendige overflater og innredninger. Hele første etasje ble fornyet innvendig, mens de
eksisterende ytterveggene ble beholdt. I ettertid er brokarene utbedret for å sikre bedre gjennomstrømning av vann ved kraftig nedbør og stor
vannføring. Problemet med oppstuving av vann ved denne broen skal dermed være løst, slik at flom som følge av dette ikke lenger forventes å
være et problem

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje
Entre/gang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken

2. etasje
Trappeoppgang, 3 soverom, kontor bad, bod

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Utvendig bod og deler av takoverbygget på baksiden fremgår ikke av tilgjengelige godkjente tegninger. Det er heller ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon for terrasse/brygge.
Det er ikke avklart om tiltakene har vært søknads pliktige, eller om det foreligger nødvendige tillatelser. Forholdene anbefales avklart med kommunen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard

Takstmannen konkluderer med følgende:

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet på Feda i Kvinesdal kommune, med en flott plassering helt ned mot Fedaelva, som munner ut i Fedafjorden. Her får man en bolig med nærhet til vannet og hyggelige uteområder, hvor terrasse, brygge og balkong gir gode muligheter for både opphold og rekreasjon.

Boligen går over to etasjer. Første etasje inneholder entré/gang, en romslig stue med kjøkkenløsning, toalettrom og vaskerom. I andre etasje finner man trappegang, tre soverom, kontor, bad og bod. I tillegg har eiendommen en utvendig bod. Planløsningen gir en god fordeling mellom oppholdsrommene i første etasje og soverommene i andre etasje, med flere rom som gir fleksible bruksmuligheter.

Bygningen er av eldre opprinnelse og ble ombygget fra tidligere kontorbygg til bolig rundt år 2000. Etter flommen i 2016 ble første etasje ifølge opplysninger fra fullmektig renovert, blant annet med kjøkken, vaskerom, toalettrom og nyere innvendige overflater. Ytterdørene er også fra denne perioden.Boligen fremstår i dag med en kombinasjon av nyere og eldre bygningsdeler. Første etasje har et mer oppgradert preg, mens andre etasje i større grad har overflater og innredninger fra ombyggingen rundt år 2000 eller tidligere. Bygningens opprinnelige byggeår er ikke dokumentert, og enkelte konstruksjoner og installasjoner kan være eldre enn ombyggingsåret.

Teknisk tilstand og registrerte forhold:
Boligen har flere gode kvaliteter, særlig knyttet til beliggenheten ved elva, den praktiske planløsningen og de romslige uteområdene. Samtidig er det registrert forhold som innebærer at kjøper må påregne vedlikehold og enkelte større oppgraderinger.

Det er registrert en mindre, pågående lekkasje ved østre gavl i takkonstruksjonen. Taktekking, vindskier og beslag har også enkelte skader og vedlikeholdsbehov. Flere av vinduene samt utvendig bod dør vil trenge vedlikehold samt stedvis utskiftinger. Badet i andre etasje har eldre løsninger og avvik knyttet til blant
annet tettesjikt, fall og våtsoner. Full renovering av badet må påregnes om dusjkabinett ikke installeres. Det er også registrert fuktskader i himlingen på toalettrommet i første etasje, hvor årsak og skadeomfang må undersøkes nærmere.

Ved grunnmuren på vestsiden er det påvist utvasking av

masser under fundamenteringen. Det er i tillegg registrert skjevheter i deler av boligen. Forholdene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare eventuelle behov for tiltak.

Samlet vurdering:
Smia 3 er en eiendom med en særpreget og attraktiv beliggenhet ved Fedaelva. Nærheten til vannet, de gode uteareale ne og en praktisk bolig over to etasjer gir eiendommen flere kvaliteter.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, særlig i første etasje i 2016, og byr på en praktisk planløsning med gode bruksmuligheter. Sammen med den flotte beliggenheten ved Fedaelva og de hyggelige uteområdene gir dette eiendommen flere attraktive kvaliteter.

Bygningen har samtidig en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler, og det må påregnes videre vedlikehold og stedvise oppgraderinger.

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i hele tilstandsrapporten. Ved visning kan det være en fordel å ha med en bygningssakkyndig for å få en bedre forståelse av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og eventuelle utbedringsbehov.

Ved spørsmål til rapporten eller de registrerte forholdene er det også mulig å ta kontakt med undertegnede.

Lykke til på visning!

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse
Eiendommen omfattes av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7 i Kvinesdal kommune. Dette innebærer at eiendommen som hovedregel skal benyttes som helårsbolig. Ved overdragelse må kjøper oppfylle vilkårene for konsesjonsfrihet, herunder sørge for at eiendommen benyttes som helårsbolig, eller eventuelt søke konsesjon. Kjøper er selv ansvarlig for å oppfylle gjeldende krav knyttet til konsesjon og boplikt.

Byggeår: Ukjent. Bygningens opprinnelige byggeår er ikke dokumentert. Bygningen var tidligere benyttet som kontor-/forretningsbygg og ble ombygget til bolig rundt år 2000. År 2000 angir dermed ombyggingsåret og ikke bygningens opprinnelige byggeår. Deler av konstruksjoner og tekniske installasjoner kan være eldre.

Kvinesdal kommune ga den 13.02.2001 tillatelse til bruksendring fra kontor til bolig, samt oppføring av et mindre tilbygg. Tillatelsen ble gitt på nærmere vilkår. Det er fremlagt ferdigattest for tiltakene datert 26.11.2026.

Gnr 10 Bnr 230 (naboeiendom) har en tinglyst rett til å bruke vei på Gnr 10 Bnr 193 (selgers eiendom)

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming
Oppvarmingskilder: vedovn og varmepumpe, samt varmekabler i gang og bad i 1. etasje.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Det er ikke tegnet Norges pris på strøm.

Energikarakter
C

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 390 000

Kommunale avgifter
Kr 6 197

Kommunale avgifter år
2026

Info kommunale avgifter
Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen.
Kommunale avgifter utgjør kr. 6197,- pr. 2026.
Dette omfatter: vann, avløp og feiing/branntilsyn
Dette beløpet varierer etter forbruk.

Renovasjon kommer utenom:
I henhold til IRS Miljø AS utgjør et standard renovasjonsgebyr for en husholdning kr. 4580,-
Faktureres dirkete fra IRS Miljø AS.

Formuesverdi primær
Kr 699 169

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 796 675

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 10, bruksnummer 193 i Kvinesdal

kommune.

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

4227/10/193:
19.01.2011 - Dokumentnr: 45765 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:10 Bnr:4

25.06.2012 - Dokumentnr: 505481 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:10 Bnr:230

31.08.2000 - Dokumentnr: 2188 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:10 Bnr:96

01.01.2020 - Dokumentnr: 1699882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:10 Bnr:193

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig datert 26.11.2026.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.11.2026.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen har vannmåler. Kostnad varierer med forbruk.
Adkomst til eiendommen skjer via fylkesvei 803.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Områderegulering for Feda
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Stadfestet/sist endret: 19.06.2019
Arealformål: Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Faresone: Flomfare
Hensynsonenavn: H320_2

Kommuneplanens arealdel:
Størstedelen av eiendommen ligger innenfor en faresone for ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Kommentar bo- og driveplikt
Eiendommen omfattes av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7 i Kvinesdal kommune. Dette innebærer at eiendommen som hovedregel skal benyttes som helårsbolig. Ved overdragelse må kjøper oppfylle vilkårene for konsesjonsfrihet, herunder sørge for at eiendommen benyttes som helårsbolig, eller eventuelt søke konsesjon. Kjøper er selv ansvarlig for å oppfylle gjeldende krav knyttet til konsesjon og boplikt.

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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 nødvending 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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 vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
109 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 390 000,00))

125 540,- (Omkostninger totalt)

4 515 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige

transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Dødsbo

Boligen selges fra dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 46 200,- 1,05 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Oppdragsansvarlig

