



## Stor enebolig på Josdal

*Josdalsveien 395, 4440 Tonstad*

**Byggeår:** 2016

**Soverom:** 6 stk.

**Finnkode:**

**BRA/BRA-i:** 274 kvm / 274 kvm

**Pris:** kr. 2 200 000,-

**Megler:** Adv. Lars Martin Ramsland  
Adv. Espen Andersen

**Tomt:** 1377,5 kvm

**Omkostninger:** Off. avg.

**Visning:** etter avtale med megler









Enebolig med landlig beliggenhet på Josdal i Sirdal. Det er ca. 5 km til Tonstad sentrum.

Bygningen bærer preg av at det er en god del arbeid som ikke er slutført. Boligen er romslig og med 6 soverom.

Boligen inneholder:

1 etg. Bad, gang, kjøkken, 3 soverom, stue, vaskerom, toalettrom og kott.

Loft: Gang, bod, 3 soverom, bod.

Krypkjeller

Verdien på boligen er forutsatt veirett som går over gnr. 48 bnr 88 og gnr 48 bnr 57.

Det finnes kommuneplaner og skredplaner for området som er tilgjengelige på forespørsel til megler.



## BESKRIVELSE

|                            |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse:</b>            | Josdalsveien 395, 4440 Tonstad                                                                                                                                                                     |
| <b>Beliggenhet:</b>        | Eiendommen ligger landlig på Josdal ca. 5 km fra sentrum av Tonstad.                                                                                                                               |
| <b>Registerbetegnelse:</b> | Gnr. 48 bnr. 190 i Sirdal kommune.                                                                                                                                                                 |
| <b>Areal:</b>              | BRA/BRA-i 274/274 kvm                                                                                                                                                                              |
|                            | 1.etg.: BRA-i 205 kvm                                                                                                                                                                              |
|                            | Loft.: BRA-i 69 kvm                                                                                                                                                                                |
|                            | Arealene er oppmålt av takstmann og hentet fra vedlagte boligsalgsrapport. Rommenes definisjon er oppgitt av takstmann etter faktisk bruk, men kan avvike fra byggeforskrifter og byggetillatelse. |
| <b>Innhold:</b>            | Boligen inneholder:<br>1 etg. Bad, gang, kjøkken, 3 soverom, stue, vaskerom, toalettrom, kott.<br>Loft: Gang, boder, 3 soverom                                                                     |
| <b>Standard:</b>           | Boligen har normal standard, men det gjenstår arbeid som ikke er fullført. Noe av arbeidet som er utført er ikke gjort på fagmessig måte. Se for øvrig vedlagt boligsalgsrapport.                  |

## TEKNISK

|                            |                                                                                     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boligtype:</b>          | Enebolig oppført i tre.                                                             |
| <b>Eierform:</b>           | Selveier                                                                            |
| <b>Byggeår:</b>            | 2016                                                                                |
| <b>Tomtestørrelse:</b>     | 1377,5 kvm.                                                                         |
| <b>Energimerking:</b>      | Denne eiendommen er klassifisert til C - Rød.                                       |
| <b>Oppvarming:</b>         | Elektrisitet, varmepumpe og ved.                                                    |
| <b>Regulering:</b>         | Eiendommen ligger i et område som er regulert til spredt boligbygging i LNF område. |
| <b>Vei, vann og avløp:</b> | Se opplysninger fra Sirdal kommune i salgsoppgaven.                                 |

## ØKONOMI

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prisantydning:</b>    | kr. 2 200 000,-                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Omkostninger:</b>     | I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dokumentavgift: kr. 55 000,-</li><li>2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 500,-</li><li>3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 500,-.</li></ol> |
|                          | Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 2 256 000,-                                                                                                                                                                                                         |
|                          | Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%                                                                                                                                                                              |
| <b>Årlige kostnader:</b> | Se vedlegg i prospekt.                                                                                                                                                                                                                                |

## ANDRE OPPLYSNINGER

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| <b>Eier:</b> | Pål Vegard Josdal |
|--------------|-------------------|



**Heftelser og tinglyste bestemmelser:**

Legalpant (ikke tinglyst). Sikkerhet for skyldige kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Meglerprovisjon:** Vederlaget til megler i h.h.t. tvangslovens bestemmelser.

**Avtalebetingelser:** Hovedregelen er at eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på forholdet. Se vedlagt informasjon vedr. tvangssalg ved medhjelper.

**Budgivning:** Bud må som hovedregel være bindende for budgiver i minst seks uker, dersom budet skal komme i betraktning.

**Visning:** Etter avtale med megler.

**Vedlegg:** Boligsalgsrapport med verditakst, forbrukerinformasjon om budgivning, informasjon ang. løsøre og tilbehør, m.m.

**Ansvarlig megler:** Advokat Lars Martin Ramsland

**Dato for salgsoppgave:** 30.05.2024



# Tilstandsrapport

📍 Jisdalsveien 395, 4440 TONSTAD

📖 SIRDAL kommune

# gnr. 48, bnr. 190

**Markedsverdi**

**2 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m<sup>2</sup> BRA-i: 274 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 14.05.2024

Oppdragsnr.: 11818-201668

Referansenummer: UD7296

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: André Tveida



✓ **Egersund  
Bygg og Tomteutvikling**

✓ **Takstpartneren**  
— en avdeling av Egersund Bygg og Tomteutvikling



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Egersund Bygg og Tomteutvikling ble etablert i 2001. Firmaet har siden ekspandert, og i 2013 ble egen avdeling for taksering (Takstpartneren) opprettet. Siden da har vi utført over 4000 tilstandsrapporter.

Vi er i dag seks ansatte med solid faglig bakgrunn innen tømrerfaget, byggmesterfag, byggeledelse, takst og teknisk tegning. Dette gjør at vi kan hjelpe deg med det meste innen taksering og byggesaker.

Av taksering så utfører vi tilstandsrapporter, verditaksering, skadetaksering, næringstakster, og mye mer. Les mer om vårt arbeid og hva vi tilbyr på vår hjemmeside byggogtomteutvikling.no.



Rapportansvarlig

André Tveida

Uavhengig Takstingeniør

andre@byggogtomt.no

975 33 250





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Josdal ca 5km fra Tonstad sentrum.

Boligen er oppført i trekonstruksjon. Konstruksjon virker i god stand. Boligen bærer preg av en del ufagmessige utførelser og det er en del arbeid som ikke er ferdigstilt. Det må påregnes enkelte utbedringer og ferdigstillelse av arbeid.

Bolig er tilbygget med 2 tilbygg, garasje og tilbygg stue. Tilbygg er ikke ferdigstilt og har ufagmessige utførelser. Dette finnes det ingen tegninger på og det er usikkert om tilbygg er byggesøkt. Dette må sjekkes ytterligere.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på hovedbygning er tekket med takplater med taksteinsprofil. Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Vinduer i hovedbygning er utført i trekonstruksjon med isolerglass. Vinduer i hagestue og garasje er av eldre alder.

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

Utvendig trapp til hoveddør utført i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig av parkett/laminat på gulv, malt plate på vegger og panel i himling.

Det er montert isolert stålpipeline i boligen.

Det er krypkjeller under trebjelkelag. Adkomst via luke i gulv på kottet.

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Innvendige dører med formpresset dørblad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid på vaskerom.

Vaskerom har våtromstapet på vegg og belegget på gulv.

Rommet er innredet med seksjon med vask og opplegg for vaskemaskin.

Det gjøres oppmerksom på at rommet har mye innbo og overflater kun er delvis kontrollert. Gulvsluk er utført i plast og det er synlig belegg som er ført ned bak klemring.

Vaskerom har avtrekk via avtrekksanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

#### Bad

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet.

Badet har belegg på gulv og våtromspater på vegg.

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig belegg som er ført ned bak klemring.

Bad er innredet med dusj, toalett og seksjon med dobbel servant.

Badet har avtrekk fra avtrekksanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger er utført i plast.  
Stoppekran lokalisert i krypkjeller. Samleskap for vannrør er ikke funnet ved befarings og er ikke kontrollert.

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Det er montert avtrekksanlegg med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Det er montert varmepumpe i tilbygg på boligen.

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerom og er kombinert med varmepumpedel.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det er ikke funnet brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent.  
Drenering fra byggeår.

Bygningen er fundamentert på betongdragere på betongsøyler.

Utvendige vann og avløpsrør er sannsynligvis utført i plast. Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på at noe er byttet - er det forutsatt at vann og avløp er fra byggeår.