Bo Andre Larsen
Eiendomsmeglerfullmektig
bal@exbo.no
Tlf: 476 36 611

Ansvarlig megler

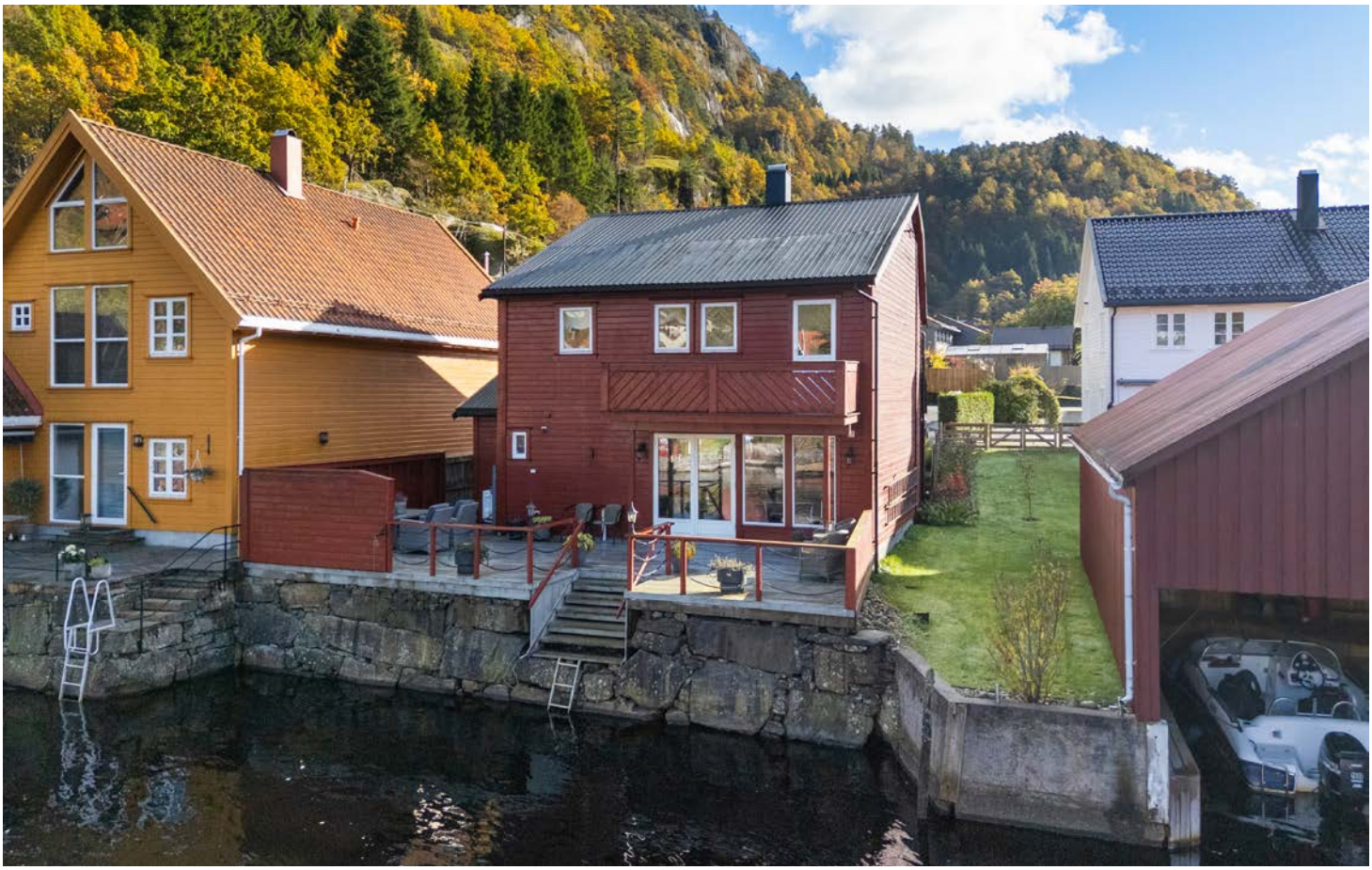
Gyro Eftestøl
Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund
ge@exbo.no
Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

27.11.2026



















































Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.






























3
5



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.


3
5















Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Smia 3, 4485 FEDA
KVINESDAL kommune
gnr. 10, bnr. 193

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21434-1235 **Eiendomsverdi ref nr:** UY6289

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS **Vår ref:** Fullmaktshaver

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lindesnes Takst AS

Rapportansvarlig

Kristian Torland

Uavhengig Takstingeniør

kristian@lindesnestakst.no

992 76 076

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet på Feda i Kvinesdal kommune, med en flott plassering helt ned mot Fedaelva, som munner ut i Fedafjorden. Her får man en bolig med nærhet til vannet og hyggelige uteområder, hvor terrasse, brygge og balkong gir gode muligheter for både opphold og rekreasjon.

Boligen går over to etasjer. Første etasje inneholder entré/gang, en romslig stue med kjøkkenløsning, toalettrom og vaskerom. I andre etasje finner man trappegang, tre soverom, kontor, bad og bod. I tillegg har eiendommen en utvendig bod.

Planløsningen gir en god fordeling mellom oppholdsrommene i første etasje og soverommene i andre etasje, med flere rom som gir fleksible bruksmuligheter.

Bygningen er av eldre opprinnelse og ble ombygget fra tidligere kontorbygg til bolig rundt år 2000. Etter flommen i 2016 ble første etasje ifølge opplysninger fra fullmektig renovert, blant annet med kjøkken, vaskerom, toalettrom og nyere innvendige overflater. Ytterdørene er også fra denne perioden.

Boligen fremstår i dag med en kombinasjon av nyere og eldre bygningsdeler. Første etasje har et mer oppgradert preg, mens andre etasje i større grad har overflater og innredninger fra ombyggingen rundt år 2000 eller tidligere. Bygningens opprinnelige byggeår er ikke dokumentert, og enkelte konstruksjoner og installasjoner kan være eldre enn ombyggingsåret.

Teknisk tilstand og registrerte forhold:
Boligen har flere gode kvaliteter, særlig knyttet til beliggenheten ved elva, den praktiske planløsningen og de romslige uteområdene. Samtidig er det registrert forhold som innebærer at kjøper må påregne vedlikehold og enkelte større oppgraderinger.

Det er registrert en mindre, pågående lekkasje ved østre gavl i takkonstruksjonen. Taktekking, vindskier og beslag har også enkelte skader og vedlikeholdsbehov. Flere av vinduene samt utvendig bod dør vil trenge vedlikehold samt stedvis utskiftinger.

Badet i andre etasje har eldre løsninger og avvik knyttet til blant annet tettesjikt, fall og våtsoner. Full renovering av badet må påregnes om dusjkabinett ikke installeres. Det er også registrert fuktskader i himlingen på toalettrommet i første etasje, hvor årsak og skadeomfang må undersøkes nærmere.

Ved grunnmuren på vestsiden er det påvist utvasking av masser under fundamenteringen. Det er i tillegg registrert skjevheter i deler av boligen. Forholdene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare eventuelle behov for tiltak.

Samlet vurdering:
Smia 3 er en eiendom med en særpreget og attraktiv beliggenhet ved Fedaelva. Nærheten til vannet, de gode utearealene og en praktisk bolig over to etasjer gir eiendommen flere kvaliteter.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, særlig i første etasje i 2016, og byr på en praktisk planløsning med gode bruksmuligheter. Sammen med den flotte beliggenheten ved Fedaelva og de hyggelige uteområdene gir dette eiendommen flere attraktive kvaliteter.

Bygningen har samtidig en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler, og det må påregnes videre vedlikehold og stedvise oppgraderinger.

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i hele tilstandsrapporten. Ved visning kan det være en fordel å ha med en bygningssakkyndig for å få en bedre forståelse av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og eventuelle utbedringsbehov.

Ved spørsmål til rapporten eller de registrerte forholdene er det også mulig å ta kontakt med undertegnede.

Lykke til på visning!

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

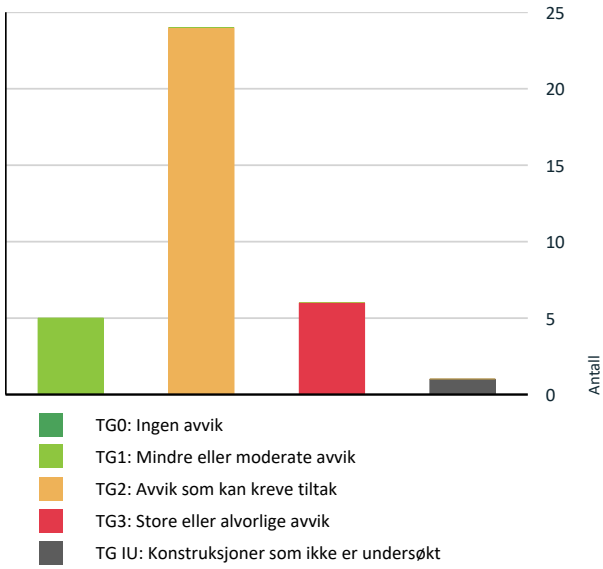
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon for terrasse/brygge.
Det er ikke avklart om tiltaket har vært søknadspliktige, eller om det foreligger nødvendige tillatelser. Forholdene kan anbefales avklart med kommunen.

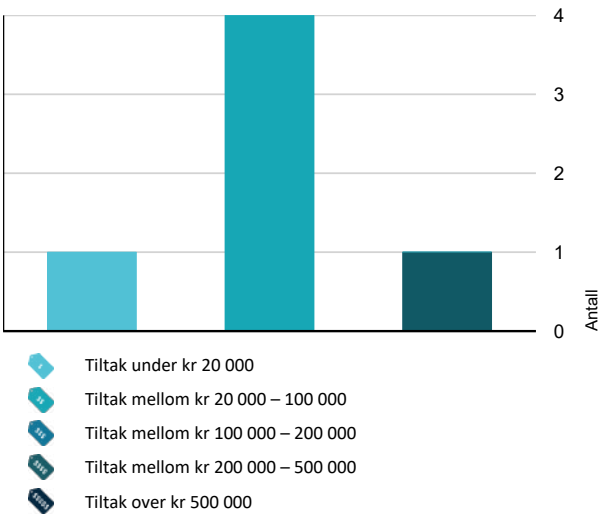
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Ved dette oppdraget har kontakten med eier skjedd gjennom fullmektig. Eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen utover utfylt egenerklæringsskjema. Den bygningssakkyndige har derfor hatt begrenset tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes direkte fra eier, herunder opplysninger om tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold og andre forhold av betydning for vurderingen. Dette gjelder blant annet bygningens opprinnelige byggeår, alder og utførelse på grunnmur og fundamentering, reisverkskonstruksjoner samt omfanget av arbeider utført i forbindelse med ombyggingen rundt år 2000 og renovering i 2016.

Rapporten bygger på observasjoner fra befaringen, tilgjengelig dokumentasjon, egenerklæringen og opplysninger mottatt gjennom fullmektig. Det begrensede opplysningsgrunnlaget medfører usikkerhet omkring enkelte konstruksjoners alder, utførelse og tilstand, særlig der forholdene er skjult og ikke tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I enkelte tilfeller kan det være utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Slike undersøkelser fremgår av beskrivelsen under den aktuelle bygningsdelen og gjelder kun de forholdene som er undersøkt. Rapporten har for øvrig det undersøkelsesomfanget som følger av forskriftens minstekrav.

Hovedbygningen er vurdert innenfor forskriftens omfang. Utvendig bod er med mindre annet fremgår av rapporten, kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt.

Elektroinstallasjoner, trapper, rekkverk og branntekniske forhold er ikke vurdert med egen tilstandsgrad, men kun med hensyn til synlige HMS-forhold og åpenbare avvik ved visuell befaring. Det er ikke utført fagkontroll av elektro-, VVS- eller branntekniske installasjoner.

Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen, er ikke vurdert utover det som følger av forskriftens minstekrav eller eventuelle beskrevne tilleggsundersøkelser. Det er ikke utført demontering, destruktive undersøkelser eller funksjonsprøving utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Tilleggsundersøkelser og målinger gir et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen og kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Vinduer, balkongdør og utvendig bod dør — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Sentral støvsuger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Balkong — Gå til side
- Utvendig > Terrasse/brygge og platting — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr — Gå til side
- Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong er 97cm og er for lavt i forhold til dagens krav på 100cm.
- Rekkverket på terrasse/brygge er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens krav. Trappen ned til sjøen mangler rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert avvik ved rømningsforholdene fra andre etasje etter dagens krav. Vinduene er plassert med underkant mer enn 1,0 meter over innvendig gulv, uten fastmontert innretning som letter adkomsten til vinduene. Vinduene på soverommene mot baksiden har også for liten rømningsåpning/rømningsvei.
- Boligens håndslukkerutstyr er over 10 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Oppgitt byggeår 2000 viser til ombyggingen fra tidligere kontorbygg til bolig. Bygningens opprinnelige byggeår er ikke dokumentert. Deler av bygningens bærende konstruksjoner, isolering og tekniske installasjoner kan derfor være eldre enn ombyggingsåret. I forbindelse med ombyggingen ble deler av bygningen modernisert. Etter flomhendelsen i 2016 ble første etasje renovert, ifølge opplysninger fra fullmektig. Bygningen må vurderes ut fra ulik alder på konstruksjoner og bygningsdeler. Ombyggingen i 2000 og senere oppgraderinger innebærer ikke nødvendigvis at alle skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner ble fornyet.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget har varierende vedlikeholdstilstand.

Tilbygg / modernisering

2026	Søknader	Før salg er det søkt om ferdigattest.
2016	Modernisering	Etter flom på eiendommen er hele 1 etasjen renovert ut fra opplysninger fra fullmaktshaver.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken og fra øverste loftet. Taket er tekket med metallplater. Det er anlagt sutaksplater som undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader og svekkelser som krever tiltak innen kort tid. Fra øverste loft er det påvist en mindre, pågående lekkasje ved østre gavl. Videre er det registrert råteskader i enkelte vindskier, manglende vindskier/beslag samt stedvis ufagmessig utførte beslagløsninger.

• Taktekking av metallplater har stedvis begynnende rustdannelser og er eldre enn 18 år. Sutaksplatene som fungerer som undertak, er fra byggeår og har en alder på ca. 26 år. På grunn av alder og registrert slitasje er det økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til lekkasjen må avklares og utbedres snarest for å hindre videre fuktskader. Råteskadede vindskier må skiftes, og manglende eller mangelfulle beslag og avslutninger må utbedres. Omfanget av eventuelle skjulte fuktskader bør undersøkes nærmere i forbindelse med utbedringen.

• Taktekking og undertak bør holdes under jevnlig tilsyn. Rustutsatte områder bør vedlikeholdes, og nødvendige utbedringer utføres for å sikre videre god levetid. Utskifting av taktekking og eventuelt undertak må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet gjelder lokale utbedringer av registrerte skader og mangler. Eventuelle skjulte skader eller behov for større utskifting av taktekking og undertak er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvise skjevheter i takrennene, ødelagt skjøt ved takoverbygget på baksiden, løsnet nedløpsfeste samt manglende utkast på enkelte nedløp. Det må forventes drypp og mangelfull bortledning av takvann.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Ødelagt skjøt må skiftes, løsnet nedløpsfeste festes og manglende utkast monteres. Takrennene bør ellers justeres og gjennomgås for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Etablering av snøfangere anbefales over oppholdsareal for bedre personsikkerhet.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom dette kreves av feiervesenet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med W-takstoler. Det er anlagt sutaksplater som undertekking. Loftet er tilgjengelig via luke på badet. Det meste av gulvet er sponlagt.
Isolering etter datidens standard.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en mindre lekkasje i takkonstruksjonens østre del helt ute ved gavl. Avviket er omtalt under punkt taktekking.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger enkelte steder opp mot undertaket og reduserer luftingen av loftskonstruksjonen. Det mangler også ventiler i gavlene. Det er registrert spor etter kondens på undertaket, noe som indikerer at ventileringen stedvis har vært utilstrekkelig.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det mangler tilfredstillende tetting rundt pipen.

• Det er registrert aktivitet av veps og gnagere på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Adkomstpunkter for gnagere og veps bør utbedres på en egnet måte for å redusere risikoen for ny etablering, samtidig som nødvendig ventilering av loftet opprettholdes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i trekonstruksjon av stenderverk. Deler av konstruksjonen og isoleringen vil kunne være av eldre dato enn 2000.

Fasadene med liggende kledning, asfaltplater som vindtetting er fra 2000. Museband er anlagt. Kledningen er luftet i topp og bunn.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av ytterveggskonstruksjonene. Bygningen har tidligere vært utsatt for flom, og det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer skjulte fuktskader i eldre eller gjenbrukte konstruksjonsdeler. Omfanget av eventuelle skader kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kledningen fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand ut fra alder, men det er stedvis registrert råteskader, oppsprekking og avflassing. Deler av kledningen ligger nær terreng og er dermed særlig utsatt for fuktbelastning.
• Fluenetting i gesimser er stedvis defekt samt det er registrert gangere på boligens loft.

Konsekvens/tiltak
• Overflatebehandling og stedvis utbedring må påregnes.
• Fluenetting og museband vil trenge gjennomgang og utbedringer.

TG 3 Vinduer, balkongdør og utvendig bod dør

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med isoler og 2-lags glass i karmer av trekonstruksjon.

Vinduene er fra 1987 samt fra 2000. Balkongdør fra 2000. Se glasslister for alder.

Vurdering av avvik:
• Vinduene i 2 etasje mot baksiden har behov for utskiftinger og vedlikehold grunnet skader på overflater, åpninger mellom belistning og vinduer, skader på lås og åpne mekanisme, punkteringer.
• Karmene på de øvrige i vinduene og balkongdøren er slitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis tar også vinduene i mot karm, og noen mangler ventildeksel.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer og boddør. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning. Estimatet er gitt enkelte utskiftinger samt vedlikehold og gjennomgang.
• Til informasjon skal det ene vinduet skiftes av forsikringsselskap før overtakelse.
• Slitte karmer, manglende ventil deksel og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Gå over vinduer og balkongdør i form av overflatebehandlinger og justeringer for videre god levetid. Monter manglende ventildeksel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ytterdører og 2 fløyet dør

Beskrivelse
Ytterdører og tofløyet dør fra 2016, utført i trekonstruksjon med 2-lags glass.

Dørene fremstår i generelt god stand. Den tofløyede døren tar noe imot karm og har behov for justering. Ytterdørene bør smøres, og det anbefales å vurdere beslag i nedre del for bedre beskyttelse mot vær og fukt.

Normalt vedlikehold i form av overflatebehandling, justering og smøring må påregnes over tid.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkong

Beskrivelse
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Balkongen har noe mindre skjevhet samt overflatene har en del slitasje i form av grønske og flass.
• Rekkverket på balkong er 97cm og er for lavt i forhold til dagens krav på 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Balkongen bør rengjøres og overflatebehandles. Skjevhetene bør holdes under tilsyn, og eventuelle justeringer eller utbedringer vurderes ved behov. Normalt vedlikehold må påregnes.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse/brygge og platting

Beskrivelse

Terrasse/brygge og trapp anlagt i impregnert trevirke.
Platting med betongheller.

Vurdering av avvik:

• Overflatene har stedvis slitasje i form av avflassing. Det er registrert enkelte skjevheter i terrasse-/bryggekonstruksjonen, og fundamenteringen fremstår stedvis noe ufagmessig utført.

• Rekkverket på terrasse/brygge er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens krav. Trappen ned til sjøen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes normalt vedlikehold i form av overflatebehandling. Fundamenteringen og registrerte skjevheter bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer vurderes for å sikre tilfredsstillende stabilitet og videre levetid da terrassen/bryggen kan være utsatt for flom.