Det er ikke kjent hvor vann og avløp er tilknyttet fra men kontaktperson opplyser at det er koblet sammen med naboboligen.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 274 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 0 m <sup>2</sup>   |
| Totalpris                      | 2 200 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

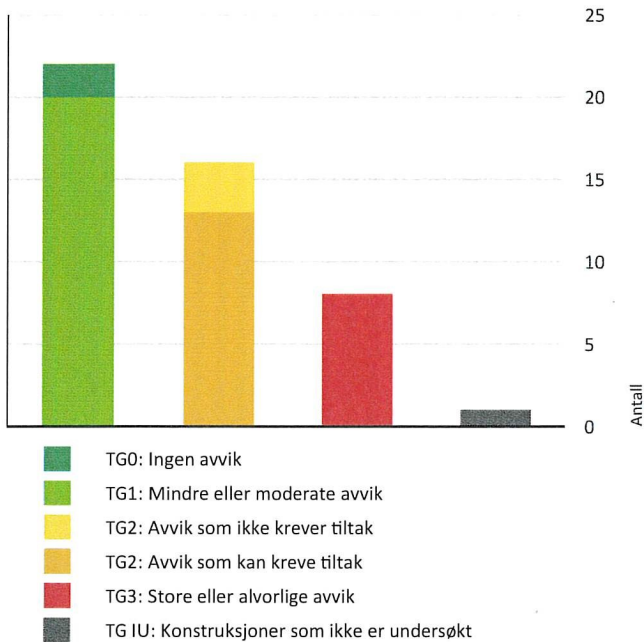
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 1. etasje er det kun tegning av hovedbygningen, tilbygg av stue og garasje er ikke på tegninger og er sannsynligvis ikke søkt om.

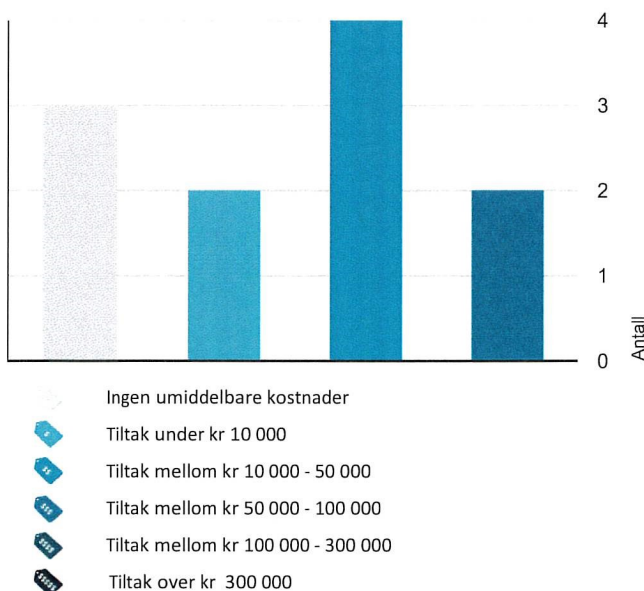
Løftetasje er på tegning uinnredet. Ved befarings er etasje innredet. Det foreligger ingen informasjon at bruksendring er søkt om.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Tilbygg stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Fremtidig bad [Gå til side](#)

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

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

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

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra  
eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Bolig er ved befaring ikke bebodd

### Standard

Bolig har normal standard men det gjenstår arbeid som ikke er ferdigstilt. Noe av arbeidet som er gjort har en ufagmessig utførelse.

### Vedlikehold

Boligen har stedvis utsatt vedlikehold.

## UTVENDIG

### ! TG1 Takteking

Taket på hovedbygning er tekket med takplater med taksteinsprofil. Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er i god stand og har bare normal alders- og værslitasje.

### ! TG2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler et taknedløp ved overbygg på hoveddør.

Taknedløp er bare ledet til bakken og ikke bort fra bygning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende avrenning fra nedløpsrør fører til økt fuktpress mot grunnmur. Takvann bør ledes bort fra bygningen.

Det må også monteres taknedløp som mangler.



# Tilstandsrapport



Nedløp ikke koblet til drens flere steder



Manglende nedløp

## **TG 3** Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfanger på taket.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved manglende snøfangere er det fare for nedfall av snø/is med påfølgende skader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille byggeforskrifter på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## **TG 2** Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning. Trekledning på hovedbygg er i forholdsvis god stand på overflater.

For tilbygg garasje og hagestue - se eget punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke funnet noen musetetting bak kledningsbord.

Ved luftespalter i takutstikk er det ikke montert fluenetting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utett musetetting kan føre til at mus trekker inn i bolig. Musetetting bak kledning må utbedres.

Det må også monteres tetting ved luftespalter i takutstikk slik at insekter ikke kommer inn i konstruksjon.

# Tilstandsrapport



Manglende musetetting bak kledning



Ikke fluenett i takutstikk

## Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjon virker solid bygget og er i god stand.

## Vinduer

Vinduer i hovedbygning er utført i trekonstruksjon med isolerglass.  
Vinduer er stort sett i god stand og har kun normal værslitasje utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Det er kun montert vanlig list over vinduer og ikke vannbord, noe som er en ufagmessig utførelse ved denne type kledning og utførelse.

Kontaktperson opplyser at et kjøkkenvindu ikke må åpnes da vindu går ut av spor.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu på kjøkken må ytterligere sjekkes og justeres slik at vindu ikke går ut av spor.

Det bør monteres vannbord over vinduer.



Ingen vannbord over vinduer

## Vinduer - 2

Vinduer i hagestue og garasje er av eldre alder og er utført i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer i hagestue er fra 1987. Flere av vinduene har råteskader og sitter fast ved test.

Vinduer i garasjerom er også av eldre alder og har sterk slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med råteskader i tilbygg og i garasje står klar for utskifting.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadde vinduer i tilbygg

## Dører

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddør har generell slitasje i overflater.

Balkongdør på tilbygg stue er av eldre alder. Her mangler det listverk og dør har generell slitasje.

Ytterdør til garasje har fuktskade i nedre kant av dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å gjøre ferdig enkelte arbeider rundt dør.

Dersom skader i dørblad skal utbedres, må dørblad skiftes.



Dørblad har skade utvendig til garasje.



Uferdige arbeider

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord. Terrasse som kun er vurdert frem til bygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse har generell slitasje på overflater. Rekkverk er ikke ferdigstilt, har litt skjevheter og mangler topprekke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ferdigstilling av arbeider og overflater bør vedlikeholdes.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hoveddør utført i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp og platting er ikke ferdigstilt og har stedvis ufagmessig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ferdigstillelse av arbeider.



## ! TG 3 Andre utvendige forhold

Ved terrasse er det en kollapset bygning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

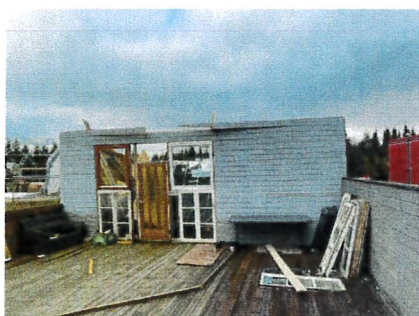
Bygning er totalskadet og har lite fagmessig utført arbeid. Takkonstruksjon har kollapset.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygning bør rives/fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





# Tilstandsrapport

## **TG 3** Garasje

Garasjetilbygg er oppført i trekonstruksjon.

Utvendig er vegger kledd med trekledning og pulttak teknet med bølgeplater i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen bærer generelt preg av uferdige arbeid. Det som er gjort har også en ufagmessig utførelse.

Garasje har generell slitasje på dør, vinduer og taktekking.

Taktekking har flere steder åpne skruerull som gjør at det trekker fukt inn på undertaket.

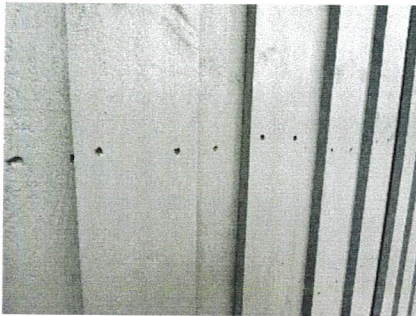
Trekledning er maskinspikret med for stort trykk slik at spikerhode står langt inn i trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjetilbygget generelt har flere ufagmessige forhold som må bli utbedret.

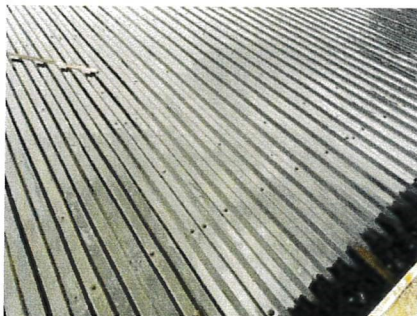
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Spikere for langt inn i kledning.



Slitasje vinduer



Mange åpne skruerull i takplater

## **TG 2** Tilbygg stue

Stue er tilbygget boligen på gavlvegg.

Tilbygg er bygget over en gammel terrasse og man kan se terrassebordene under bygningen. Det er ikke kjent hvordan oppbygging av gulv er utført.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Tilbygget bærer generelt preg av ufagmessige utførelse og det er brukt eldre vindu. Kledning er slitt og har manglende vedlikehold.