• Forholdene medfører økt risiko for fall- og drukningsulykker. Det anbefales å utbedre eksisterende rekkverk og etablere rekkverk ved trappen ned til sjøen for å oppnå tilfredsstillende personsikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv/vegger og tak

Beskrivelse

Laminatgulv og belegg på gulvene. Panel og panelplater og tapetserte vegger. Panel og takessplater i tak.
Takhøyden er ca. 2,33m i 1 etasjen. Ca. 2,39m i 2 etasjen.

Overflatene i 1 etasjen er pusset opp i 2016 etter flom.
2 etasjens overflater fra ombyggingen eller noe eldre. Er stedvis malt opp.

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand med vanlig bruks- og aldersslitasje. Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte mindre overflateutbedringer og manglende listverk over tid.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt punktvise målinger.
Ut fra befaring har deler av boligen plate på mark (støpt betong mot grunn) samt deler vil være utført med tilfarergulv.
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på over 30 mm i boligen samt stedvis merkbare skjevheter og knirk.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Se og punkt grunnmur for mer.

• 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

Beskrivelse

Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leca pipe.
Vedovn plassert i stuen og på kjøkkenet.

Pipen har ingen videre avvik på befaring.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår med laminatgulv anlagt i trinn.

Vurdering av avvik:
• Trappen har stedvis slitasje på overflatene. Laminatgulvet i trinnene har flere mindre hull og skader. Avvikene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak. Utbedring eller utskifting av skadede overflater kan vurderes ut fra estetiske ønsker. Normalt vedlikehold må påregnes.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils innerdører. I 1 etasjen fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Dørene fremstår i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Mindre justeringer og overflatevedlikehold må påregnes som glasssdøren og eldre dører i 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Justeringer og overflatebehandlinger kan måtte påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet har belegg på gulv med panelplater på vegger. Takessplater i tak.
Rommet er utstyrt med bereder, fordelerskap, vannmåler, stoppekran, utslagsvask, motor sentral støvsuger og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte er anlagt.

Vaskerommet ble modernisert etter flom i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det mangler dokumentasjon på rommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon, TG2 etter NS3600. Innhent dokumentasjon om dette foreligger.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger.
Himling er utført med takessplater.

Overflatene fremstår i normal stand ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte skader i tak samt normal slitasje på vegger. Ved behov utfør mindre malingsarbeider.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med 1 sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er rundt 1cm lokalt fall rundt sluket, øvrig deler av gulvet er flatt. Oppkant ved dør vurderes tilstrekkelig for vannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv med panelplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen vanntett sjikt på vegger. Brukssoner som vaskens vegger kan være utsatt for vannsprut.

Konsekvens/tiltak
• Fuktbestandig plate bak vask bør vurderes anlagt for bedre vannsikkerhet. Gå over rørgjennomføringer med fugemasse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med bereder, fordelerskap, vannmåler, stoppekran, utslagsvask, motor sentral støvsuger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Under befaringen ble det registrert vannlekkasje i forbindelse med bruk av tilkoblet vaskemaskin. Det er ikke avklart om lekkasjen kommer fra selve vaskemaskinen, tilkoblingsslangen eller avløpstilkoblingen. Det er heller ikke avklart om vaskemaskinen medfølger ved salg.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til lekkasjen må avklares og utbedres for å hindre videre vannlekkasje og eventuelle fuktskader. Tilkoblinger og avløp bør kontrolleres, og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da rommet har lite form for brukssoner. Deler av rør opplegget er også synlig.
Fuktsøk er utført på overflater uten påviste forhøyede verdier.
Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har belegg på gulv med baderomsplater på vegger i dusjnisjen. Øvrig vegger med panel. Takessplater i himling.
Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, klosett.
Tilluft ved dør er anlagt.

Overflater er fra 2000 eller eldre.

Vurdering av avvik:

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

Badet har flere avvik: Tettesjiktet har oppnådd sin forventet levealder, det mangler sokkellist i overgang belegg/baderomsplater, dusjens sokkel hindrer ett eventuelt lekkasje vann fra å renne til sluk. og fallet i rommet er forholdsvis flatt med noe motfall fra sluk. Vasken har krakkeleringer og kan være ustatt for lekkasjer. Det er panelte overflater i våtsonen, vindu i våtsonen, det mangler også elektrisk vifte i rommet som reduserer ventileringen samt belegget har noen merker og svake overganger.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ved installasjon av dusjkabinett reduseres vannbelastningen vesentlig, og eksisterende overflater vil kunne benyttes videre i påvente av en senere oppgradering. Kostnadsestimatet er basert på etablering av nytt våtrom med nye overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp.
Integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon/automatisk vannstopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Gulvet har laminat, som er fuktømfintlig og kan skades ved lekkasje eller større vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannskader.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.

Vurdering av avvik:
• Bryteren på viften er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes om ikke ny bryter kan skaffes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rommet har belegg på gulv med baderomsplater på vegger. Takess plater i tak.
Innredet med vask med innredning og vegghengt klosett.
Mekanisk avtrekk er etablert.

Det er etablert ett synlig rør til sentralstøvsuger plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige svellinger og fuktskader i takessplatene på 3–4 steder i himlingen. Det er målt forhøyede fuktverdier på opptil 17 % trefuktighet. Skadene antas å ha sammenheng med lekkasje fra avløpsinstallasjonen til overliggende toalett. Årsaken og skadeomfanget er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til fuktpåvirkningen må avklares og eventuelle lekkasjer utbedres. Det må påregnes åpning av himlingen for kontroll av bakenforliggende konstruksjoner og kartlegging av skadeomfanget. Fuktskadede materialer må skiftes ved behov, og konstruksjonen tørkes ut før lukking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredet med vask med innredning og vegghengt klosett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne. Avløpsføringen til vasken bør tettes mot veggplater.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid. Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

• Anlegg fuge rundt avløpsføring vask mot vegg for bedre tetthet.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er etablert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør. Fordelerskap med stoppekran/måler er plassert på vaskerommet. Deler er utført med nyere kobberør fra 2016.
Rør i rør vil være fra 2000 til 2016 perioden.
Deler opp til bad 2 etasje kan være eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Deler av ledningsnettet vil kunne være eldre enn 2000 og være utsatt for skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Kontroll av anlegget for å stadfeste tilstand inklusive rør opplegget kan anbefales.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast antas av varierende alder, 2000 samt 2016.
Deler av anlegget vil kunne være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Deler av avløpsanlegget vil kunne være eldre enn 2000 og være utsatt for skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

• Kontroll av anlegget for å stadfeste tilstand inklusive rør opplegget kan anbefales.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2015 etablert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen er fra 2015 og har dermed oppnådd en alder hvor behov for vedlikehold og eventuelle reparasjoner kan øke. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service de senere årene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales service og kontroll av anlegget. På grunn av alder må fremtidig vedlikehold og eventuell utskifting påregnes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra 2016 som er plassert på vaskerom. 187 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Dette avviker fra anbefalt løsning etter NEK 400 fra 2010, hvor beredere over 1500 W normalt skal ha fast tilkobling.

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

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Mye av anlegget er fra 2000 til 2016, deler vil være av eldre årgang.

Bemerker at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, eventuelt etter relevant del av NEK 405-serien.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig godkjent bruksendret i 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik ved rømningsforholdene fra andre etasje etter dagens krav. Vinduene er plassert med underkant mer enn 1,0 meter over innvendig gulv, uten fastmontert innretning som letter adkomsten til vinduene. Vinduene på soverommene mot baksiden har også for liten rømningsåpning/rømningsvei.
• Boligens håndslukkerutstyr er over 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Rømningsforholdene i andre etasje må gjennomgås og nødvendige tiltak vurderes. Det må sikres tilfredsstillende adkomst til rømningsvinduene, og vinduenes frie åpningsmål og funksjon må kontrolleres. Større vinduer ved utskiftning anbefales.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift.

TG IU Sentral støvsuger

Beskrivelse

Anlegget er ikke kontrollert. Motor plassert på vaskerommet.
Service på anlegget kan ikke utelukkes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke nærmere undersøkt. Ifølge NVEs kartløsning ligger eiendommen innenfor et område med registrert aktsomhet/fare knyttet til kvikkleire. Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser som dokumenterer de stedlige grunnforholdene.

Det anbefales nærmere vurdering av grunnforholdene ved fagkyndig, særlig med tanke på registrert utvasking ved fundamenteringen. NVEs kartopplysninger dokumenterer ikke i seg selv at det er kvikkleire under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse og alder på eventuell drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Gulvnivået ligger ca. 20–40 cm over omkringliggende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger begrensede opplysninger om drenering og fuktsikring. Registrert utvasking av masser ved grunnmuren kan indikere uheldig vannpåvirkning, men årsaken er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Drenering, fuktsikring og bortledning av overflatevann bør undersøkes nærmere. Eventuelle mangler må utbedres for å redusere risikoen for videre vannpåvirkning og utvasking.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:
• På vestsiden av boligen er det registrert utvasking av masser under grunnmuren. Ved kontroll var det mulig å føre en tommestokk ca. 20 cm inn under muren. Forholdet indikerer mangelfull understøttelse lokalt, og det kan ikke utelukkes at utvaskingen har påvirket fundamenteringen. Boligen har og innvendige setninger. Omfanget er ikke nærmere kartlagt.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet må undersøkes nærmere av fagkyndig med kompetanse innen fundamentering og grunnforhold. Årsaken til utvaskingen må avklares, og nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende understøttelse og hindre videre utvasking må vurderes. Det kan ikke utelukkes at det er behov for tiltak ved fundamenteringen.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser og eventuelle begrensede utbedringer. Omfanget av nødvendige tiltak og endelige kostnader kan først fastsettes etter nærmere vurdering av fundamenteringen. Større utbedringer kan medføre vesentlig høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mindre støpt og natursteinsmur på tomt.
Murene har ingen videre avvik registrert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor områder som i NVEs kartløsning er markert med flomfare og aktsomhet/fare knyttet til kvikkleire.

Det er opplyst at området ble rammet av flom i 2016, blant annet som følge av oppstuving av vann ved en bro lenger ned i vassdraget. Forholdene ved broen skal senere være utbedret, men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

NVEs kartopplysninger dokumenterer ikke i seg selv at det er kvikkleire under boligen.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger fortsatt innenfor kartlagt flomutsatt område og område med registrert aktsomhet/fare knyttet til kvikkleire. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer de stedlige grunnforholdene eller hvilken betydning tidligere sikringstiltak har hatt for flomfaren.

Det er videre registrert utvasking av masser ved grunnmuren på vestsiden av boligen, se eget punkt om grunnmur og fundamentering.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente nærmere opplysninger fra kommunen om flomfare, kvikkleire og eventuelle utførte sikringstiltak. Behovet for ytterligere undersøkelser av grunnforholdene bør vurderes av fagkyndig, særlig sett i sammenheng med registrert utvasking ved grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for kontroll. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Avløpsledningen antas utført med PVC-rør, mens vannledningen antas utført med PE-/PEL-rør.

Boligen ble ombygget fra kontorlokaler til bolig rundt 2000. Det er usikkert i hvilken grad de utvendige ledningene ble skiftet i forbindelse med ombyggingen, og deler av anlegget kan være av eldre dato. Vannledningen vurderes ut fra synlige forhold å være fra rundt 2016, men dette er ikke dokumentert.

Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer, redusert funksjon eller andre avvik.

Vurdering av avvik:
• Alder og tilstand på de utvendige ledningene er usikker. Deler av anlegget kan være fra før ombyggingen i 2000 og dermed ha oppnådd en betydelig alder. På grunn av usikker alder og begrensede kontrollmuligheter kan det ikke utelukkes at eldre ledningsdeler har redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Vedlikehold og eventuell utskifting av eldre ledningsdeler må påregnes over tid. Ved mistanke om lekkasje eller redusert funksjon anbefales nærmere undersøkelser, eksempelvis kamerakontroll av avløpsledningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong er 97cm og er for lavt i forhold til dagens krav på 100cm.

• Rekkverket på terrasse/brygge er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens krav. Trappen ned til sjøen mangler rekkverk.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er registrert avvik ved rømningsforholdene fra andre etasje etter dagens krav. Vinduene er plassert med underkant mer enn 1,0 meter over innvendig gulv, uten fastmontert innretning som letter adkomsten til vinduene. Vinduene på soverommene mot baksiden har også for liten rømningsåpning/rømningsvei.

• Boligens håndslukkerutstyr er over 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Etablering av snøfangere anbefales over oppholdsareal for bedre personsikkerhet.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom dette kreves av feiervesenet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Forholdene medfører økt risiko for fall- og drukningsulykker. Det anbefales å utbedre eksisterende rekkverk og etablere rekkverk ved trappen ned til sjøen for å oppnå tilfredsstillende personsikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, eventuelt etter relevant del av NEK 405-serien.

• Rømningsforholdene i andre etasje må gjennomgås og nødvendige tiltak vurderes. Det må sikres tilfredsstillende adkomst til rømningsvinduene, og vinduenes frie åpningsmål og funksjon må kontrolleres. Større vinduer ved utskiftning anbefales.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift.

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

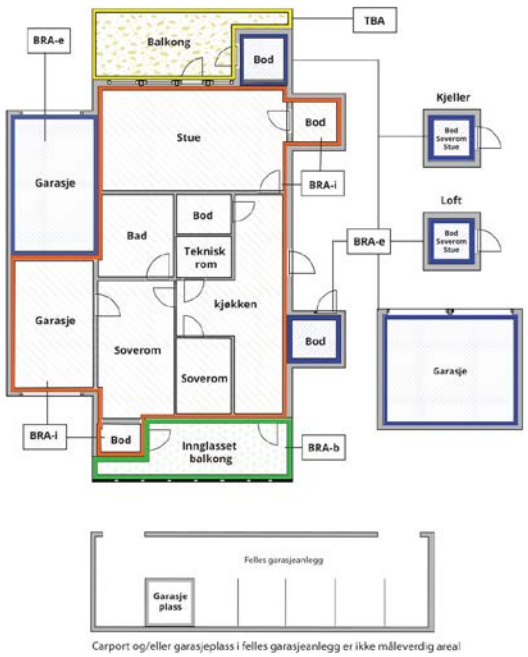
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	77	3		80	102
2 Etasje	72			72	7
SUM	**149**	**3**			**109**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré / gang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
2 Etasje	Trappegang, 3 soverom, kontor, bad, bod		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.
Mindre avvik på areal kan forekomme grunnet skjevheter vegger.
Bryggen/terrassen utgjør ca. 51m² av arealet på TBA. TBA arealet er kun enkelt oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon for terrasse/brygge.
Det er ikke avklart om tiltaket har vært søknadspliktige, eller om det foreligger nødvendige tillatelser. Forholdene kan anbefales avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	10	193		0	383.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smia 3

Hjemmelshaver
Hølmebakk Janne Marie Frøystad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint plassert i sentrum av Feda med strandlinje til Fedaelva, som munner ut i Fedafjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med heller og terrasse/brygge, bedd og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	22.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	
2	26.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal

Oppdragsnr.
1008260075

Selger 1 navn
Marte Hølmebakk-Larsen

Gateadresse
Smia 3

Poststed	Postnr
FEDA	4485

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Janne Frøystad Hølmebakk

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Janne Frøystad Hølmebakk

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260075

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble rammet av flom i 2016. Vannstanden i første etasje var anslagsvis 70–80 cm. Flommen oppsto som følge av at vannføringen ble hindret ved en bro et stykke lenger ned i elven. Etter flommen ble hele første etasje totalrenovert. Dette omfattet blant annet gulv, vegger, utforinger, isolasjon, kjøkken, bad og øvrige innvendige overflater og innredninger. Hele første etasje ble fornyet innvendig, mens de eksisterende ytterveggene ble beholdt. I ettertid er brokarene utbedret for å sikre bedre gjennomstrømning av vann ved kraftig nedbør og stor vannføring. Problemet med oppstuving av vann ved denne broen skal dermed være løst, slik at flom som følge av dette ikke lenger forventes å være et problem.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008260075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Hølmebakk Larsen	95c6f3c261dae6fa3e060 b1ae00c844892a3a538	11.10.2026 10:42:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260075

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Kvinesdal kommune **Teknisk etat**
Postboks 128, 4490 Kvinesdal Tlf.: 38 35 77 30 / Fax: 38 35 77 31

MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK
Teknisk etat, ATD 014-01

Edvardsen Bygg a.s.

Helleberget
4485 FEDA

Vår ref:	Arkivkode:	Saksbeh.:	Deres ref:	Dato,
00/02597 - 6 / 1118/01	010.193	Svein Arne Jerstad		13.02.01

Bjørn Hølmebakk - Tillatelse til bruksendring/ tilbygg gnr. 10 bnr. 193 - Feda

Vi viser til søknad fra Edvardsen Bygg datert 10.11.2000.
Søknaden gjelder endret bruk fra kontor til bolig og oppføring av tilbygg på gnr. 10 bnr. 193.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Feda gnr. 10 bnr. 4/96 tidl. Hølmebakk mek. Området er regulert til spesialområde - bevaringsområde for boliger.

Søknaden har vært til uttalelse hos Fylkeskonservatoren. Uttalelse følger som vedlegg.

Bruksendring er i samsvar med reguleringsplanen.
Bygget er av nyer dato og det foretas en ombygging innvendig, med små eller ingen utvendige endringer, bortsett fra et lite tilbygg,som er tilpasset eksisterende bygg.

Brannteknisk skille mot naboeiendom skal i følge avtale mellom Strømland Trelast a.s. og Hølmebakk Mekaninske Verksted a.s. punkt 3, ivaretas i forbindelse med nybygg på eiendommen til Strømland Trelast a.s.. Det er derfor ikke prosjektert noe brannskille i forbindelse med tilbygget.

Vinduer er i utgangspunktet vist utført med utenpåliggende/ løse sprosser. I samsvar med Fylkeskonservatorens anbefaling anser vi dette som en uheldig løsning og i følge revidert tegning, datert 02.01.01 er sprosser fjernet. Alternativt må alle vinduer skiftes ut og erstattes med tradisjonell type med gjennomgående sprosser.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsregelement vedtatt av kommunestyret 30.08.95, gis med dette tillatelse til bruksendring og oppføring av tilbygg i samsvar med søknad mottatt 11.12.00, og rev. tegning datert 02.01.01, jfr. Plan og bygningslovens § 93.

Tillatelsen forutsetter at brannteknisk skille mot ny bebyggelse på eiendommen til Strømland Trelast as, blir utført i forbindelse med oppføring av nybygg.