Kledning er ikke ferdigstilt og det er ikke montert musetetting bak kledning.

Det er påbegynt arbeid med takutstikk og luftespalte, men det er ikke noen synlig lufting av takkonstruksjon.

Det er registrert en del knirk i laminat inne i tilbygget.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes ferdigstillelse av arbeid.

Hvordan lufting av tak er utført er ikke synlig eller kjent og må sjekkes ytterligere.

Innvendig er det også flere uferdige arbeider som må ferdigstilles.



Uferdige arbeider

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig av parkett/laminat på gulv, malt plate på vegger og panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Boligenens innvendige overflater bærer preg av uferdige arbeid og stedvis ufagmessige utførelser. Det er også enkelte skader i overflater.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes arbeid til ferdigstillelse og utbedring.



Eksempel på uferdige arbeider

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon.

Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til alder på bygning.



# Tilstandsrapport

Høyder på gulv i 1. etg er målt i stue/gang og i gang på loftet.

## TG 2 Radon

Det er kryprom under boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen tett radonsperre mot grunn

## TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert isolert stålpipes i boligen. Pipe og vedovn virker til å være i god stand og har normal bruksslitasje.

## TG 1 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag. Adkomst via luke i gulv på kottet.

Krypkjeller har grus med skumduk over.

Krypkjeller er ventilert med ventiler i grunnmur.

Krypkjeller virker til å fungere som den skal og det er ikke avdekket noen skader.



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

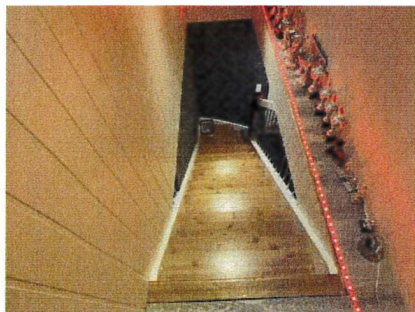
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 3 Innvendige dører

Innvendige dører med formpresset dørblad.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skader/hull i flere dørblad.

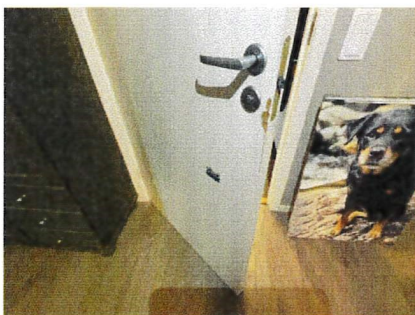
Det gjenstår også enkelte arbeid på noen av dørene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadde dører må byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på dørblad

## TG 2 Fremtidig bad

På loft er det et uinnredet rom som er tiltenkt et fremtidig bad.  
Dette er i rominndeling kalt for bod da det ikke er innredet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallbygging på spongulv har en ufagmessig utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved innredning av bad i fremtiden må forhold rundt fallbygging og konstruksjon kontrolleres ytterligere.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet.

### 1. ETASJE > BAD

#### **TG 3** Overflater vegger og himling

Våtrom er innredet med våtromsplater på vegg og takplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

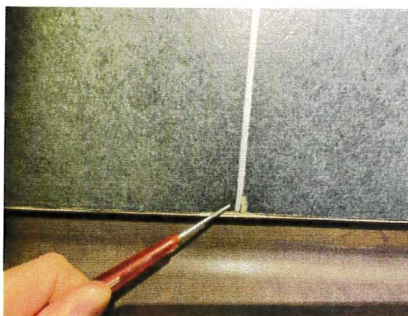
Det er fukt/råteskade i bunn av veggplate inne i dusj og i plater på utsiden av dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Skadde plater må byttes ut for å unngå ytterligere skader. Ved montering av nye plater er det viktig å fuge plater slik det er beskrevet i monteringsanvisning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskade i våtromsplate i bunn av dusj

### 1. ETASJE > BAD

#### **TG 1** Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv.

Det er lokalfall til sluk i dusj og belegget har oppkant langs vegger og ved dørterskel.

### 1. ETASJE > BAD

#### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig belegget som er ført ned bak klemring.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

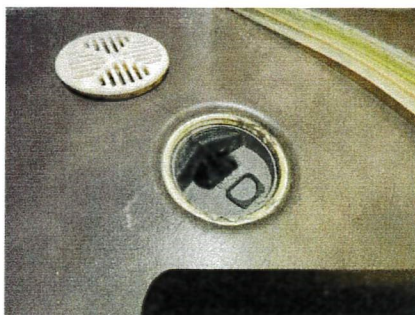
Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er innredet med dusj, toalett og seksjon med dobbel servant.  
Innredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

En kran på servant er litt løs og må festes bedre.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk fra avtrekksanlegg. Ved befaring fungerte dette som normalt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom bak dusj.

Måleresultat under 8% vil ikke vises på måleinstrument.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid på vaskerom.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrom er innredet med våtromstapet på vegg og takplater. Vegg og takoverflater på badet er i god stand og har kun litt normal bruksslitasje.

Det gjøres oppmerksom på at rommet har mye innbo og overflater kun er delvis kontrollert.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Vaskerom har belegget på gulv. Belegget har lokalfall til sluk og oppbrett langs vegger og ved dørterskler.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast og det er synlig belegg som er ført ned bak klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er innredet med seksjon med servant og opplegg til vaskemaskin. Innredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Vaskerom har avtrekk via avtrekksanlegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom bak seksjon.

Måleresultat under 8% vil ikke vises på måleinstrument.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp. Ved befaring fungerer kjøkkenvifte som normalt.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med belegg på gulv og tapet/belegg på vegg. Innredet med toalett og håndvask.

Ved befaring fungerer utstyr som normalt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Vannledninger er utført i plast.

Stoppekran lokalisert i krypkjeller.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved test av flere kraner samtidig reduseres vanntrykket.

Det er ikke funnet noen rør i rør skap i boligen. Det er kun funnet noen vannledninger som går opp på vaskerommet inne i et skap, men rørskap (fordelerskap) er ikke funnet ved befaring.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.

Vanntrykk må sjekkes ytterligere.

Det må også sjekkes hvor evt fordelerskap til vannrør er plassert, og gjøre en ytterligere kontroll av dette.



# Tilstandsrapport



Vannledning kommer opp i kasse på vaskerom men ingen fordelerskap er funnet.

## **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Ved befaring fungert avløp som normalt.

## **Ventilasjon**

Det er montert avtrekksanlegg med avtrekk fra våtrom og kjøkken. På loft er det ventiler i vegg på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ukjent når filter sist ble byttet på avtrekksanlegget. Det anbefales en ytterlig kontroll av anlegg.

Fra soverom i hovedetasje er det ingen ventilasjon utover lukkevinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dette gjelder for oppholdsrom som ikke har noen form for ventilasjon ut over lukkevindu.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ingen ventiler i vinduer

## **Varmesentral**

Det er montert varmepumpe i tilbygg på boligen. Denne fungerer som normalt ved befaring.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom og er kombinert med varmepumpedel.

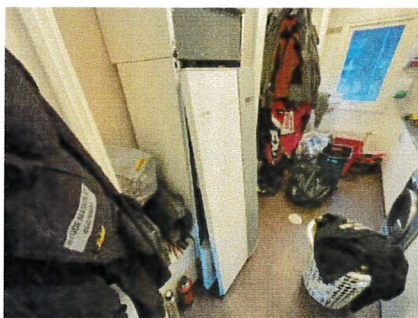
Det er også montert radiatorer på vegger i enkelte rom. Anlegg er ikke ytterligere kontrollert da det kreves rørleggerkompetanse.

# Tilstandsrapport

Ved befaring fungerte varmtvann som normalt.

Deksel til varmepumpedel på vaskerom er ved befaring skrudd av. Dette bør monteres på igjen.

TG settes med hensyn til varmtvann fungerer og alder.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent ut over det som fremkommer i rapporten av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent** Det foreligger samsvarserklæring fra Flekkefjord elektro fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon fra tilbygg.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja** Det foreligger samsvarserklæring fra Flekkefjord elektro fra byggeår. Ut over dette er det ikke fremvist noen for dokumentasjon for arbeider i tilbygg. Dette bør sjekkes opp i og evt innhentes.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

### Generelt om anlegget



# Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

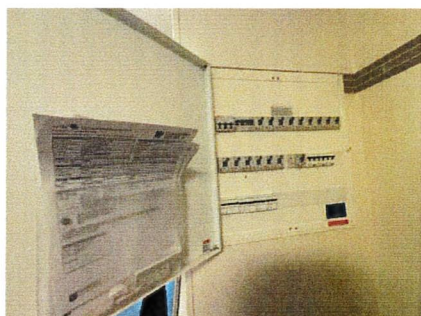
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

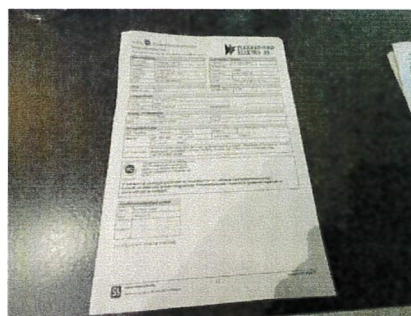
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er enkelte mangler/skader på brytere mm som bør utbedres.