I medhold av Plan og bygningslovens §§93 b, 97 og 98 gis det lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett i samsvar med oppgave over prosjekterings og utførelsesansvar, søknadens vedlegg 1.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Plan – og bygningslovens §96)

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Olav Haddeland
Teknisk sjef

Svein Arne Jørstad

Vi minner om følgende:
Sluttdokumentasjon med kvitterte kontrollplaner for utførelse sendes til teknisk etat når arbeidet er ferdig, slik at det kan skrives ut ferdigattest.

Kopi til:

Bjørn Hølmebakk	4485 FEDA
Forvaltningsutvalget	
Vest-Agder Fylkeskommune	Postboks 770 4632 KRISTIANSAND S
Strømland Trelast a.s.	Trøngsla 4400 FLEKKEFJORD

Kvinesdal KOMMUNE

Marte Hølmebakk-Larsen
Kallshaugveien 26
4550 FARSUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00277-6	Maria Karjala	26.11.2026

10/193 Smia 3 - ferdigattest: bruksendring fra kontor til bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 10 / 193 / 0 / 0
Tiltakshaver: Marte Hølmebakk-Larsen

Vi viser til søknad datert 09.11.26 om ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig på 10/193 Smia 3 fra Marte Hølmebakk-Larsen.

Tidligere saksgang:
Det ble gitt tillatelse til bruksendring fra kontor til bolig den 13.02.2001. Det er ikke blitt søkt eller gitt ferdigattest, men bygget er tatt i bruk.
Eiendommen skal selges og nåværende selger ønsker ferdigattest.
Ansvarlig foretak for SØK,PRO og UTF, Edvardsen Bygg er konkurs og det er dermed ikke mulig å få tak i dokumentasjon fra foretaket i forbindelse med søknad om ferdigattest.
Det er i forbindelse med salg utført tilstandsrapport i boligen av Lindesnes Takst AS. Kommunen krevde uttalelse/uavhengig kontroll av bruksendring før vi utsteder ferdigattest. Kommunen mottok uttalelse fra Lindesnes takst per mail med noen avvik fra omsøkte tiltak.
Avvikene bestod av følgende:
1. Takoverbygget på sørsiden er forlenget vestover helt frem til bygningens vestside.
2. Det er etablert en utvendig bod i forlengelsen av entréen, med dør i østfasaden.

Kommunens vurdering av avvikene:

Etter en samlet vurdering anses avvikene ikke å være til hinder for utstedelse av ferdigattest.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven

§ 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jfr. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jfr. plan- og bygningsloven
§ 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt i saken.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

Maria Karjala

Chris Michelsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Marte Hølmebakk-Larsen

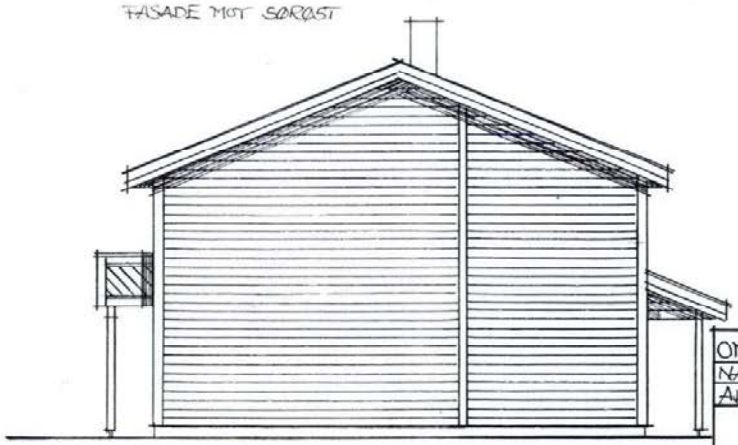
Kopi til:
Plan og miljø, Marit Jerstad Solhaug



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST

GODKJENT

13/2 2001 SAK nr. 014/01

Rev. 2/1-01 sprosser fjernet O.E.

OMBYGGING AV KONTORBYGNING TIL ENEBOLIG

NAVN: BJØRN HØLMEBAKK

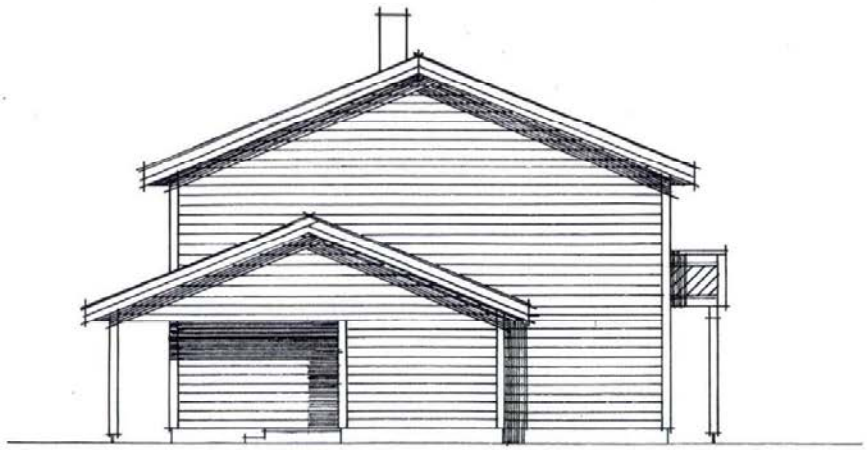
ADR: G.NR. 10, B.NR. 96 4485 FEDA

MÅL	1:100	REV.
DATO	1/11-2000	
TEGN.	OTTO EDVARDSEN	

EB

EDVARDSEN BYGG AS

4485 FEDA



FASADE MOT NORDØST

GODKJENT

13 / 2 2001 SAK nr. 014 / 01

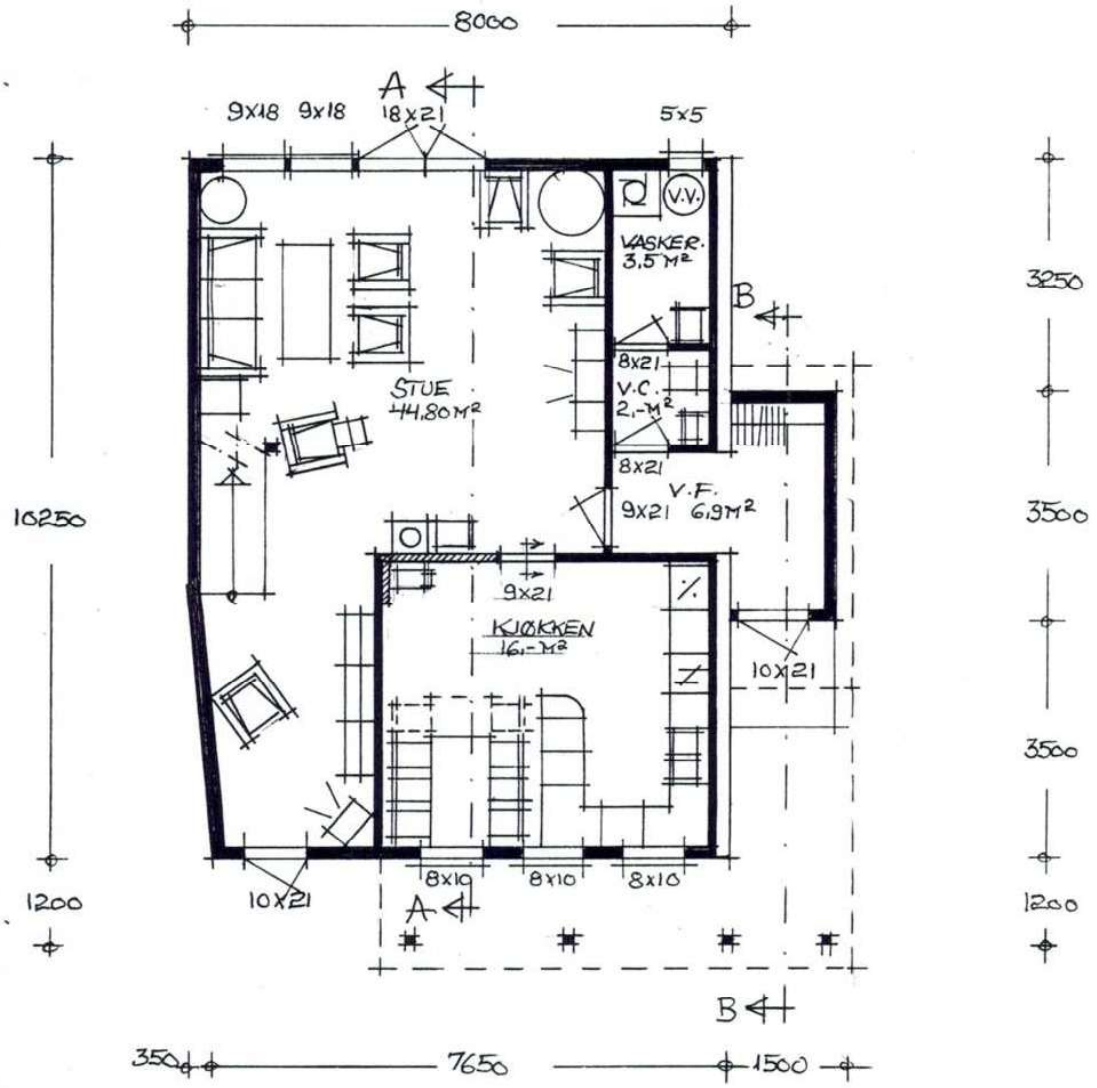
OMBYGGING AV KONTORBYGNING TIL ENEBOLIG

NAVN: BJØRN HØLMEBAKK

ADR: G.NR. 10, B.NR. 96 4485 FEDA

EB
EDVARDSEN BYGG AS
4485 FEDA

		REV.
MÅL.	1:100	
DATO	1/11-2000	
TEGN.	OTTO EDVARDSEN	



HOVEDPLAN

GODKJENT

13./2. 2001 SAK nr. 014/01

AREAL:

HOVEDPLAN	79,9 M² BRA
LOFTSPLAN	75,6 -"- BRA
TOTALT	155,5 M² BRA

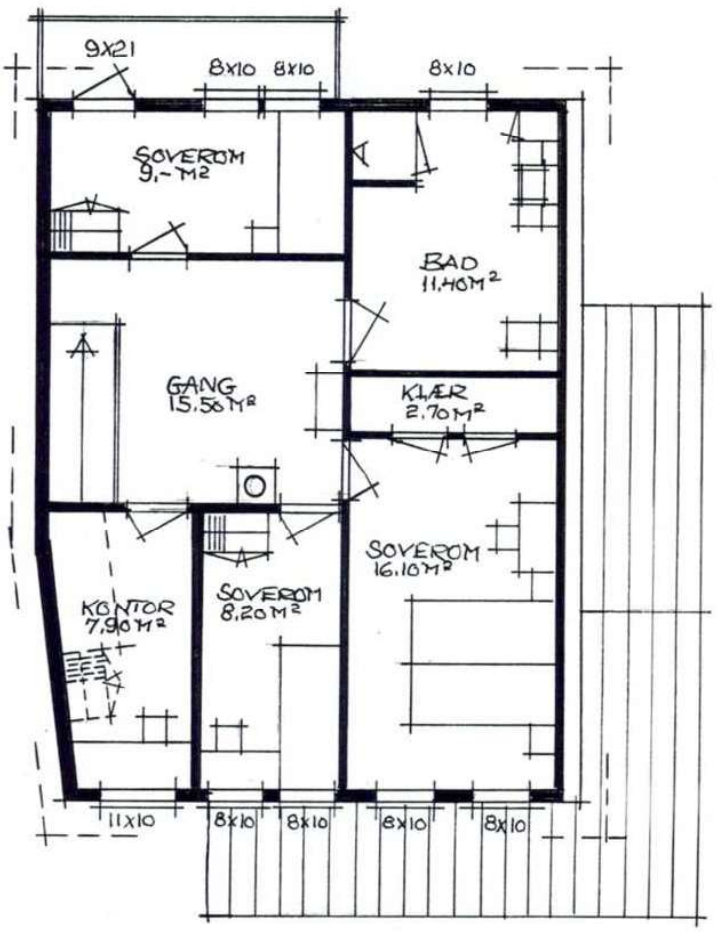
OMBYGGING AV KONTORBYGNING TIL ENEBOLIG

NAVN: BJØRN HØLMEBAKK

ADR.: G.NR. 10, B.NR. 96 4485 FEDA

EB
EDVARDSEN BYGG AS
4485 FEDA

MÅL	1:100	REV.
DATO	1/11-2000	
TEGN.	OTTO EDVARDSEN	



LOFTSPLAN

GODKJENT

13./2. 2001 SAK nr. 01Y/01

OMBYGGING AV KONTORBYGNING TIL ENEBOLIG

NAVN: BJØRN HOLMEBAKK

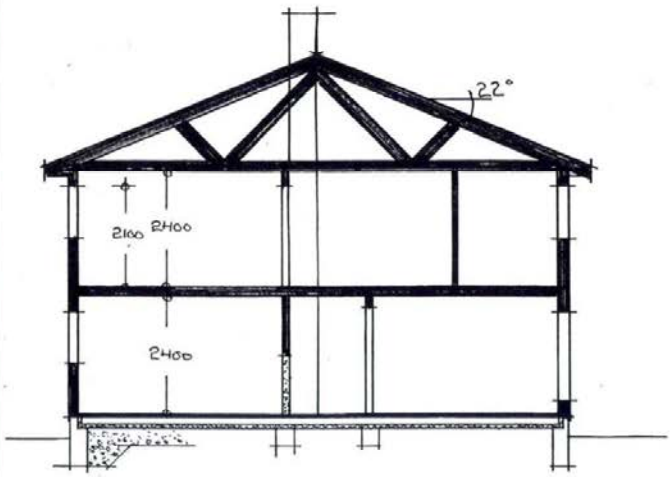
ADR.: G.NR. 10, B.NR. 96 4485 FEDA

EB
EDVARDSEN BYGG AS
4485 FEDA

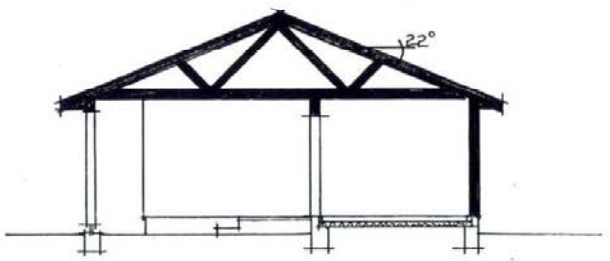
MÅL	1:100	REV.
DATO	1/11-2000	
TEGN.	OTTO EDVARDSEN	

GODKJENT

13/2 2001 SAK nr. 014 / 01



SNITT A-A



SNITT B-B

OMBYGGING AV KONTORBYGNING TIL ENEBOLIG

NAVN: BJØRN HØLMEBAKK

ADR.: G NR. 10, B NR. 96 4485 FEDA

EB
EDVARDSEN BYGG AS
4485 FEDA

MÅL	1:100	REV.
DATO	1/11-2000	
TEGN.	OTTO EDVARDSEN	

Nabolagsprofil

Smia 3 - Nabolaget Feda - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Feda skole Linje 884	1 min 0.1 km
Feda terminal Linje NW192, 227, 250, 251, 255, 256	3 min 2.8 km
Gyland stasjon Linje F5	15 min 16.4 km
Abelnes ferjekai Linje 497	24 min 22.7 km
Kvellandstrand ferjekai Linje 496	24 min 23.1 km

Skoler

Feda skole (1-7 kl.) 63 elever, 4 klasser	1 min 0.1 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	12 min 12.3 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	13 min 12.5 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	13 min 13.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

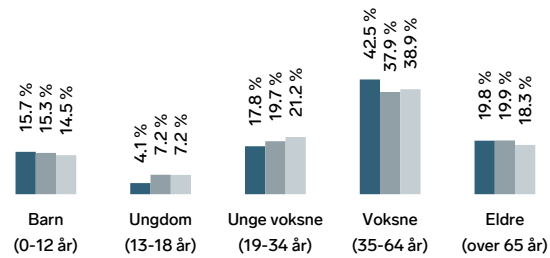
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

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) 36 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Feda Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

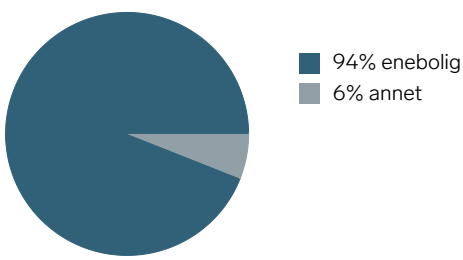
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Feda skoles Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	2 min 0.1 km
Orrekjerran ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
Instinct Kvinesdal	15 min
Trimeriet Flekkefjord	15 min

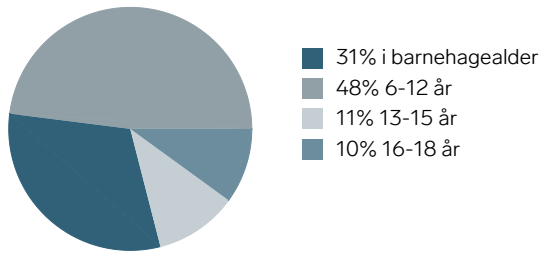
Boligmasse



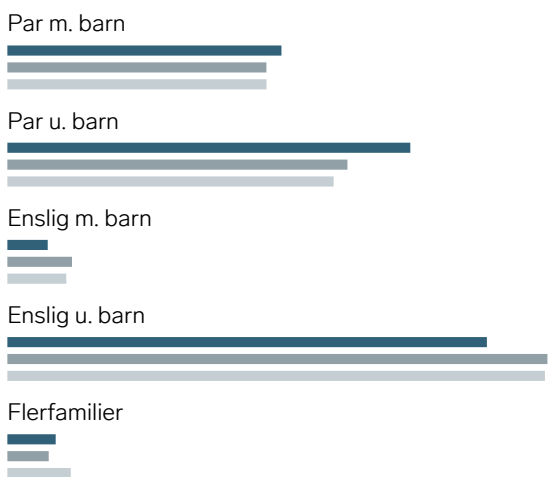
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	14 min
Apotek 1 Kvinesdal	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