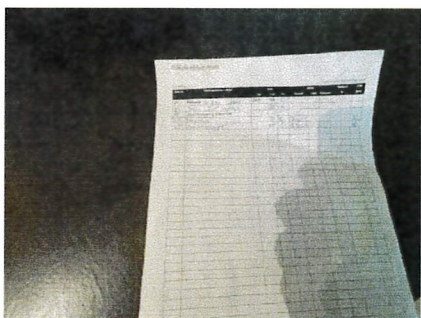
Det må også fylles ut en ny kursfortegnelse. Det er kun side 2 som ligger i skapet.



Sikringsskap



Samsvarserklæring nybygg



Side 2 av kursfortegnelse

## Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i begge etasjer men de er ikke funksjonstestet.

Det er ikke funnet brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Ikke funnet noen brannslukningsapparat i boligen.

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

Ukjent

# Tilstandsrapport

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

Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD



# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

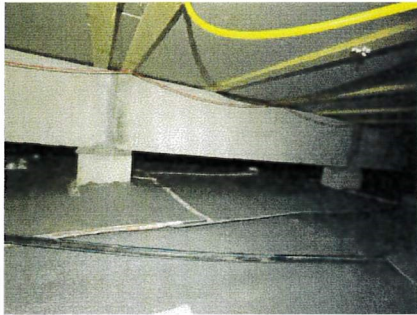
Grunnforhold er ikke kjent.

## TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår. Det er ikke funnet spor etter fukt på grunn av sviktende drenering i kryprom

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på betongdragere på betongsøyler. Disse virker til å være i god stand og er synlig fra kryprom.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er sannsynligvis utført i plast. Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på at noe er byttet - er det forutsatt at vann og avløp er fra byggeår.

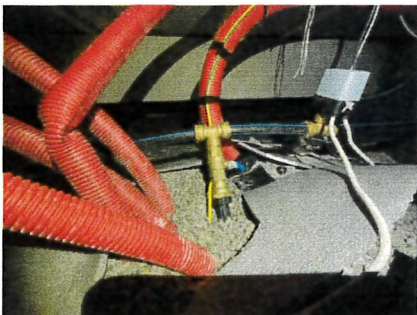
### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger ingen informasjon om hvordan vann og avløp er tilkoblet. Ved test av flere kraner samtidig er det trykkfall og litt dårlig trykk i kraner. Dette bør sjekkes ytterligere.



Vannledning fra krypkjeller utført i plast.

## TG 1U Septiktank

Avløp er sannsynligvis tilknyttet septiktank. Alder og type er ikke kjent.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

Andre bygg: Enebolig

Bruksareal andre bygg: 274 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 2 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

## Markedsvurdering

Boligen ligger i landlige omgivelser med spredt bolig- og landbruksbebyggelse. Det er ca. 5 km til Tonstad sentrum. Eiendommen er grovt opparbeidet og fremstår uferdig.

Boligen er oppført i tre- og betongkonstruksjon og er over to etasjer. Boligen bærer preg av en lite fagmessig utførelse og det er en del arbeid som ikke er ferdigstilt. Dette gjelder spesielt tilbygget garasje og stue.

Dette finnes det ingen tegninger og det er usikkert om tilbygg er byggesøkt.

Deler av vei inn til boligen ligger på gnr. 48, bnr. 88. Verdien forutsetter veirett.

Verdien er satt ut fra overnevnte.



## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 800 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>4 700 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 700 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 400 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>400 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 100 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

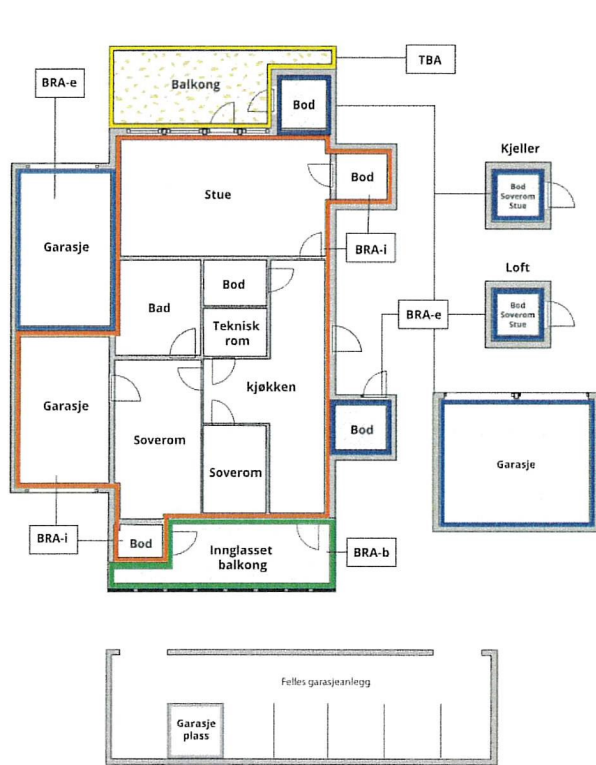
## Hva er måleverdig areal?

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 garasplass 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 branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 69                            |                             |                            | 69  |                                 | 6                           | 75              |
| 1. etasje      | 205                           |                             |                            | 205 | 63                              |                             | 205             |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| <b>SUM</b>     | <b>274</b>                    |                             |                            |     | <b>63</b>                       | <b>6</b>                    | <b>280</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>274</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        | Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod 2                                         |                             |                            |
| 1. etasje   | Bad , Gang , Kjøkken , Soverom , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Toalettrom , Kott |                             |                            |
| Krypkjeller |                                                                                            |                             |                            |

### Kommentar

Terrasse er målt til bygning på terrasse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I 1. etasje er det kun tegning av hovedbygningen, tilbygg av stue og garasje er ikke på tegninger og er sannsynligvis ikke søkt om.

Loftetasje er på tegning uinnredet. Ved befaring er etasje innredet. Det foreligger ingen informasjon at bruksendring er søkt om.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 211        | 63         |

### Kommentar

Enebolig Fremtidig bad er satt som S-rom ettersom det ikke er innredet.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle        |
|-----------|----------------|--------------|
| 30.4.2024 | Johnny Klausen | Takstingenør |
|           | Andre Tveida   | Takstingenør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4228 SIRDAL | 48   | 190  |      | 0    | 1377.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Josdalsveien 395

### Hjemmelshaver

Josdal Pål Vegard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser med spredt bolig- og landbruksbebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er grovt opparbeidet.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 0        | 2010 | Gave |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                        | Dato       | Kommentar                             | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                      | 15.04.2024 | Det er ikke utarbeidet egenerklæring. | Finnes ikke      | 0     | Nei     |
| Energirapport                      |            |                                       | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Advokat Stokkeland v/Wenche Svella | 12.04.2024 | Opplysninger er gitt pr epost.        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Tegninger                          |            |                                       | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                   | 15.04.2024 | Diverse opplysninger.                 | Gjennomgått      | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UD7296>

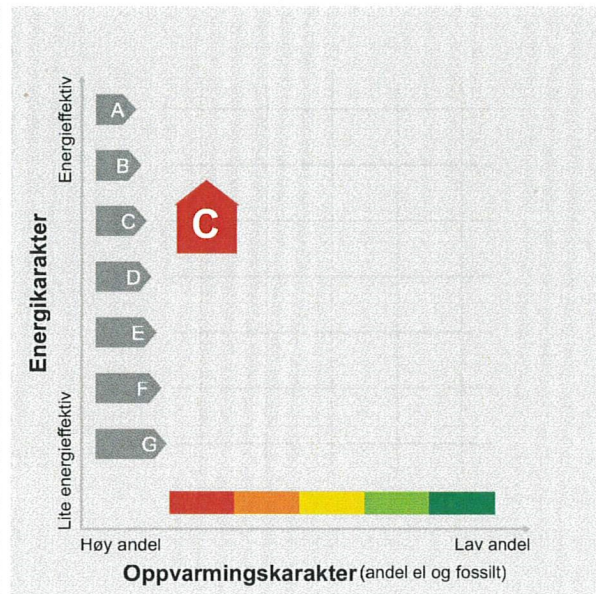
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Josdalsveien 395                     |
| Postnummer        | 4440                                 |
| Sted              | TONSTAD                              |
| Kommunenavn       | Sirdal                               |
| Gårdsnummer       | 48                                   |
| Bruksnummer       | 190                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festennummer      | —                                    |
| Bygningsnummer    | 300558953                            |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | f137da19-b716-4957-9fe6-281344064ee8 |
| Dato              | 13.05.2024                           |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 2016     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 274      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk              |

## Wenche Sveta

---

**Fra:** Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>  
**Sendt:** onsdag 17. april 2024 11:21  
**Til:** Wenche Sveta  
**Emne:** Melding vedr. ordre #24207

Ny melding om din Infoland®-ordre #7742233 Ordre referanse: 24207

-----  
2024-04-17T11:20:36.210 Boligen ligger i et område som er regulert til SB(spredt boligbygging) i LNF område i kommuneplan Sirdal sør

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.  
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

-----  
Matrikkel: 4228/48/190/0/0 Adresse: Jisdalsveien 395, 4440 TONSTAD CadastreKey: 4228-48-190-0-0





Skatteetaten

Dato  
18.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4228 SIRDAL**

Gnr 48          Bnr 190          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Josdalsveien 395, 4440 TONSTAD

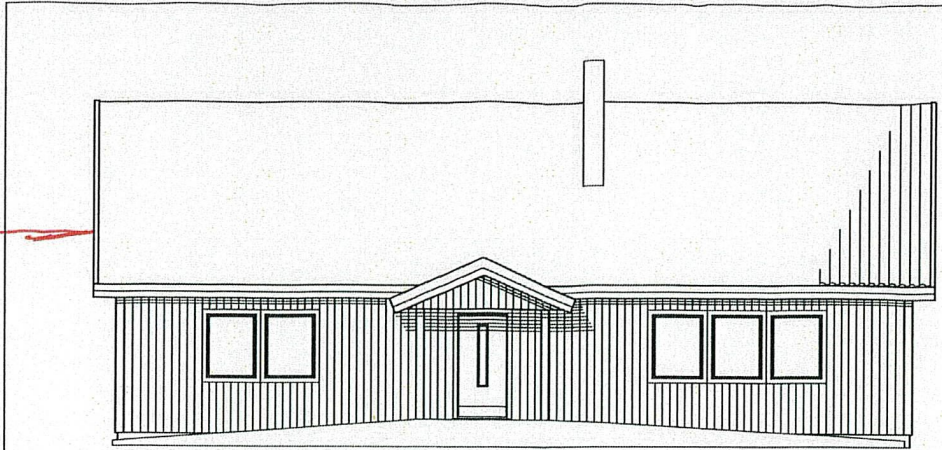
### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 714 856   |
| Som sekundærbolig: | kr 2 716 453 |

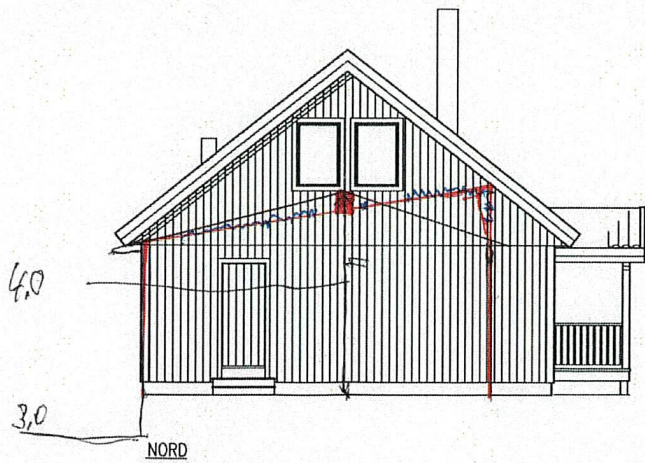
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



FASAD MOT VEST

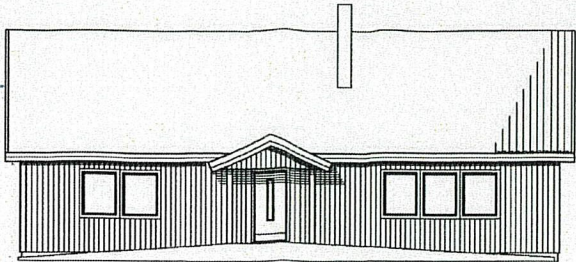


vedlegg garasje

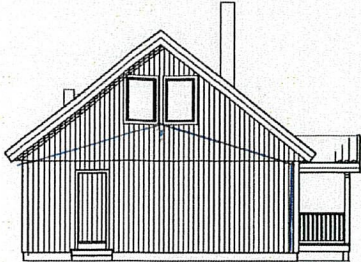


TRIAL MODE - a valid license will remove this message. See the keywords property of this PDF for more information.

tilbygg  
garage  
6m

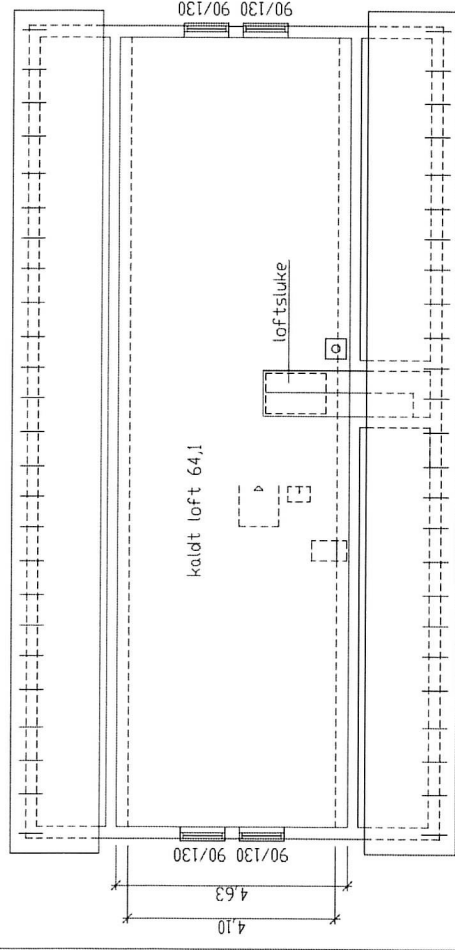


FASAD MOT VEST

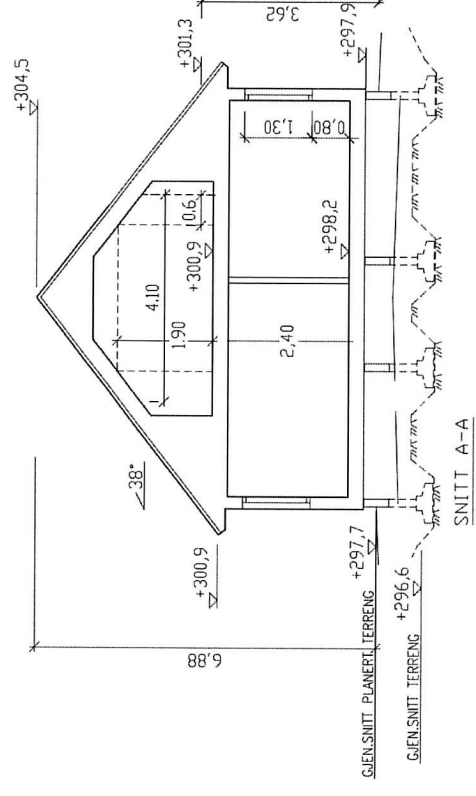
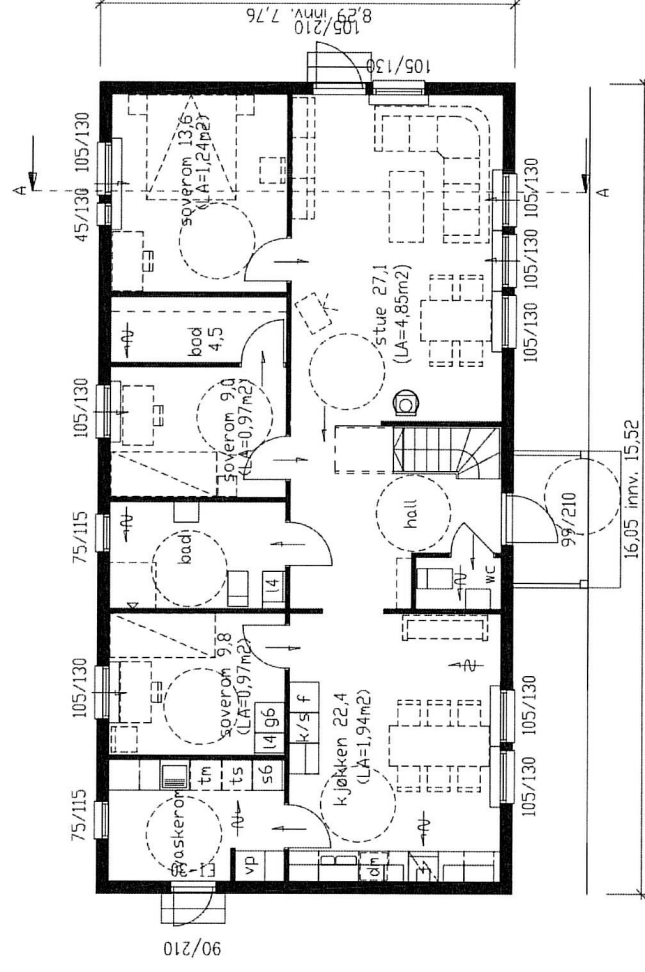


NORD

garage  
7m.



LOFTSPLAN



SNITT A-A

|                                |            |       |
|--------------------------------|------------|-------|
| REV. HUSPLACERING & SOCKELHÖJD | 07.12.2015 | /T.A. |
|--------------------------------|------------|-------|

|                                                                                     |                                                                      |                   |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
|  | HUVUDKONTOR:<br>STÅLLVERKSÅGEN, S-942 81 ÄLVSBYN<br>TEL. 0929-162 00 |                   | Kontroll: AB<br>Datum: 06.11.2015<br>Tegn: TOM A.<br>Datum: 06.11.2015 |
|                                                                                     | <b>ABYCARD</b>                                                       |                   |                                                                        |
|                                                                                     | Prosjekt: ENEBOLLIG NA 121 S 38 (DOVREGUBBEN)                        | BYÅ. 137 m2       | Målestokk: 1:100                                                       |
|                                                                                     | Byggherre: MAY TONE & PÅL VEGARD JØSDAL                              | BTA: 135/199 m2   | Saksnr:                                                                |
| Byggeplass: JØSDAL G/BNR: 48/190                                                    | BRA: 120/184 m2                                                      | Tegningsnr. 41645 |                                                                        |





# Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

## Delegert vedtak

Nr.: 16/269

Refereres i: TLM - delegerte saker

Pål Vegard Josdal  
Sigbjørn K Tonstad Vei 7

4440 Tonstad

|            |                      |                    |            |            |
|------------|----------------------|--------------------|------------|------------|
| DERES REF: | VÅR REF:             | SAKSBEHANDLER:     | ARKIVKODE: | DATO:      |
|            | 7263/2016 - 2016/381 | Marit Ingeborg Roe | 48/190/L42 | 13.05.2016 |

### 48/190. PÅL VEGARD JOSDAL. BRUKSENDRING FOR INNREDNING AV LOFT I BOLIG, SAMT OPPFØRING AV GARASJE SOM TILBYGG TIL BOLIG, JOSDAL. (REF. 2016/381)

#### Saksopplysninger

Søknad om tiltak datert 09.05.2016 om oppføring av tilbygg/garasje til bolig, samt bruksendring for loftet. Vedlagt til søknaden følger tegninger, situasjonskart og gjenpart av nabovarsel.

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Byggested         | Josdal             |
| Gårds- og bruksnr | 48/190             |
| Tiltakshaver      | Pål Vegard Josdal. |

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

Tiltaket ligger i følge kommunedelplan Sirdal sør i LNFR-området med spredt boligbygging.

I sak 15/853 den 23.12.2015 ble det gitt tillatelse til oppføring av bolig på tomten. I følge tegningen fremgår det at loftet er ett kaldt loft.

Det er søkt om bruksendring for innredning av loftet til soverom, loftstue og bad. I følge plan- og bygningslovens bestemmelser er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet, å oppfatte som ett mindre tiltak på eiendommen, jfr. PBL § 20-4.

Det søkes i tillegg om å fore opp en garasje som tilbygg til boligen. Tilbygget / garasjen er på 42 m<sup>2</sup>. Avstanden til den private atkomstvegen til tomten er 1 meter til skulderen av veg. Det er tiltakshavers veg.

Ras- og aktsomhetskart er sjekket.

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Vilkårene for å behandle saken som søknad om tiltak uten ansvarsrett er etterkommet.

|              |                   |            |             |            |                        |
|--------------|-------------------|------------|-------------|------------|------------------------|
| Postadresse: | Besøksadresse:    | Telefon:   | 38 37 90 00 | Internett: | www.sirdal.kommune.no  |
| Rådhuset     | Rådhuset, Tonstad | Telefaks:  | 38 37 90 01 | E-post:    | post@sirdal.kommune.no |
| 4440 Tonstad |                   | Bank kto.: | 31320700038 | Org.nr.:   | 964964165              |

**Hjemmelsgrunnlag**

Plan- og bygningsloven med forskrifter  
Naturmangfoldloven  
Delegasjonsreglement for Sirdal kommune.  
Kommunedelplan Sirdal sør

**Bygningsmyndighetens kommentar**

I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009, skal det ved behandling av dispensasjoner vurderes om naturmangfoldet berøres. Når naturmangfold berøres skal prinsippene, nedfelt i lovens §§ 8-12, legges til grunn som retningslinjer.

Etter en gjennomgang av tilgjengelig kunnskap (§ 8), er det vurdert at denne saken ikke berører naturmangfold. Det er ikke gjort registreringer i viltkartet, Naturbase, Artskart eller miljøregistreringer i skog (MiS), som tilsier at verdifull natur kan bli negativt påvirket. En er ikke kjent med annen informasjon som samnsynliggjør forekomst av verdifulle arter eller naturtyper i dette området. En kan ikke se at det er behov for å gå gjennom de resterende prinsippene (§§ 9 -12). Omsøkt tiltak er vurdert til ikke å gi særlige uheldige skader på naturmangfoldet.

Vi har ingen merknader til Deres søknad om tiltak uten ansvarsrett, på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

I henhold til delegert myndighet fattes følgende vedtak:

**Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 godkjennes omsøkte bruksendring, samt oppføring av tilbygg/ garasje i tilknytning til bolig på gnr. 48, bnr. 190.

Tiltakshaver: Pål Vegard Josdal.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. For byggearbeidene gjelder plan- og bygningslov med forskrifter.
2. Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.
3. Brannsikring av garasjedelen mot bolig må skje i tråd med TEK10.
4. Når arbeidet er sluttført må det anmodes om ferdigattest, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10.

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Behandlingsgebyr: | 4.619,-        |
| Sum gebyrer.      | <u>4.619,-</u> |

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen 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, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.*

Postadresse:  
Rådhuset  
4440 Tonstad

Besøksadresse:  
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00  
Telefaks: 38 37 90 01  
Bank kto.: 31320700038

Internett: [www.sirdal.kommune.no](http://www.sirdal.kommune.no)  
E-post: [post@sirdal.kommune.no](mailto:post@sirdal.kommune.no)  
Org.nr.: 964964165



**Før bygging starter minner vi om følgende:**

- Tiltakshaver må selv se til at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunale vedtekter, reguleringsplan med vedtekter eller annet regelverk (eks. jordlov, veglov, konsesjonslov med videre).
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må holdes.
- Dette gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avlopsledninger. Kommer tiltaket for nær noen av disse kan det føre til krav om omlegging, eventuelt flytting / riving. Ved bygging i nærheten av strømførende linjer/kabler, er det ansvarshavendes plikt å kontakte eier angående avstandsbestemmelser.
- Arbeidet må ikke føre til nye / endret avkjørselsforhold.

Med hilsen

Sven Magne Ousdal  
Leder arealforvaltning

Marit Roe  
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Postadresse:  
Rådhuset  
4440 Tonstad

Besøksadresse:  
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00  
Telefaks: 38 37 90 01  
Bank kto.: 31320700038

Internett: [www.sirdal.kommune.no](http://www.sirdal.kommune.no)  
E-post: [post@sirdal.kommune.no](mailto:post@sirdal.kommune.no)  
Org.nr.: 964964165

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen 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, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.*

*Dersom noen med klageadgang vil bestride gyldigheten av vedtaket, herunder fremme krav om erstatning, er det et vilkår for å reise sak for domstolene at vedkommende har benyttet sin adgang til å påklage vedtaket og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Det vises til forvaltningsloven § 27 b.*

---

Postadresse:  
Rådhuset  
4440 Tonstad

Besoksadresse:  
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00  
Telefaks: 38 37 90 01  
Bank kto.: 31320700038

Internett: [www.sirdal.kommune.no](http://www.sirdal.kommune.no)  
E-post: [post@sirdal.kommune.no](mailto:post@sirdal.kommune.no)  
Org.nr.: 964964165





# Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Pål Vegard Josdal  
Josdalsveien 395

4440 Tonstad

|            |                      |                    |            |            |
|------------|----------------------|--------------------|------------|------------|
| DERES REF: | VÅR REF:             | SAKSBEHANDLER:     | ARKIVKODE: | DATO:      |
|            | 5711/2020 - 2016/381 | Marit Ingeborg Røe | 48/190/L42 | 15.04.2020 |

## PÅMINNELSE - FERDIGATTEST

Tiltak: Bruksendring for innredning av loft i bolig, samt oppføring av garasje som tilbygg til bolig, gnr. 48, bnr. 190.

Det ble i sak 16/269 den 13.05.2016 gitt tillatelse til tiltaket.

Vi har ved gjennomgang av matrikkelen oppdaget at det ikke foreligger ferdigattest for tiltakene. Spesielt i forhold til forsikring av tiltaket er det viktig at det foreligger ferdigattest.

Er tiltakene ferdig, kan du bare sende en mail til kommunen og bekrefte dette, så utsteder vi ferdigattest.

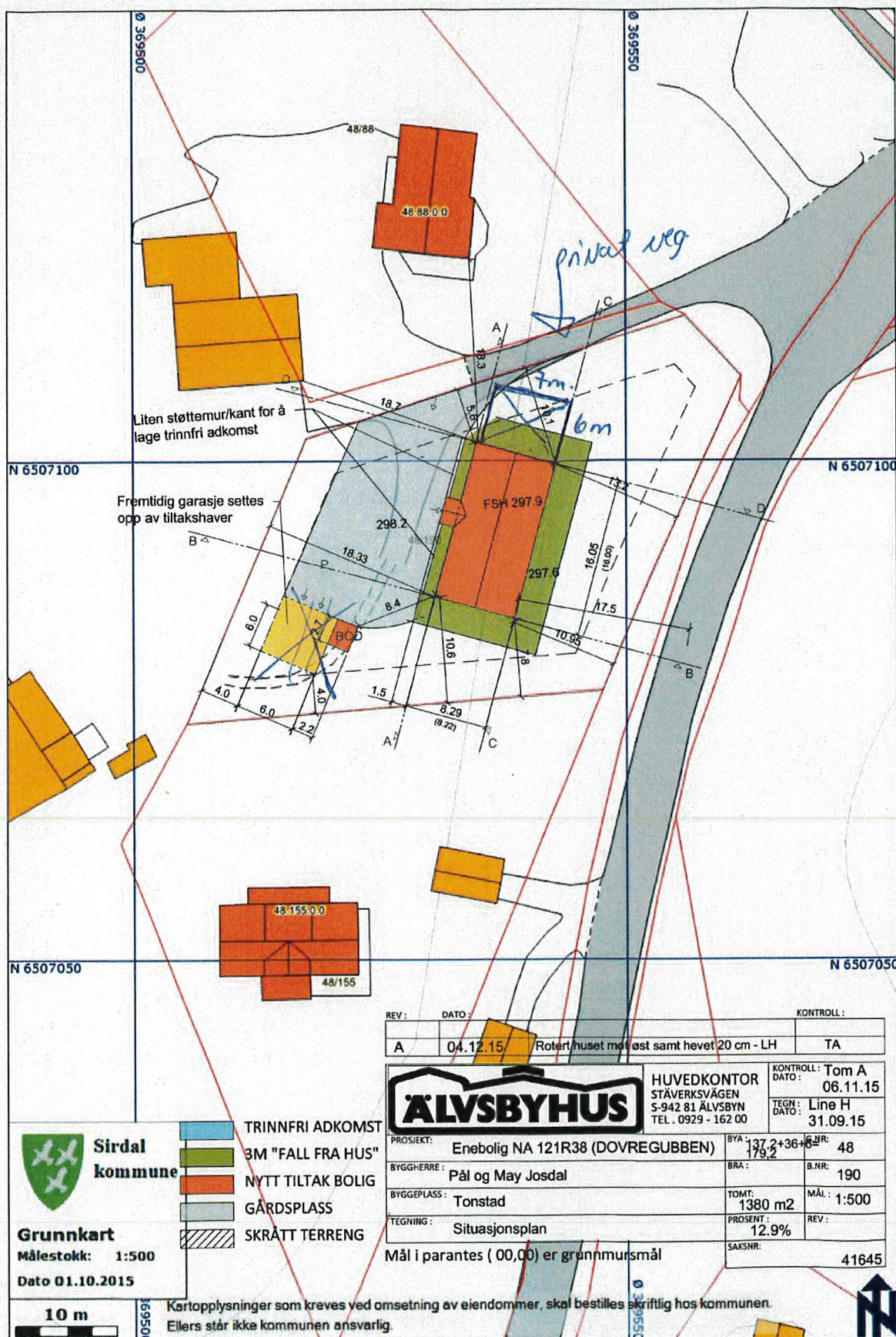
Med hilsen

Marit Røe  
Saksbehandler

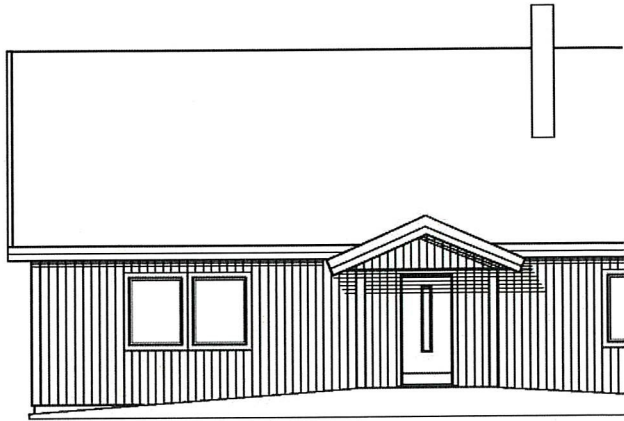
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

|                           |                   |            |             |            |                        |
|---------------------------|-------------------|------------|-------------|------------|------------------------|
| Postadresse:              | Besøksadresse:    | Telefon:   | 38 37 90 00 | Internett: | www.sirdal.kommune.no  |
| Rådhuset, Tonstadveien 28 | Rådhuset, Tonstad | Telefaks:  | 38 37 03 30 | E-post:    | post@sirdal.kommune.no |
| 4440 Tonstad              |                   | Bank kto.: | 28014608062 | Org.nr.:   | 964964165              |

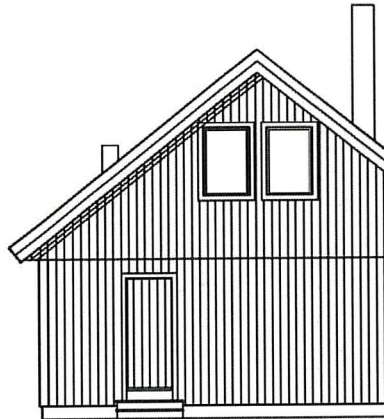








FASAD MOT VEST



NORD

TRIAL MODE - a valid license will remove this message. See the keywords property of this PDF for more information.

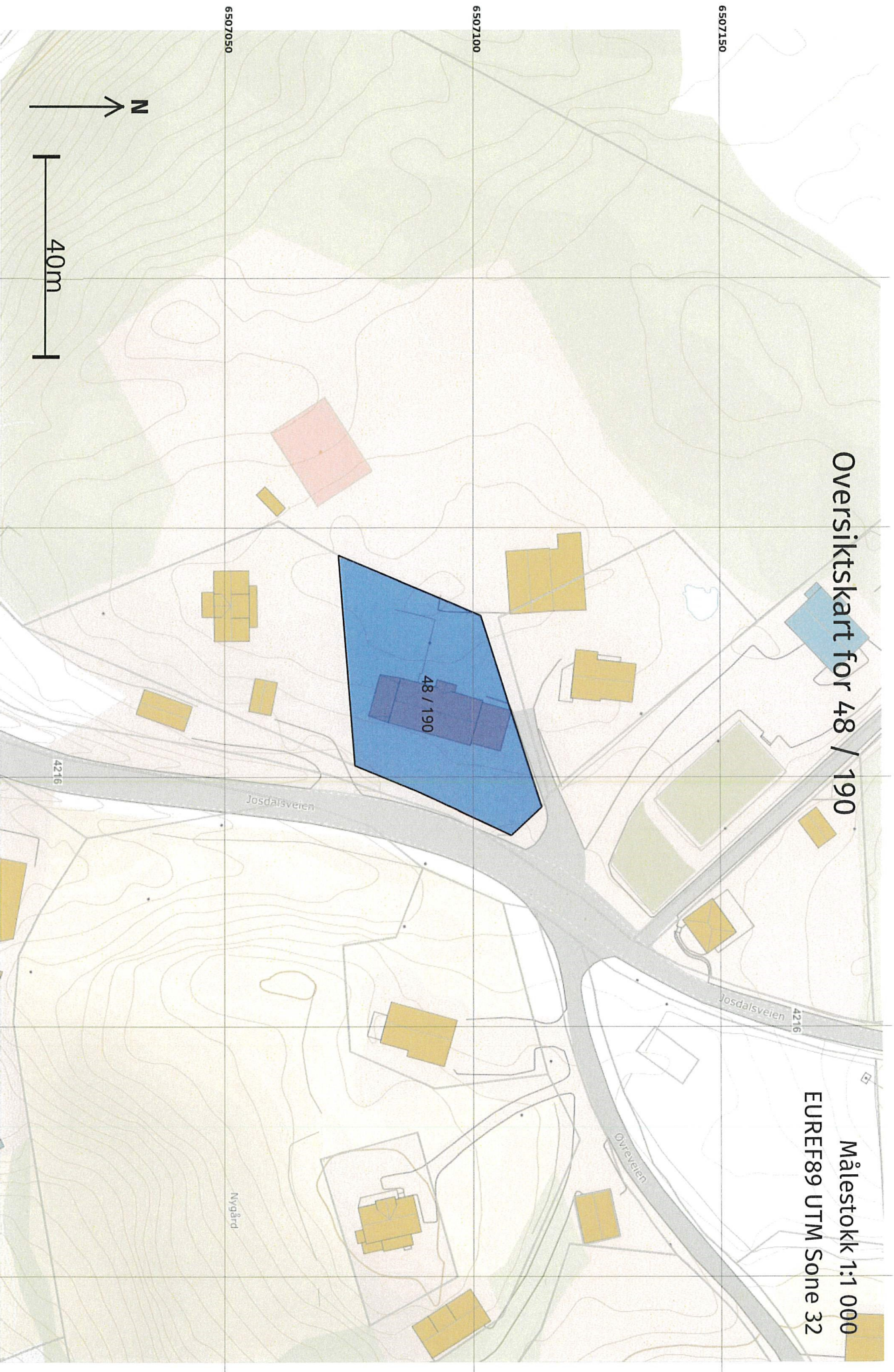






# Oversiktskart for 48 / 190

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32







## Sirdal kommune

Adresse Tonstad, 4440

Telefon

Utskriftsdato: 17.04.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Sirdal kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4228 Gårdsnr.: 48 Bruksnr.: 190

Adresse: Josdalsveien 395, 4440 TONSTAD

Referanse: 24207

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

| Avgift              | Grunnlag           | Årlig avgift        |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| Renovasjon          | Ekstern leverandør | IRS Miljø IKS       |
| Branntilsyn, feiing | Årlig avgift       | 462                 |
| Slamtømming         | Ekstern leverandør |                     |
| Eiendomsskatt       |                    | Ingen eiendomsskatt |

#### Kommentar

IRS miljø må kontaktes angående pris på renovasjon og slamtømming da de administrerer disse ordningene for Sirdal kommune: [post@erikstemmen.no](mailto:post@erikstemmen.no)

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



**Sirdal kommune**

**Adresse** Tonstad, 4440

**Telefon**

Utskriftsdato: 17.04.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Sirdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4228 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 190

**Adresse:** Josdalsveien 395, 4440 TONSTAD

**Referanse:** 24207

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Vann</b>   | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.             |
| <b>Avløp</b>  | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett |
| <b>Vei</b>    | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.                   |
| <b>Pålegg</b> | Tilknytningsforhold ikke vurdert.                         |

#### Kommentar

Det er en privat vei på muligens 100 meter til boligen fra offentlig vei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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





# Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

## Delegert vedtak

Nr.: 16/302

Refereres i: TLM - delegerte saker

ÄLVSBYHUS NORGE AS  
Postboks 2008 Høyden

1520 MOSS

|            |                      |                    |            |            |
|------------|----------------------|--------------------|------------|------------|
| DERES REF: | VÅR REF:             | SAKSBEHANDLER:     | ARKIVKODE: | DATO:      |
|            | 8011/2016 - 2015/999 | Marit Ingeborg Roe | 48/190/L42 | 26.05.2016 |

### 48/190. MAY TONE OG PÅL VEGARD JOSDAL. FERDIGATTEST FOR BOLIG, JOSDAL . (REF. 2015/999)

#### Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 23.12.2015 med vedtaksnummer 15/853.  
Anmodning om ferdigattest er mottatt 25.05.2016.

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Byggested       | Josdal                        |
| Gnr/bnr/tomt    | 48/190                        |
| Tiltakshaver    | May Tone og Pål Vegard Josdal |
| Ansvarlig søker | Älvsbyhus Norge AS            |

#### VEDTAK:

Kontrollansvarlig for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige ansvarlig søker, Älvsbyhus Norge AS, bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages til kommunen, (jf. forvaltningslovens § 28).

*Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen 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, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.*

Med hilsen

Marit Roe  
Saksbehandler

|              |                   |            |             |            |                        |
|--------------|-------------------|------------|-------------|------------|------------------------|
| Postadresse: | Besøksadresse:    | Telefon:   | 38 37 90 00 | Internett: | www.sirdal.kommune.no  |
| Rådhuset     | Rådhuset, Tonstad | Telefaks:  | 38 37 90 01 | E-post:    | post@sirdal.kommune.no |
| 4440 Tonstad |                   | Bank kto.: | 31320700038 | Org.nr.:   | 964964165              |

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

---

Postadresse:  
Rådhuset  
4440 Tonstad

Besøksadresse:  
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00  
Telefaks: 38 37 90 01  
Bank kto.: 31320700038

Internett: [www.sirdal.kommune.no](http://www.sirdal.kommune.no)  
E-post: [post@sirdal.kommune.no](mailto:post@sirdal.kommune.no)  
Org.nr.: 964964165



*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen 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, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.*

*Dersom noen med klageadgang vil bestride gyldigheten av vedtaket, herunder fremme krav om erstatning, er det et vilkår for å reise sak for domstolene at vedkommende har benyttet sin adgang til å påklage vedtaket og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen. Det vises til forvaltningsloven § 27 b.*

---

Postadresse:  
Rådhuset  
4440 Tonstad

Besøksadresse:  
Rådhuset, Tonstad

Telefon: 38 37 90 00  
Telefaks: 38 37 90 01  
Bank kto.: 31320700038

Internett: [www.sirdal.kommune.no](http://www.sirdal.kommune.no)  
E-post: [post@sirdal.kommune.no](mailto:post@sirdal.kommune.no)  
Org.nr.: 964964165









## VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPSINTERESSERTE.

Nærværende eiendom er gjenstand for tvangssalg ved medhjelper. Forholdet reguleres av tvangsfullbyrdelseslovens av 26. juni 1992.

Noen viktige punkter du bør merke deg:

### 1. Feil og mangler

- Hovedregelen er at eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på forholdet.
- Det kan ikke påregnes at hvitevarer og utstyr følger med.
- Likevel rett til prisavslag dersom:
  - Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt.
  - Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
  - Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.
  - Det aktuelle forhold må dessuten kunne antas å ha virket inn på kjøpet.
- Kjøperen kan ikke heve kjøpet.
- Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke namsretten finner kravet åpenbart grunnløst.

### 2. Bud

- Bud må som hovedregel være bindende for budgiveren i minst seks uker, dersom budet skal komme i betraktning.
- Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansiering er ordnet.

### 3. Anbefaling av bud

- Bud aksepteres ikke av medhjelperen.
- Relevante, evt. høyere bud, vil normalt bli forelagt saksøkeren med medhjelpers anbefaling om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Merk at saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av namsretten (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten).
- Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

### 4. Oppgjør og overtagelse

- Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper forsinkelsesrenter.
- Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtagelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt.
- Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selve sørge for forsikring osv.

### 5. Anke over stadfestelsen

- Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies.



- En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.
6. Saksøktes fraflytting
- Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte (og hans husstand) å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.
7. Skjøte
- Når kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående punkter (1. - 7.) er ikke en uttømmende fremstilling av reglene som gjelder ved tvangssalg, men er ment å gjøre rede for hovedreglene.

## **Husk å undersøke eiendommen nøye!**

Ta gjerne med en bygningskyndig – spesielt siden dette er et tvangssalg med redusert reklamasjonsrett.

Det er også fornuftig å få påvist eiendommens grenser samtidig som du besiktiger den. Spør om alt du lur på. Ikke vær redd for å spørre eiendomsmegler om alle forhold rundt eiendommen.

Vi kan rådgi deg i budgivningen, men det er du selv som må bestemme budets størrelse og ta ansvar for de bud du gir.

Du har som kjøper selv ansvar for å ordne finansieringen og sørge for at betaling skjer til avtalt tidspunkt. Avtal derfor hvordan dette skal ordnes, slik at unødvendige forsinkelser og rentebelastninger ikke oppstår.

Vær spesielt oppmerksom på at du plikter å sette deg inn i, og nøye gjennomgå de dokumentene som eiendomsmegleren fremlegger om eiendommen. Har du spørsmål til disse dokumentene, så ta disse spørsmålene opp med eiendomsmegler omgående

## BUDSKJEMA – TVANGSSALG

Eiendommen: .....

Undertegnede: .....

Adresse: .....

Postnr./Sted: .....

Tlf: .....

Eiendommen ble besiktiget den ...../..... 20.... og det gis herved bud  
på kr. .... med tillegg av dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Finansiering: .....

Kontaktperson: .....

Budet er bindende i 6 uker. Dersom budet ikke er akseptert innen fristen, faller budet bort.

Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Egersund den ...../..... 20.....

.....

Sign.



# STOKKELAND

---

ADVOKAT

Tlf.: 51 46 35 00 - [post@advokat-stokkeland.no](mailto:post@advokat-stokkeland.no) - [www.advokat-stokkeland.no](http://www.advokat-stokkeland.no)  
Org. Nr. 985 199 566 MVA