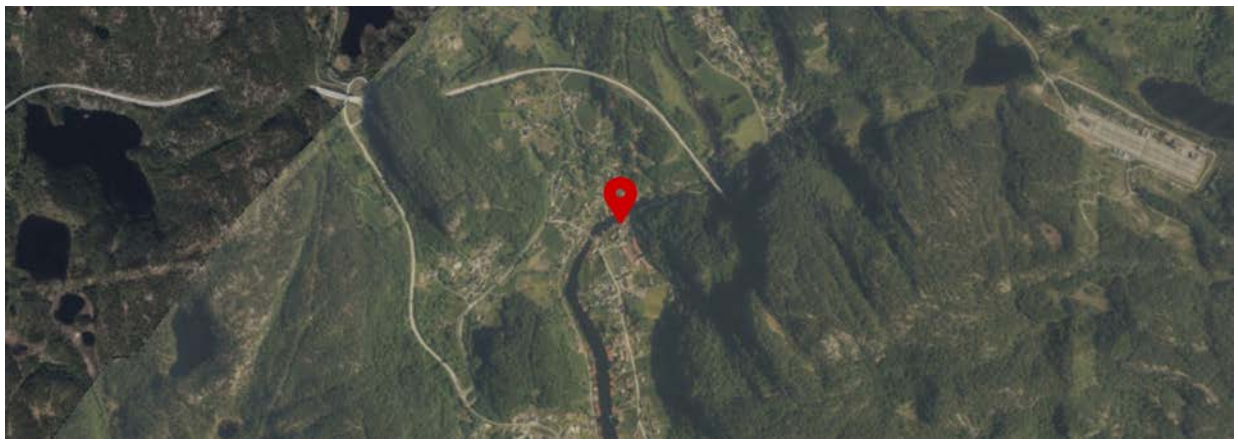
Familiesammensetning



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 2026





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 2026

ambita

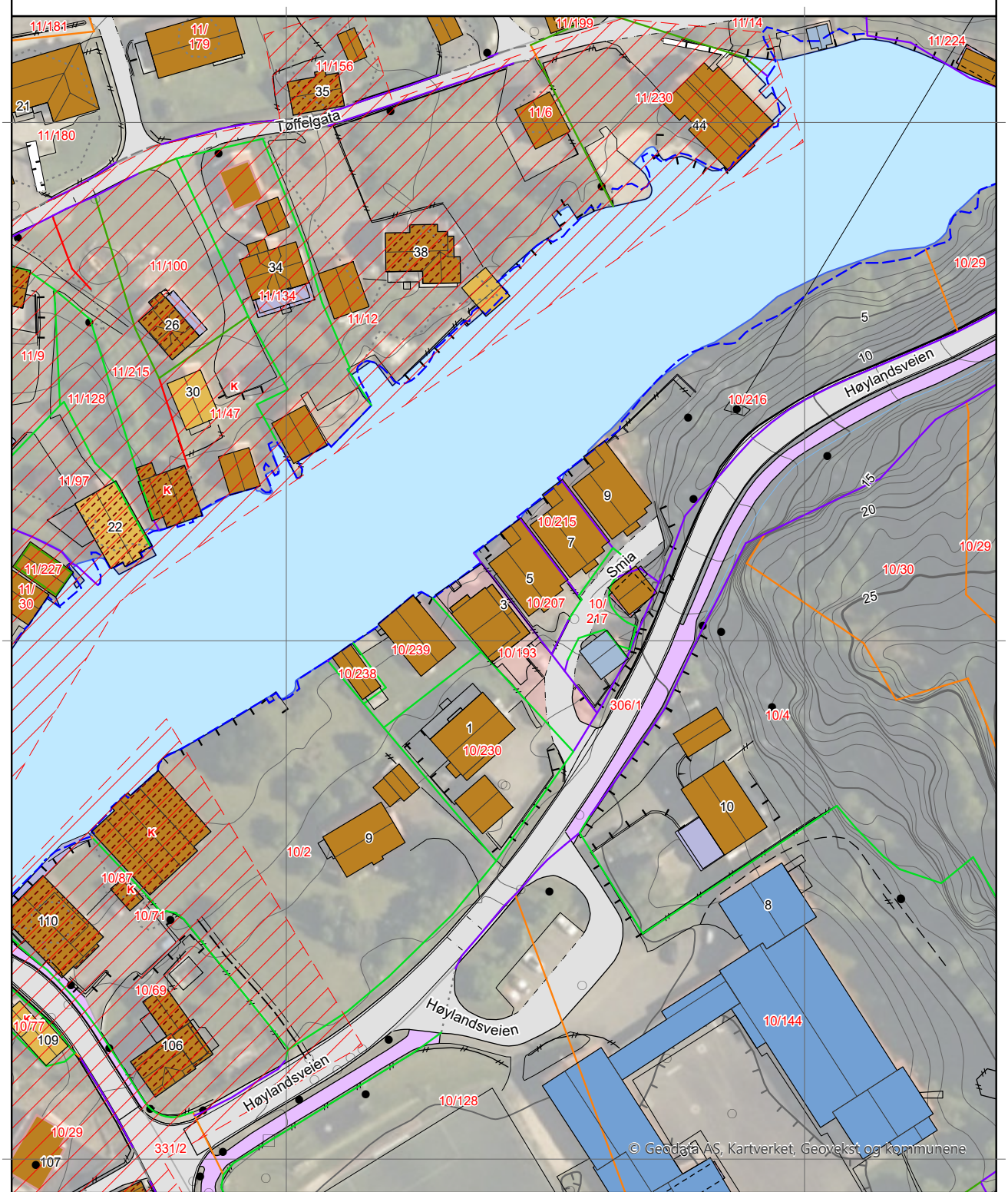
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/10/193/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

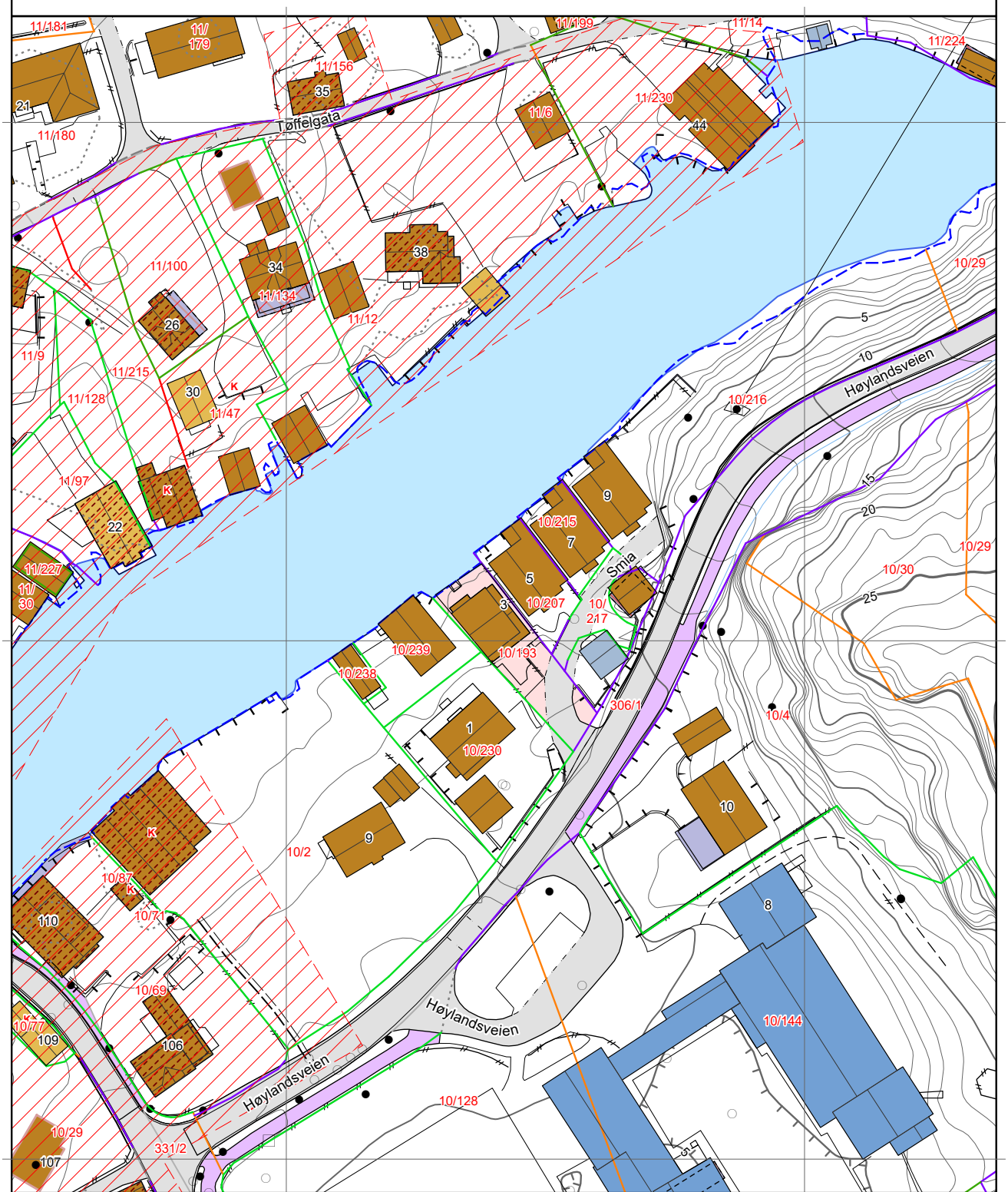
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/10/193/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering 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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Bo Andre Larsen
T: 476 36 611
bal@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank