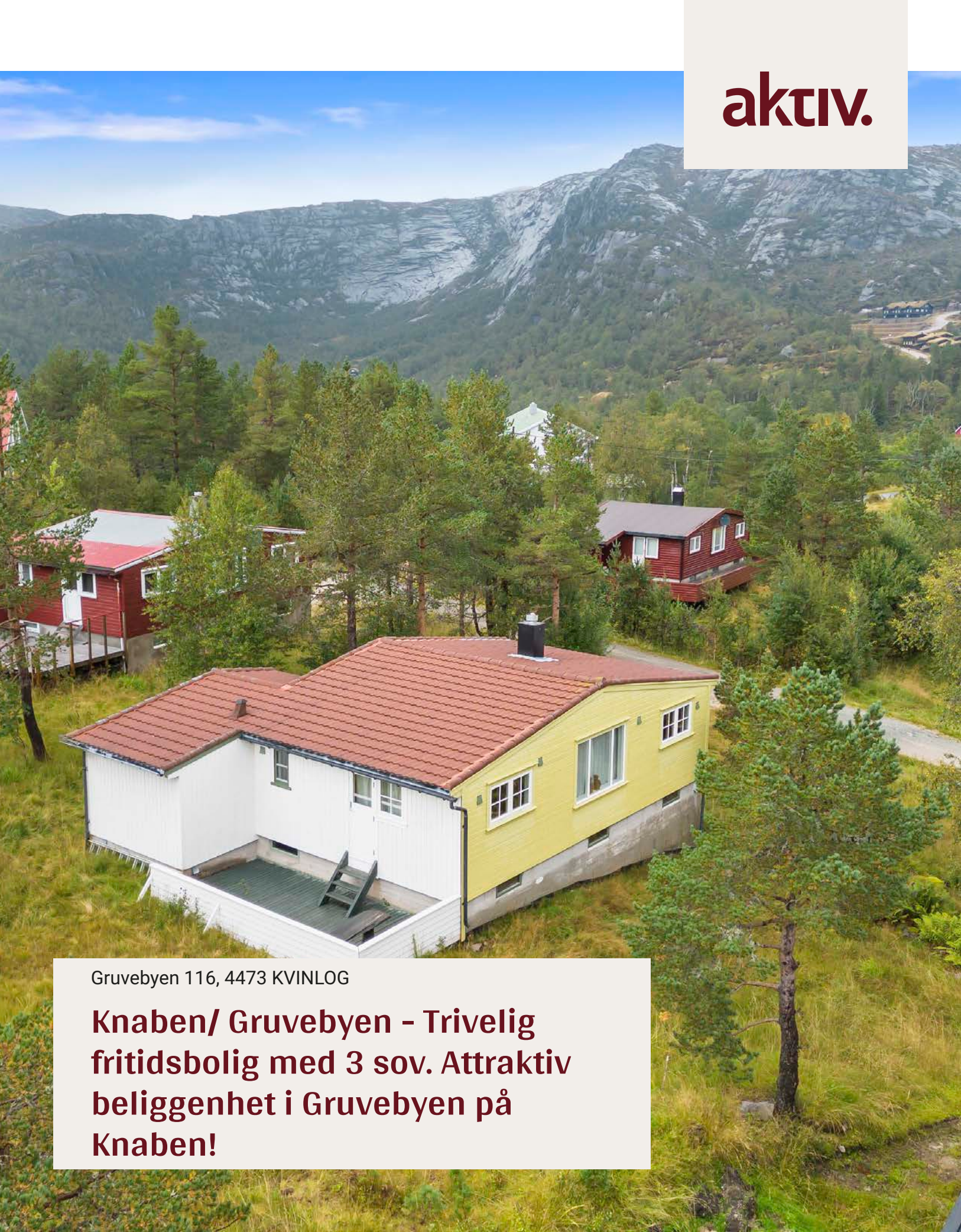


An aerial photograph of a residential area in a mountainous region. In the foreground, a yellow and white house with a red tiled roof is visible. The house has a white section on the left and a yellow section on the right, with a red roof. A small wooden deck is attached to the white section. In the background, there are several other houses, some with red roofs, and a large, rugged mountain range under a blue sky with some clouds. The word "aktiv." is written in a dark red, sans-serif font in the top right corner.

aktiv.

Gruvebyen 116, 4473 KVINLOG

**Knaben/ Gruvebyen - Trivelig
fritidsbolig med 3 sov. Attraktiv
beliggenhet i Gruvebyen på
Knaben!**



Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal

Knaben/Gruvebyen - Trivelig fritidsbolig med 3 sov. Attraktiv beliggenhet i Gruvebyen på Knaben!

Trivelig fritidsbolig med sentral beliggenhet på Grinihaugen, Knaben. Hytta er i generelt god stand, noe som gir muligheten til å kjøpe og deretter tilpasse innvendig etter eget ønske og stil.

De fleste vinduer ble byttet i 2020–2021, ny drenering for 10 år siden og taket ble byttet for ca. 20 år siden. Bad fra 2015 med fliser og varmekabler. Åpen løsning mellom stue og kjøkken med vedovn og utgang til vestvendt terrasse på 18 kvm. Hytta har 3 soverom, alle i hovedetasje. Underetasjen har fire rom og utvendig vedbod. Kjørevei til dør!

Fritidsboligen ligger idyllisk på Knaben, med flott turterreng, skianlegg og spennende kulturhistorie i umiddelbar nærhet. Dette er et område som byr på naturopplevelser året rundt – enten du foretrekker fotturer, bærplukking, fiske eller skiglede.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 300 000,-	Tomtstr.:	675.2 kvm
Omkostn.:	Kr 58 850,-	Soverom:	3
Total ink omk.:	Kr 2 358 850,-	Antall rom:	4
Selger:	Ellen Foldnes	Gnr./bnr.	Gnr. 191, bnr. 79
	Bjelkarøy	Oppdragsnr.:	1408250190
	Njål Foldnes som arvinger i dødsboet etter Alf Madland		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1954		
BRA-i/BRA Total	141/141 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	36
Budskjema	91

Hytta har en solrik beliggenhet i veletablert felt med fin utisikt. I stua oppleves en varm atmosfære - her er god takhøyde, store vindusflater, vedovn og god plass til sitte- og spisegruppe.







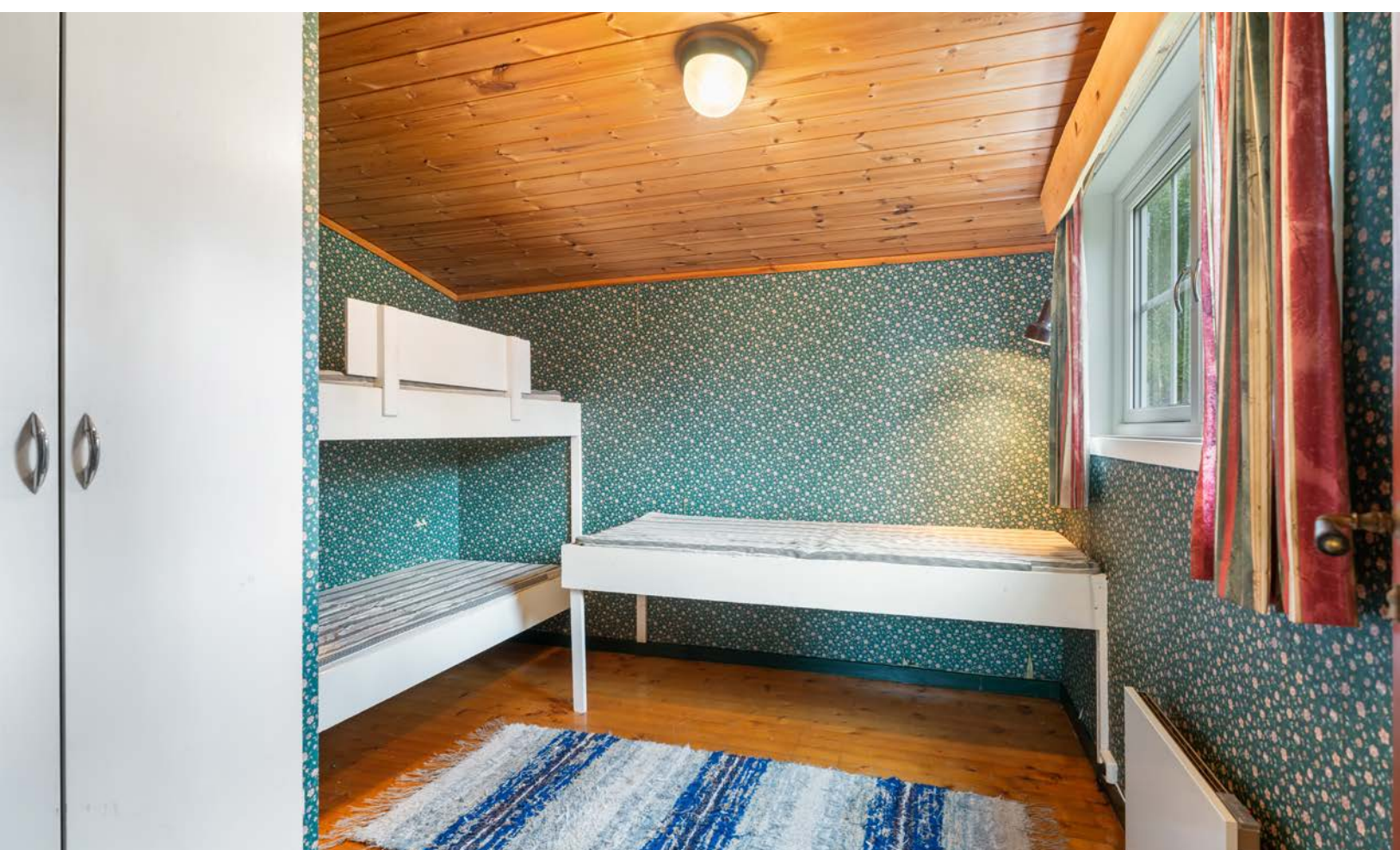


Hytta kan tas i bruk straks etter kjøp - møbler og hvitevarer medfølger salget.



Fra kjøkken er utgang til terrasse. Hytta har stilige detaljer da tidligere eier var kunstner og har valgt kreative løsninger og malt flotte malerier på dører og vegger.

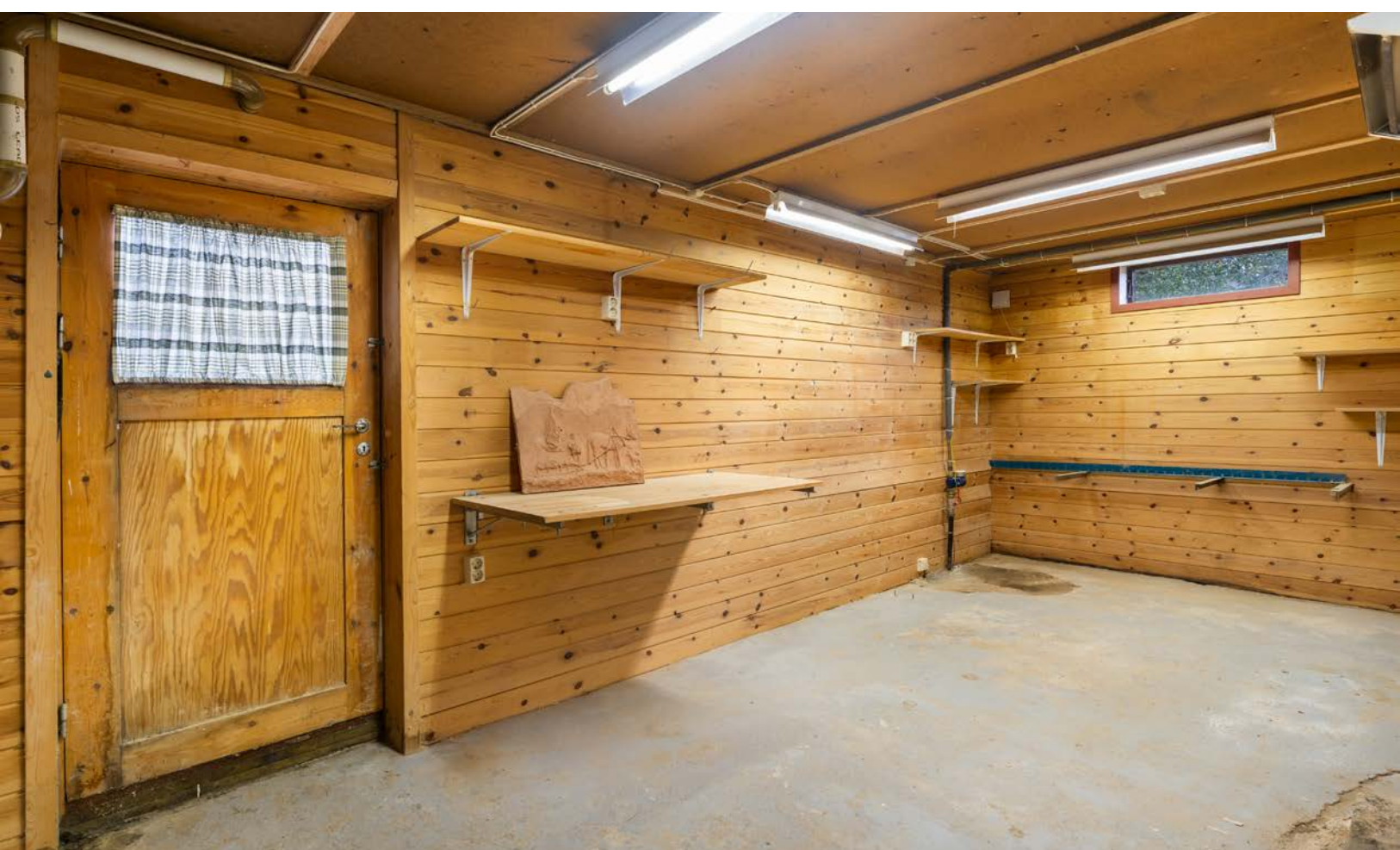
















Hytta byr på en tomt med mye muligheter. Idag er tomten en naturtomt så her kan ny eier sette sitt preg og utvikle tomta etter behov.



Solrikt beliggende i populære Gruvebyen. Her er umiddelbar nærhet til skiløyper, turstier, gapahuk, samlingssted og aktiviteter.













Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 kvm gang/teknisk rom, 2 boder, soverom (ikke godkjent).

1. etasje

BRA-i: 80 kvm gang, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

675.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Det foreligger ikke målebrev for eiendommen. Tomten anses å være ca. 675 kvm.

Naturtomt med gruset parkeringsplass ved inngangsparti. Tomten har mye muligheter for opparbeidelse etter behov og ønsker.

Beliggenhet

Eiendommen har populær beliggenhet sentralt plassert på Grinihaugen på Knaben.

Dette boligområdet ligger sydvest fra leirskolen og var det nyeste og siste boligområdet som ble utbygd av Knaben Molybdengruber A/S midt på 1960-tallet.

Knaben ligger på ca. 600 meter høyde, mens fjelltoppene rundt strekker seg helt opp til 1000 meter.

Knaben er en tidligere gruveby. Anlegg og bygninger i gruveområdet står ennå og i verkets gamle administrasjonsbygg har Knaben Gruvemuseum blitt etablert.

Knaben har også et fantastisk landskap som må oppleves!

De fleste hytteeierne bruker hyttene hele året, det mener vi er fordi Knaben er like vakkert sommer som vinter. Turstiene i nærområdet og turmulighetene på fjellet er varierte og lett tilgjengelige. Du kan følge gamle gruveveier og stier innover viddene, plukke bær, telte, sove under stjernene, fiske eller bare nyte roen og lytte til stillheten.

Knaben har også skianlegg og byr på flere flotte skiløyper og aktiviteter vinterstid!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig fra 50-tallet oppført i bindingsverk av tre.

Kombinasjon av liggende og stående kledning som er byttet for ca 10 år siden.

Hovedparten av vinduene er 2-lags NorDan vinduer fra 2020/2021.

Tak er av stålplater med steingranulat. Byttet for ca 20 år siden.

Det ble gravd opp og etablert ny drenering rundt boligen for ca 10 år siden

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en

særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk

sakkyndig.

Innhold

1. etg: gang, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

U.etg: delvis grovkjeller med 4 store rom.

Standard

Hytta holder en gjennomgående god standard, hvor normal slitasje må regnes med. De

fleste vinduer ble byttet i 2020-2021 og ny drenering for 10 år siden. Det er installert

sentralstøvsuger. Tak byttet for 20 år siden.

Yttergang med flislagt gulv og panel på vegger og tak. Gang har lukket trapp ned til kjeller og adkomst til et soverom. Videre kommer man inn i gang som har linoleumsbelegg på gulv, tapet på vegger og panel i tak. Bad ble renoveret i 2015 med flislagt gulv og vegger. Elektriske varmekabler i gulv. Rommet har vegghengt toalett, servant og dusjkabinett. Åpen løsning mellom stue og kjøkken som har originalt furugulv og panel på vegger og tak. Her er god plass til både spise- og sittegruppe. Vedovn til oppvarming. I kjøkkenkrok er det villmarkspanel på vegger. Kjøkkenet i trehvitt utførelse med komfyr, dobbel vask og kjøleskap under benk. Fra kjøkkenet er utgang til terrasse hvor man har kveldssol. Terrassen er på 18 kvm. og har en lun og fin plassering. Fra stue er det to soverom. Hytta har totalt 3 soverom - alle i hovedetasje.

Underetasjen anses som delvis innredet grovkjeller med 4 store rom. Ved inngang til kjeller er det utvendig vedbod på 3 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

Taknedløp er stedvis avsluttet over terreng og ikke tilkoblet drensløp.

Det er tydelige tegn på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt. Eier opplyser at dette normalt bare kommer i perioder med mye regn. Det er ikke etablert ny grunnmursplast på vegger som ligger under terrasse på oppsiden av huset. Det er også stedvis registrert mangelfull avslutning av grunnmursplast.

For videre omtale se "rom under terreng".

Anbefalte tiltak:

Taknedløp bør tilkobles drensløp der dette ikke er gjort.

Det anbefales å etablere grunnmursplast på vegger under terrasse ifbm. evt. utskifting av terrasse.

Klemlist bør etableres der hvor det mangler.

Dreneringen bør undersøkes grundigere der hvor det er fuktinntrenging i grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng:

Det er tydelige tegn til fuktskader i nedre del av påførte vegger langs grunnmur.

Det er ikke foretatt hulltaking da skader er synlige.

Anbefalte tiltak:

Påførte vegger må åpnes og videre undersøkelser må tas derfra.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører:

De fleste vinduer er byttet for ca. 4 år siden og er i god stand.

TG3 gis på resterende vinduer/ytterdører da disse er slitte og trenger utskifting/vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Glasslist på badvindu må fikses. Ytterdør må overflatebehandles.

Det bør også påregnes å måtte bytte resterende vinduer/dører etterhvert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament:

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å forhindre fuktinntrekk/frostspreg.

Forholdet bør observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller holder seg stabilt.

Balkong, terrasse, platting:

Terrassen er slitt og har store skjevheter.

Det er ved stikkprøver registrert påbegynte råteskader.

Anbefalte tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak men det anbefales å rette opp terrassen og sørge for tilstrekkelig understøtte.

Yttervegger:

Det er ved stikkprøver registrert manglende musetetting i hjørner.

Musetettingen ellers er utført med å legge en lekt med en liten luftespalte istedenfor museband. Dette gjør at luftingen bak kledningen blir dårlig.

Anbefalte tiltak:

Musetetting bør gjennomgås og utbedres ved bruk av musebørster eller lignende.

Det bør også etableres bedre lufting bak kledning.

Renner og nedløp:

Det registreres stedvis nedsig i takrenner. Takrenner er kun kontrollert fra bakken.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å ta en grundigere sjekk av takrenner og renske opp dersom det trengs.

Taktekking:

Det er registrert stedvis slitasje på stål plater og noe mosegroing.

Anbefalte tiltak:

For å forlenge levealderen på taket anbefales det å utføre generelt vedlikeholdsarbeid.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Det er registrert målbare skjevheter i bjelkelag, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Målt avvik ca 17mm.

I underetasjen er det åpenbare skjevheter da gulv er støpt delvis etter terreng, dette er normalt ved denne type byggemåte.

Ildsted/Skorstein:

Det er registrert renn langs pipa. Dette ser ut til å være gammelt, det er nå montert pipehatt på taket men det er usikkert om dette kommer fra før eller etter pipehatt ble montert. Det ble ikke registrert noe fukt på befaringsdato.

Trapp:

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger:

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk:

Det gis TG2 da deler av anlegget er veldig gammelt.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en EL-kontroll på anlegget.

Våtrom: Bad - membran, tettesjikt og sluk:

Membran er ført ut i sluk så det ikke er mulig å se type. Det er ikke registrert klemring, det kan evnt. skyldes at dette er en eldre støpejernsluk som ikke har klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, dersom det ikke finnes bør det vurderes å etablere en waterguard.

Innbo og løsøre

Møbler og hvitevarer som er i hytta på visningen medfølger salget. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

På egen gårdsplass.

Solforhold

Gode solforhold.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, panelovner samt varmekabler på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 300 000

Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

58 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 358 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 374 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 377 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 4 100 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon: ekstern leverandør, IRS Miljø IKS.

Branntilsyn og feiing: ekstern leverandør, Brannvesenet Sør.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 558 851 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026.

Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 2 312

Velforening

Gruvebyen vel:

Det betales kr. 2312,- årlig til brøyting og velforening.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 79 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/191/79:

21.01.1976 - Dokumentnr: 156 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:191 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 466484 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:191 Bnr:79

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Brøyting til inngangsdør vinterstid.
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Områderegulering for Knaben.
Eiendommen ligger i område med hensynsone H570 - Bevaring kulturmiljø.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistås av

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Catrina Lervik
Eiendomsmeglerfullmektig
catrina.lervik@aktiv.no
Tlf: 951 24 720

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

04.02.2026

Vedlegg

Gruvebyen 116 4473 KVINLOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 141 m²

BRA-i: 141 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

13

TG-3

4

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 191 BNR: 79

Ole Thomas Bryn
Byggmester Ole Thomas Bryn AS

post@bmotb.no
97710657

Gruvebyen 116
4473 Kvinlog

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35162>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Taknedløp er stedvis avsluttet over terreng og ikke tilkoblet drensløp.

Det er tydelige tegn på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt. Eier opplyser at dette normalt bare kommer i perioder med mye regn.

Det er ikke etablert ny grunnmursplast på vegger som ligger under terrasse på oppsiden av huset. Det er også stedvis registrert mangelfull avslutning av grunnmursplast.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør tilkobles drensløp der dette ikke er gjort.

Det anbefales å etablere grunnmursplast på vegger under terrasse ifbm. evnt. utskifting av terrasse. Klemlist bør etableres der hvor det mangler.

Dreneringen bør undersøkes grundigere der hvor det er fuktinntrenging i grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er tydelige tegn til fuktskader i nedre del av påførte vegger langs grunnmur. Det er ikke foretatt hulltaking da skader er synlige.

Anbefalte tiltak

Påførte vegger må åpnes og videre undersøkelser må tas derfra.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

De fleste vinduer er byttet for ca. 4 år siden og er i god stand. TG3 gis på resterende vinduer/ytterdører da disse er slitte og trenger utskifting/vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Glasslist på badvindu må fikses. Ytterdør må overflatebehandles. Det bør også påregnes å måtte bytte resterende vinduer/dører etterhvert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å forhindre fuktinntrekk/frostspreng. Forholdet bør observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller holder seg stabilt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen er slitt og har store skjevheter.

Det er ved stikkprøver registrert påbegynte råteskader.

Anbefalte tiltak

Det kreves ingen umiddelbare tiltak men det anbefales å rette opp terrassen og sørge for tilstrekkelig understøtte.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ved stikkprøver registrert manglende musetetting i hjørner.

Musetettingen ellers er utført med å legge en lekt med en liten luftespalte istedenfor museband. Dette gjør at luftingen bak kledningen blir dårlig.

Anbefalte tiltak

Musetetting bør gjennomgås og utbedres ved bruk av musebørster eller lignende.

Det bør også etableres bedre lufting bak kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis nedsig i takrenner. Takrenner er kun kontrollert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å ta en grundigere sjekk av takrenner og renske opp dersom det trengs.

Taktekking

Oppsummering

Det er registrert stedvis slitasje på stål plater og noe mosegroing.

Anbefalte tiltak

For å forlenge levealderen på taket anbefales det å utføre generelt vedlikeholdsarbeid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er registrert målbare skjevheter i bjelkelag, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 17mm. I underetasjen er det åpenbare skjevheter da gulv er støpt delvis etter terreng, dette er normalt ved denne type byggemåte.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er registrert renn langs pipa. Dette ser ut til å være gammelt, det er nå montert pipehatt på taket men det er usikkert om dette kommer fra før eller etter pipehatt ble montert. Det ble ikke registrert noe fukt på befaringsdato.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det gis TG2 da deler av anlegget er veldig gammelt.
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en EL-kontroll på anlegget.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ført ut i sluk så det ikke er mulig å se type. Det er ikke registrert klemring, det kan evt. skyldes at dette er en eldre støpejernsluk som ikke har klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, dersom det ikke finnes bør det vurderes å etablere en waterguard.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.8.2025

Rapportdato
2.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Alf Madland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ellen Foldnes Bjelkarøy**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Thomas Bryn** Telefon: **97710657**
Firma: **Byggmester Ole Thomas Bryn AS** Epost: **post@bmotb.no**
Adresse: **Olabakken 14, 4460 Moi**

Om bygningssakkyndig:

Byggmester med over 20 års erfaring som tømrer. Sertifisert taksmann igjennom Byggmesternes Takstforbund.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gruvebyen 116, 4473 Kvinlog**

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	191	Bruksnr:	79	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1954 - Byggeår er antatt av eier						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig fra 50-tallet oppført i bindingsverk av tre.
Kombinasjon av liggende og stående kledning som er byttet for ca 10 år siden.
Hovedparten av vinduene er 2-lags NorDan vinduer fra 2020/2021.
Tak er av stålplater med steingranulat. Byttet for ca 20 år siden.
Det ble gravd opp og etablert ny drenering rundt boligen for ca 10 år siden.

Innvendige overflater har en generelt bra stand, normal slitasje må regnes med.
Gulv er hovedsaklig av heltre furuplank. Linoleumsbelegg og fliser i gang.
Vegger består av panel og tapet. Panel i tak.

Bad renovert for 10 år siden med flislagte gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Vegghengt toalett, servant og dusjkabinett.

Kjøkken i trehvit utførelse med komfyr, dobbel vask og kjøleskap under benk.

Boligen har oppvarming fra vedovn og panelovner samt varmekabler på bad.
Det er installert sentralstøvsuger.

Boligen har et hovedplan med gang, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.
Underetasjen anses som en delvis innredet grovkjeller med 4 store rom der det ene brukes som teknisk rom.
Utvendig er det en terrasse på 18m² samt en vedbod på 3m².
Tilkomst via grusvei og parkeringsmuligheter utenfor boligen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	80	0	0	18
U. etasje	61	61	0	0	0
Totalt m²	141	141	0	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	80	0	Gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom	
U. etasje	61	0	61	Gang/teknisk rom, 2 boder, soverom (ikke godkjent)	
Totalt m²	141	80	61		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Grunnmursplast er stedvis mangelfullt avsluttet.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ifølge eier gravd opp og lagt ned ny drenering for ca 10 år siden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Taknedløp er stedvis avsluttet over terreng og ikke tilkoblet drensløp.

Det er tydelige tegn på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt. Eier opplyser at dette normalt bare kommer i perioder med mye regn.

Det er ikke etablert ny grunnmursplast på vegger som ligger under terrasse på oppsiden av huset. Det er også stedvis registrert mangelfull avslutning av grunnmursplast.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør tilkobles drensløp der dette ikke er gjort.

Det anbefales å etablere grunnmursplast på vegger under terrasse ifbm. evt. utskifting av terrasse.

Klemlist bør etableres der hvor det mangler.

Dreneringen bør undersøkes grundigere der hvor det er fuktinntrenging i grunnmur.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Det er registrert flere sprekker i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å forhindre fuktinntrekk/frostspreng. Forholdet bør observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller holder seg stabilt.

6.3 Rom under terreng



Det ble registrert stedvis høye verdier av fukt ved målinger.

Type rom under terreng Delvis innredet

Delvis innredet grovkjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Det er laget til et rom som har blitt brukt som soverom, det tilfredsstiller dog ikke kravene som godkjent soverom.
Det er ellers foret på noen av ytterveggene.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er tydelige tegn til fuktskader i nedre del av påførte vegger langs grunnmur.
Det er ikke foretatt hulltaking da skader er synlige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påførte vegger må åpnes og videre undersøkelser må tas derfra.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på 18m2 belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Terrassen er slitt og har store skjevheter. Det er ved stikkprøver registrert påbegynte råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kreves ingen umiddelbare tiltak men det anbefales å rette opp terrassen og sørge for tilstrekkelig understøtte.	

6.5 Vinduer og dører



Badvindu har løs glasslist og slitte karmen.

Beskrivelse	
Hvitmalte NorDan 2-lags vinduer og balkongdør fra 2020/2021 Kjellervinduer og ytterdører samt badvindu er av eldre årgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle vinduer i hovedetasjen utenom på bad er byttet for ca 4 år siden.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-3	
De fleste vinduer er byttet for ca. 4 år siden og er i god stand. TG3 gis på resterende vinduer/ytterdører da disse er slitte og trenger utskifting/vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Glasslist på badvindu må fikses. Ytterdør må overflatebehandles. Det bør også påregnes å måtte bytte resterende vinduer/dører etterhvert.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	



Ytterdør er av eldre årgang og bærer preg av slitasje.

6.6 Yttervegger



Det er liten luftespalte bak kledning.



Det er registrert manglende musetetting i hjørner.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det ble byttet kledning på hele huset for ca 10 år siden ifølge eier.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ved stikkprøver registrert manglende musetetting i hjørner. Musetettingen ellers er utført med å legge en lekt med en liten luftespalte istedenfor museband. Dette gjør at luftingen bak kledningen blir dårlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Musetetting bør gjennomgås og utbedres ved bruk av musebørster eller lignende. Det bør også etableres bedre lufting bak kledning.

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis nedsig i takrenner. Takrenner er kun kontrollert fra bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å ta en grundigere sjekk av takrenner og renske opp dersom det trengs.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Taktekking

Type tekking	Annet
Decra stålplater eller tilsvarende produkt fra annen leverandør.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at nytt tak ble lagt for ca 20 år siden.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking	TG-2
Det er registrert stedvis slitasje på stål plater og noe mosegroing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å forlenge levealderen på taket anbefales det å utføre generelt vedlikeholdsarbeid.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Trebjelkelag med furugulv i hovedetasje. Støpt gulv i underetasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er registrert målbare skjevheter i bjelkelag, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 17mm. I underetasjen er det åpenbare skjevheter da gulv er støpt delvis etter terreng, dette er normalt ved denne type byggemåte.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Det er registrert renn langs pipa.

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe med ovn i stue og i underetasje.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er registrert renn langs pipa. Dette ser ut til å være gammelt, det er nå montert pipehatt på taket men det er usikkert om dette kommer fra før eller etter pipehatt ble montert. Det ble ikke registrert noe fukt på befæringsdato.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det anbefales å montere flere røykvarslere.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig stedbygd tretrapp. Utvendig betongtrapp belagt med skiferstein.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm renovering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert ny AMS-måler i 2017, samsvarserklæring foreligger. Det er også satt inn automatsikringer, usikkert når det er utført.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det gis TG2 da deler av anlegget er veldig gammelt. 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 eiltsyn) 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en EL-kontroll på anlegget.	

6:19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er plassert i grovkjeller	
Fundament	
På hylle ut ifra vegg	
Årstall	
2006	
Størrelse	
116 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	

6.20 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenvifte.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	

6.21 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegg, våtromstapet bak dusjkabinett. Ferdigmalte plater i tak. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2015 ifølge eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Det er ikke mulig å konstatere type sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskader?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er ført ut i sluk så det ikke er mulig å se type. Det er ikke registrert klemring, det kan evt. skyldes at dette er en eldre støpejernsluk som ikke har klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet har dusjkabinett, innebygd vegghengt toalett, vask	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, dersom det ikke finnes bør det vurderes å etablere en waterguard.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er ifølge eier renoveret av rørleggermester men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ellen Foldnes Bjelkarøy

Boligen

Gruvebyen 116

4473 Kvinlog

4227-191/79/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Henviser til takstmannens vurdering.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Kommune: 4227 Kvinesdal

Eiendom: 4227/191/79/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

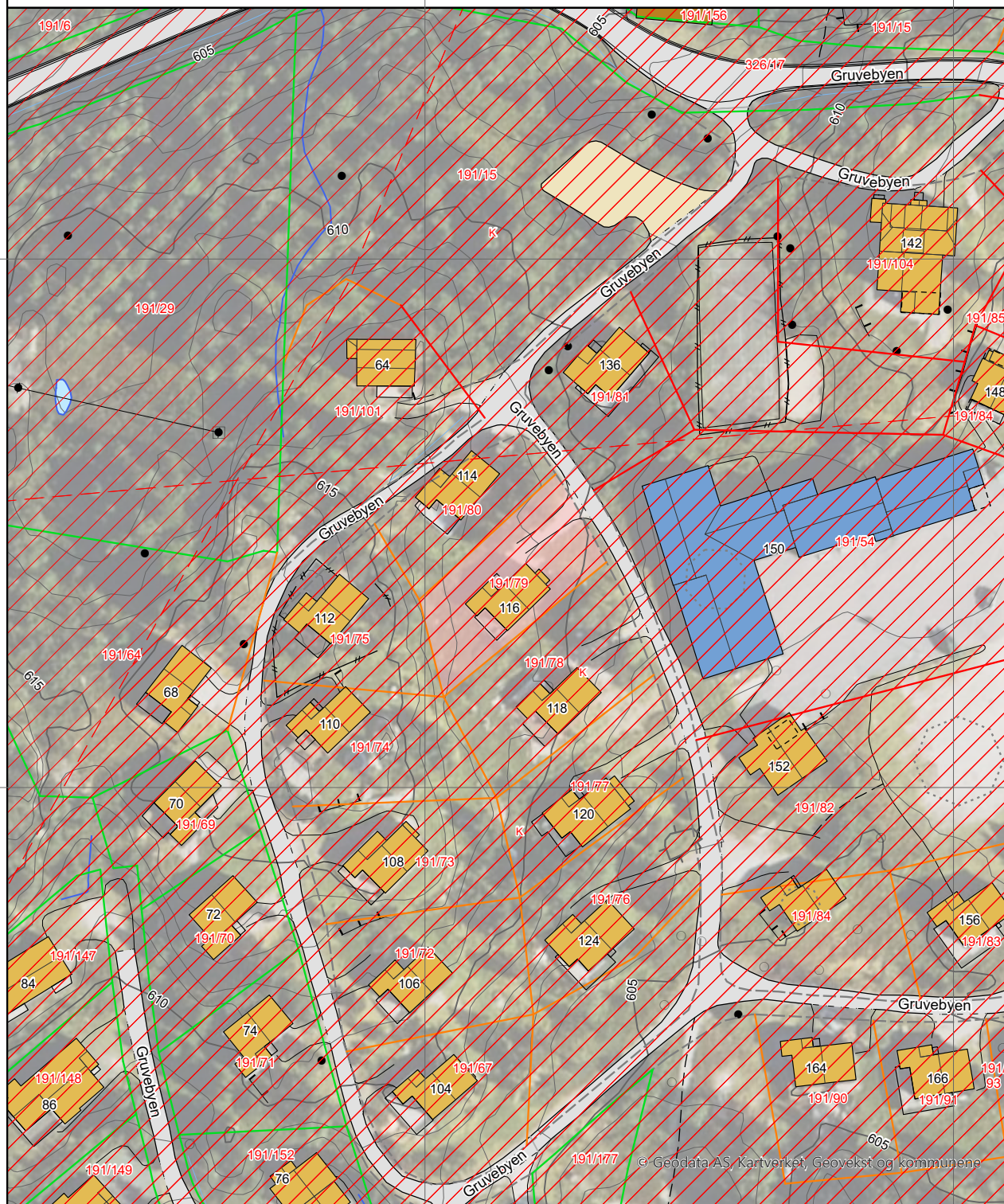
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 12.8.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 4227 Kvinesdal

Eiendom: 4227/191/79/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

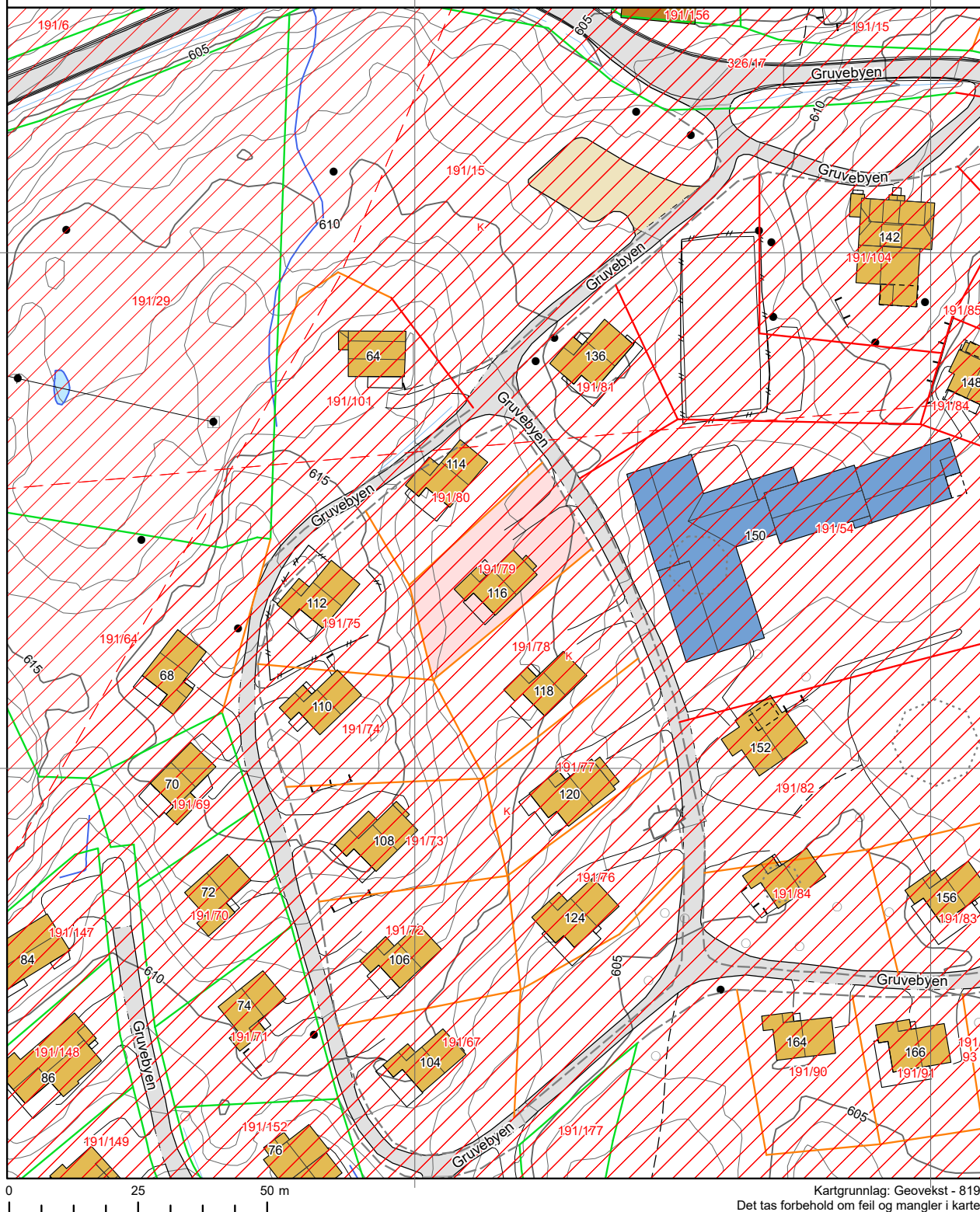
--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 12.8.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 191, Bruksnr 79	Kommune:	4227 Kvinesdal
Adresse:		Grunnkrets:	406 Knaben gruver
Veiadresse:	Gruvebyen 116, gatenr 1277	Valgkrets:	7 Kvinlog
	4473 Kvinlog	Kirkesogn:	5150603 Fjotland
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fjellby NR.66	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.01.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	675,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/191/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	21.01.1976	Avgiver	4227/191/29	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/191/79	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gruvebyen 116	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169684618			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 18.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 79

Adresse: Gruvebyen 116, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250190

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Knaben : Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 22,65 inkl.mva	Knaben: kr 1171,- inkl. mva
Avløp	Knaben: Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 33,03,- inkl.mva	Knaben: kr 2929,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	288

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

K-sak 23/05: Forskrift for hytterenovasjon i Kvinesdal

§ 1

I medhold av Forurensningsloven, lov av 13. mars 1981 nr. 6, jfr. § 30, vedtar Kvinesdal kommunestyre at det skal være tvungen renovasjon for hytter/fritidshus i områdene gnr. 64, 65, 66, 95, 96, 48, 49, 51 – 60, del av gnr. 103 som ligger vest for E39 fra grense med Solås, gnr. 180, 190, 191, 219, 220, 221, 222, samt Feda sentrum.

I kommunen for øvrig skal eiere av hytter, fritidshus og andre bygg som nyttes som tilholdssted i fritidssammenheng (gjelder ikke næringsdrift), være tilknyttet renovasjonsordningen med minst et abonnement i IRS regionen.

§2

Eiere/brukere av hytter/fritidshus plikter å frakte avfallet til et godkjendt innsamlingspunkt.

Avfallet skal sorteres i den grad som mulighetene på innsamlingspunktet gir.

§3

I containerne er det ikke tillatt å levere:

- latrineavfall
- aske
- eksplosiver
- bygningsavfall
- spesialavfall (olje, kjemikalier, batterier osv.)

§4

Kvinesdal kommune er ansvarlig for at avfallet blir hentet.

§5

For renovasjonsordningen betales en årlig avgift som blir fastsatt av kommunestyret i Kvinesdal, jfr. § 34 i Forurensningsloven.

§6

Skyldig renovasjonsavgift kan inndrives med påleggskrav i samsvar med lov av 13. mars 1981, nr. 6 – Forurensningsloven, jfr. § 34.

Forvaltningsutvalget må selv ta stilling til om forhåndsvarslingen kan unnlates ved innføring av forskriften. Jfr. Forvaltningslovens § 37.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 20.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 191 Bruksnr.: 79

Adresse: Gruvebyen 116, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250190

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

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.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 20.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 191 Bruksnr.: 79

Adresse: Gruvebyen 116, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250190

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Områderegulering for Knaben
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse
Vedlegg	
3 vedlegg	
Kommentar	
Eiendommen ligger i område med hensynsone H570 - Bevaring kulturmiljø	

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.

Områderegulering for Knaben

Reguleringsbestemmelser - revidert 08.04.2019, 27.05.2019, 03.07.2019 i hht. vedtak 19.06.2019, sak 42/19
Områderegulering
PlanID: 10372011003
Saksnummer: 2011/264

1. Planens hensikt

Planen skal ivareta Knaben med sitt særpreg der kulturhistoriske verdier som Gruvebyen og gruveområdet bevares. Det åpnes for noe fortetting i randsonene, jf. kommunedelplan for Knaben. Ny bebyggelse skal tilpasses og harmonere med eksisterende bebyggelse.

Planen skal legge til rette for løype-/ turvegtraséer og parkering for allmennheten/dagsturister.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse, jf. pbl § 29-4.

2.2 Dokumentasjonskrav

I tilknytning til byggesøknader skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser plassering av bygningene, og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

2.3 Miljø og estetikk

Det skal legges vekt på at bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte, og utformes og plasseres på tomten på en slik måte at silhuettvirkninger unngås.

Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Oppfyllinger som medfører fyllingsskrånninger og forstøtningsmurer for nivåtilpasning på tomter skal utføres med forsiktighet og god tilpasning til terrenget rundt.

Atkomster til turveger og turstier skal ivaretas i alle regulering-, dele- og byggesaker.

2.4 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøft under/langs løype- og turveier og/eller kjøreveier.

Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det foreligge VA-plan for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsipp-løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.

2.5 Flom og overvannshåndtering

For alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal utarbeidet flomrapport med faresoner (COWI, 2018) legges til grunn. På område for skianlegg/kanobygg/badeplass ligger nivå for 200-årsflom på kote +591. Ved angitt byggeområde sør for kapellet ligger nivå for 200-årsflom på kote +617,5. Unntak fra angitte byggehøyder kan tillates dersom avbøtende tiltak sikrer tilfredsstillende sikkerhet mot fare og skade ved flom. Avbøtende tiltak må være utarbeidet av fagkyndig personell.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Overvann tillates ikke ledet til kommunale overvannsnett eller ført til andres eiendommer. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5. For øvrig skal kommunens VA-norm ligge til grunn for dimensjoneringen.

2.6 Kulturminner/kulturmiljø

Ved tiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetlig vurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye tiltak skal forholde seg til eksisterende utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminner skal vektlegges.

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) skal saken oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

2.7 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere, særlig i områder tiltenkt for allmennhetens bruk. Krav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Fellesareal og adkomster til disse skal være universelt utformet i samsvar med til enhver tid gjeldende forskrift.

2.8 Gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade

For hele planområdet kan gjenoppbygging av fritidsboliger tillates etter godkjent søknad og nødvendige utredninger, med samme BYA, BRA som eksisterende fritidsbolig, som erstatning for tapt fritidsbolig eller ved riving av eksisterende fritidsbolig som følge av brann eller annen uopprettelig skade.

2.9 Grunnundersøkelser

For alle felt avsatt til fremtidig bygging eller konstruksjoner skal det utføres tilstrekkelig grunnundersøkelser og arealbruk, byggemetoder og fundamentering skal tilpasses de forholdene som avdekkes.

2.10 Eierform

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen: o_ = offentlig formål, f_ = fellesareal for flere eiendommer.

På små formålsflater for samferdselsanlegg er tekst utelatt på plankartet av praktiske grunner. Eierform for vegers sidearealer (annen veggrunn) skal følge vegens eierform.

2.11 Byggeskikksveiledere

Ved oppføring av gang-/skibruer skal formingsveileder for skibruer på Knaben legges til grunn. Bruer skal gis en enhetlig utforming.

Ved vedlikehold av eksisterende bygninger og bygging av tilbygg og nybygg skal byggeskikkveileder for Gruvebyen legges til grunn.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

I feltene BH1 og SPA2 kan det ikke oppføres bygninger og anlegg før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan. Feltene skal reguleres under ett.

Detaljreguleringen skal fastsette:

- Utnyttelsesgrad.
- Byggegrenser og byggehøyder.
- Krav til utforming av bebyggelsene.
- Plassering og utforming av felles uteoppholdsarealer, adkomstveier og parkeringsløsninger (inkludert parkering for buss).
- Kjøreatkomster.
- Overvannshåndtering.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119), BG1-BG3

I områdene BG1 – BG3 reguleres eksisterende bebyggelse med de høyder og det volum den i dag har. Bebyggelsen tillates ikke revet eller vesentlig endret. Ved mindre tiltak skal materialbruk og utforming være i samsvar med eksisterende bygg.

4.1.2 Fritidsbebyggelse

4.1.2.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121), BFF01 – BFF08, o_BFF09 – o_BFF10 og BFF11 – BFF34

Ny bebyggelse

Det kan bygges nye fritidsboliger på ubebygde tomter i områdene BFF01, BFF02, BFF03, BFF04, BFF06, BFF13, BFF19 og BFF20. Det tillates én boenhet pr. tomt.

Maksimal utnyttelsesgrad for ubebygde tomter er $BYA=120\text{ m}^2$. I BYA skal det inngå minst 36 m² til parkering (2 plasser). Det tillates én bygning pr. tomt.

Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel i intervallet 15 – 25 grader. Valmet tak (valm/halvvalm) med takvinkel tradisjonelt benyttet i Gruvebyen kan tillates på nye tomter i BFF19 og BFF20. Her kan også arker i maks. en tredjedel av byggets lengde tillates.

Bebyggelse på ubebygde tomter skal ha maksimal mønehøyde på 5,0 m og maksimal gesimshøyde på 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Det tillates ikke arker, men takopplett i maksimalt en tredjedel av byggets lengde kan tillates.

Til taktekking kan ulike typer plater (bølgeplater) og produkter som kan henføres til begrepet «takpapp». Det tillates ikke torvtak, glasert takstein mv.

Det skal benyttes bordkledning utvendig. Såkalt «villmarkspanel» tillates ikke. Bygningsdetaljer skal for øvrig gi et nøkternt og renskåret preg. Det tillates ikke verandaer og plattinger høyere enn 0,5 m over bakkenivå. Så vidt mulig skal slike utearealer, også åpne ovebygde, ligge på bakkenivå.

Fargevalg skal samsvare med øvrig bebyggelse i Gruvebyen.

Opprinnelig terreng på tomtene skal så langt mulig bevares og planering skal kun foretas der det skal plasseres bygninger og for parkeringsareal.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende frittliggende boliger og fritidsbebyggelse reguleres med de høyder og det volum den i dag har. For slik bebyggelse kan det etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført tilbygg på maksimalt 15 m². Påbygg i høyden tillates ikke.

Ved utbedringer som skifting av taktekke, kledning, vinduer osv. skal tilbakeføring til tidligere utførelse vurderes. Alternativt må eksteriør og materialvalg tilpasses dagens utforming. Som hovedregel skal mest mulig beholdes og det som har blitt dårlig skiftes ut med tilsvarende.

4.1.2.2 Fritidsbebyggelse – konsentrert (1122), BFK1 – BFK5

Eksisterende konsentrert fritidsbebyggelse reguleres med de høyder og det volum den i dag har. Det kan tillates tilbygg på maksimalt 15 m². Påbygg i høyden tillates ikke. Store slette fasader skal beholde sitt særpreg og tillates ikke brudt opp av utkragede verandaer mv.

Ved utbedringer som skifting av taktekke, kledning, vinduer osv. skal tilbakeføring til tidligere utførelse vurderes. Alternativt må eksteriør og materialvalg tilpasses dagens utforming. Som hovedregel skal mest mulig beholdes og det som har blitt dårlig skiftes ut med tilsvarende.

4.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160), o_BOP1 - o_BOP3 og BOP4

Område o_BOP1 inneholder leirskole.

Bygningsmassen skal beholde sin maksimale høyde og takvinkel, men under disse forutsetningene kan det tillates tilbygg innenfor gitt byggegrense. Parkering skal være dekket på egen tomt samt på o_SPP11 – o_SPP13 dersom nødvendig. Materialvalg og fargevalg skal videreføres eller følge øvrig bebyggelse i området.

Området o_BOP2 inneholder og tillates videre museumsbygg (tidligere kontor og administrasjonsbolig).

Bygget reguleres slik det i dag fremstår. Kun endringer som omfatter tilbakeføring til opprinnelig tilstand samt vedlikeholdstiltak kan tillates.

Områdene o_BOP3 og BOP4 er forbeholdt tjenester som er knyttet til sommer- og vintervedlikehold av skianlegg, skiløyper, turveger, nærmiljøanlegg, grønnsstruktur mv. Områdene kan også benyttes av nødetater (f. eks. ambulansetjeneste) og av frivillige organisasjoner (f. eks. Røde kors) til oppbevaring av utstasjonert utstyr og kjøretøyer i tilknytning til etablerte vaktordninger, ved arrangementer, i utfartshelger, mv.

Ny bygningsmasse skal ha saltak og maksimal utnyttelsegrad er BYA=160 m². Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke

overstige 4,0 m over ferdig planert terreng. For o_BOP3 skal topp gulv 1. etasje ikke være lavere enn kote +618 på grunn av flomfare.

Det kan benyttes bordkledning eller plater som er tilpasset øvrig bebyggelse. Ved taktekking benyttes plater eller «takpapp».

4.1.4 Kirke/annen religionsutøvelse (1164), o_BR1

Område o_BR1 inneholder kapell. I området tillates ikke ombygging eller modernisering av eksisterende bygg.

4.1.5 Campingplass (1173), o_BC1 og BC2

I områdene o_BC1 og BC2 tillates caravanoppstilling med tilhørende funksjoner.

4.1.6 Råstoffutvinning (1200), o_BRU1

Området omfatter Knaben II med gruvebygningene og dagbruddet. Bygningsmassen reguleres med de høyder og volum de i dag har. Området rundt bygningene skal bevares for å beholde helheten og sammenhengen mellom de enkelte delene av gruveanlegget. Gruvebygningene tillates ikke revet eller ombygd. Vedlikeholdstiltak må ikke redusere bygningenes kulturhistoriske verdi.

I tilknytning til tidligere gruveanlegg kan det i samråd med grunneier og berørte myndigheter også drives museumsvirksomhet inkludert besøksgruve og kulturformidling knyttet til gruvedriften på Knaben.

4.1.7 Hotell/overnatting (1320), BH1

Innenfor område BH1 tillates bygg for hotell/overnatting. Det skal utarbeides detaljregulering for området og tilgrensende parkeringsplass før utbygging.

4.1.8 Skianlegg (1410), BSA1 – BSA9

Områdene BSA1 – BSA9 skal brukes til aktiviteter innen skisport. Det tillates anlegging av skiarena med start- og målområde. Utarbeiding av skiarena må ta utgangspunkt i Norges skiforbund og Kultur- og kirkedepartementets veileder "Veileder skianlegg. Langrenn og skiskyting (V-0688B)" og elementer fra denne benyttes så langt det lar seg gjøre ut fra tilgjengelige arealer. Anlegges anses som et treningsanlegg med mulighet for konkurranser i yngre årsklasser. Det kan etableres skiløyper innenfor området. Innenfor BSA6 kan det tilrettelegges for publikumsområder med tribuneanlegg, tidtakerbu mv.

Innenfor BSA1 kan det etter gjennomført sikkerhets- og støykartlegging samt nødvendige tillatelser fra berørte myndigheter, tillates anlagt bane for skiskyting. Det forutsettes anlagt voller eller andre konstruksjoner på 3 sider av banen for å ivareta sikkerheten. Høyde og utforming av disse må følge gjeldende krav og veiledere. Banens lengde fra standplass til blinker skal være 50 m.

I barmarksesongen kan anlegget benyttes til andre idretts- og friluftaktiviteter, til kulturelle arrangementer og som sosial møteplass. Arealene kan også benyttes i forbindelse med sauesanking om høsten i den grad dette ikke forringer øvrig bruk av anlegget.

4.1.9 Skiløypetrasé (1420), BST1 – BST4 og o_BST5

Skiløypetraséene er eksisterende areal som benyttes til formålet. Vedlikehold som skiløypetraséer kan tillates og løypene kan maskinprepareres for allment bruk.

4.1.10 Nærmiljøanlegg (1440), o_BNA1

Innenfor område o_BNA1 kan etableres anlegg som balløkke, sandvolleyballbane eller andre aktiviteter tilpasset barn- og unge. Det kan etableres grill/grillhytte og benker innenfor området.

4.1.11 Energianlegg (1510), o_BE1

I område o_BE1 kan det etableres minikraftverk i tråd med tillatelser gitt av ansvarlig myndighet.

4.1.12 Uthus/naust/badehus (1589), BUN1

Innenfor område BUN1 kan det oppføres bygg for lagring av kanoer/kajakk og tilhørende utstyr. Det kan tillates inntil 2 mindre bygninger som hver har maksimalt BYA=50 m². Byggene skal ha saltak med mønet i byggets lengderetning. I lengderetningen skal byggene være minimum 7,0 m. Maksimal mønehøyde er på kote +595,5 og maksimal gesimshøyde er på kote +594,0. Topp gulv i bygningene skal ikke være lavere enn kote +591,0. Lavere høyde krever avbøtende tiltak mot flom. Bebyggelsen på tomte skal ha utvendig bordkledning og lett taktekke av plater eller «papp». Tradisjonelle uthusfarger som harmonerer med omgivelsene og øvrig bebyggelse, kan benyttes.

Det kan tillates brygge og ramper ned til flytebrygger i vannet for sjøsetting av kanoer.

4.1.13 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590), BAS1 og BAS2

Områdene BAS1 og BAS2 omfatter eksisterende damkonstruksjon i utløpet av Store Knabetjød. Overløp er plassert i BAS2. Ordinært vedlikehold kan tillates.

4.1.14 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800), o_BKB1, BKB2 og BKB3

Området BKB1 er avsatt til ny forretning. 1. etasje kan inneholde forretning og bevertning, mens det ovenpå kan inngå inntil 5 fritidsleiligheter.

Støyforhold må ikke overstige gjeldende normer.

Nytt forretningsbygg skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 30 grader.

Maks. BYA=500 m².

Topp gulv 1. etasje: kote + 609 +/- 0,5 m

Maks. gesimshøyde: kote + 615 +/- 0,5 m

Maks. mønehøyde: kote + 619 +/- 0,5 m

Taktekke: Takplater i metall, papp, skifer. Sort, grå eller rød.

Bygget skal ha et enkelt og enhetlig formspråk (jf. Storbrakka og Grubeheimen (opprinnelige) og det tillates ikke arker eller takopplett. Det tillates heller ikke utkragete verandaer/balkonger eller innfelte takterrasser. Eventuelle åpne verandaer må etableres innenfor fasadeliv. Det samme gjelder dersom det planlegges utvendig adkomst til leiligheter i 2. etasje.

Bygningen skal ha utvendig bordkledning, jf. også byggeskikksveileder.

Eventuelle stolper i tilknytning til fasader, inngangspartier mv. skal ha enkel og rettskåren utforming. Det samme gjelder vindskier, vindusomramming og andre bygningsdetaljer.

Farge: Farger skal tilpasses øvrig bebyggelse i Gruvebyen.

I området BKB2 tillates fritidsboliger(leiligheter), forretning, utleieleiligheter og bevertning. Bygning reguleres med de høyder og mål den har i dag. Mindre tilbygg kan tillates. Riving og andre større endringer tillates ikke.

4.1.15 Angitt bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål (1900), BAA01 – BAA08, o_BAA09 – o_BAA31, BAA32, o_BAA33 – o_BAA35 og BAA36 – BAA39

BAA er områder som kombinerer skiløypetraséer for vinterbruk og turveger eller turdrag for sommerbruk.

Skiløypetraséene kan opparbeides i 8,0 m bredde. Turveger kan opparbeides med grusdekke i 4,0 m bredde. BAA04 kan opparbeides med grusdekke i 8,0 m bredde på kote +591. Nødvendige grøfter og stikkrenner kan anlegges.

Rundløype rundt Store Knabetjødn skal være universelt utformet og opparbeidet med fast dekke på 4 meters bredde.

Traséer inne på Knabensanden er turdrag og skal ikke opparbeides med eget dekke. Kryssinger av kanalene kan opparbeides og vedlikeholdes.

BAA03 er bru over Store Knabetjødn. Bredden skal være minst 6,0 m. For øvrig legges formingsveileder legges til grunn ved bygging.

BAA07 er skibru over Stølsvegen ved Kvinavegen hyttefelt. Fri høyde under brua skal være minst 4,5 m. Skibru bygges i 8,0 m bredde. For øvrig legges formingsveileder til grunn.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg skal anlegges som regulert i plankartet og i samsvar med gjeldende kommunale normaler eller Statens vegvesens vegnormaler. Teknisk infrastruktur skal anlegges som regulert i plankartet og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

4.2.1 Kjøreveg (2011), o_SKV01 – o_SKV16 og SKV17 – SKV25

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet i samsvar med gjeldende vegnormaler. Detaljplaner for tiltak i tilknytning til fylkesveg (inkludert kryssing med skiløype) skal godkjennes av vegvesenet/fylkeskommunen.

4.2.2 Gangveg/gangareal/gågate (2016), SGG1 og o_SGG2

SGG1 er gangareal mellom BKB1 og o_SPP10 og langs ny bebyggelse i BKB1 mot skiløypetrasé. Arealet kan ha fast dekke (f.eks. belegningsstein eller asfalt) eller grusdekke.

4.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018), SVT

Feltene angir arealer som skal benyttes til grøfter, skjæringer, tekniske installasjoner, tekniske bygninger, murer, stabiliserende tiltak med videre. På overflaten kan disse være tilrettelagt for ferdsel til fots eller med kjøretøy (avkjørsel til parkering mv.)

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (2019), SVG

SVG er annen veggrunn som forutsettes vegetert med naturlig forekommende arter på Knaben. Imidlertid kan grøfter for bortledning av overvann, gateløp og annen teknisk infrastruktur tillates oppført i disse områdene.

4.2.5 Parkering (2080), SPA1 og o_SPA2 – o_SPA3

SPA1 er parkering i tilknytning til hotell/overnatting, BH1, og er underlagt plankrav der disse to formålene skal inngå i samme reguleringsplan.

o_SPA2 og o_SPA3 er parkeringsareal i tilknytning til Knaben gruver.

4.2.6 Parkeringsplasser (2082), o_SPP01, SPP02 – SPP03, o_SPP07 – o_SPP17, SPP18 – SPP20, o_SPP21 – o_SPP26

Parkeringsplasser skal etableres med dekke av grus eller fast dekke som asfalt.

4.2.7 Energinett (2110), SE1 – SE2 og o_SE3 – o_SE6

Innenfor formålene SE1 – SE2 og o_SE3 – o_SE6 kan det oppføres konstruksjoner tilknyttet energiforsyningen i området.

4.2.8 Vann- og avløpsnett (2140), o_SVA1 og o_SVA2

Områdene o_SVA1 og o_SVA2 skal benyttes til installasjoner i tilknytning til VA-nettet i området. Bygninger skal utføres slik at de innpasser seg stedets naturmiljø og bygningsmiljø.

4.2.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800), SKF1

I SKF1 kan det oppføres bygningskonstruksjoner for vann-, og strømforsyning samt avløp.

4.2.10 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasser kombinert med andre angitt hovedformål (2900), f_SAA1 – f_SAA2, SAA3, o_SAA4 – o_SAA6 og SAA7

Områdene f_SAA1 og f_SAA2 er fellesareal for hyttene i Ørnehommen hyttefelt og det kan oppføres bygningskonstruksjoner for energiforsyning, vann- og avløpsnett og hytterrenovasjon. Bygningskonstruksjonene må være tilstrekkelig flomsikret. Bygninger skal maksimalt ha BYA=30 m². Takvinkel, materialvalg og fargebruk må være tilpasset hyttene i feltet. Mønehøyde og gesimshøyde skal være maksimalt 4,0 m og 3,0 m over ferdig planert terreng.

SAA3 er del av Stølsvegen sør for Ørnehommen som er kombinert kjøreveg og skiløype. Vegparsellen skal benyttes som kjøreveg i barmarkssesongen og skiløype i vintersesongen. Den skal ikke brøytes om vinteren og da være stengt for biltrafikk. Preparering med løypemaskin kan tillates, men foreliggende skredfare må til enhver tid vurderes i forhold til myndighetenes skredfarevarsling.

o_SAA4 er vegparsell i Gruvebyen som er del av atkomst fra parkeringsplass sør for leirskolen til nærmiljøanlegg og Knabensanden og videre til Husmorløypa. Vegparsellen skal benyttes som kjøreveg i barmarkssesongen og skiløype i vintersesongen. Den skal ikke brøytes om vinteren og da være stengt for biltrafikk. Preparering med løypemaskin kan tillates.

o_SAA5 er del av fylkesveg med underliggende kulvert. Kulverten utgjør tiltak gjennomført under erosjonssikringsprosjektet for Knabensanden og tjener som overløp ved opphoping av vann på sørsiden av fylkesvegen. Når kulverten ikke er i funksjon som overløp i flomsituasjoner, kan den benyttes som turveg og skiløypetrasé.

o_SAA6 er atkomstveg til parkeringsplass for allmennheten på Knabensanden med underliggende etablert bekk/dreneringskanal som del av erosjonssikring av Knabensanden. Nødvendig rekkverk mv. kan tillates.

SAA7 er atkomstveg til hyttefeltet Løgeheia 2 med underliggende skiløypetrasé/turveg. Planskilt kryssing av veg og løype skal etableres med utgangspunkt i formingsveileder for skibruer på Knaben. Minimum fri høyde i kulvert skal være 3,0 m. Kulverten og nedsenket løypetrasé skal ingen steder ha en mindre bredde enn 6,0 m. Lengden skal være minimum 5,0 m. Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges materiale som viser konstruksjon, materialbruk og estetisk tilpassing. Det skal også redegjøres for opparbeiding av sidearealer. Kjørebbru skal utstyres med kjøresterkt rekkverk.

4.3 Grønnstruktur

Formålet med regulert grønnstruktur er å bevare innrammingen rundt Gruvebyen. Inngrep som endrer områdets karakter, tillates ikke.

4.3.1 Turdrag (3030), o_GTD01 – o_GTD02, GTD03 – GTD08, o_GTD09, GTD10

Områdene er eksisterende stier og turdrag. Disse brukes i eksisterende tilstand. Enkelt vedlikehold kan utføres så fremt dette ikke har negativ virkning for kulturminner eller landskapsmessige forhold.

4.3.2 Friområde (3040), o_GF01 – o_GF40

o_GF01 – o_GF25 er arealer knyttet til Knabensanden. Formålene ligger i eller i tilknytning til statlig sikret friluftsområde. I tillegg er Knabensanden et viktig element i kulturmiljøet knyttet gruvedriften og endringer og inngrep i disse områdene tillates ikke.

o_GF26 – o_GF38 er større og mindre områder i randsonen til Knabensanden og i Gruvebyen. Arealene er særlig viktig i forbindelse med utøvelse av rekreasjon/lek i nærheten av Gruvebyen og som sosiale møteplasser generelt. Områdene kan beplantes med stedegne trær og busker. Det kan plasseres benker og bord i områdene, disse skal ha like uttrykk for alle områdene.

o_GF39 – o_GF40 er områder mellom nedløpsrist i bekk fra dagbrudd og kanal på Knabensanden. Disse områdene skal ligge minimum 1,0 m lavere enn tilstøtende areal på hver side og fungere som flomløp dersom rist i bekk går tett.

4.3.4 Badeplass-/område (3041), GB1

GB1 er badeplass som kan tilrettelegges med sandstrand, bord og benker. Eventuelle toalettbygg må sikres mot flom og plasseres på hensiktsmessig måte i forhold til skianlegg.

4.3.5 Park (3050), o_GP1 – o_GP2

Områdene o_GP1 og o_GP2 er offentlige parkområder. Arealene er særlig viktig i forbindelse med utøvelse av rekreasjon/lek i nærheten av Gruvebyen. Områdene kan

beplantes med stedegne trær og busker. Det kan plasseres benker og bord i områdene, disse skal ha like uttrykk for begge områdene.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

4.5.1 Landbruksformål

LL1 er del av Stølen som inngår i sikringssone H190.

4.5.2 Naturformål av LNFR (5120), LNA01 – LNA06, o_LNA07 – o_LNA11

Områdene omfattet av dette formålet er heiområdene i øst, ofte med vanskelig tilgjengelig terreng der natur og utmark dominerer. Enkelte mindre områder inngår også. Områdene forutsettes ikke tatt i bruk på annen måte enn det som er tilfelle i dag. I o_LNA11 er vedlikehold av eksisterende VA-anlegg tillatt.

4.5.3 Friluftsmål (5130), LF01 – LF09, o_LF10 – o_LF18, LF19 – LF22, o_LF23 – o_LF27, LF28 – LF53

LNF-områder som ligger meir sentralt og tilgjengelig og som forventes benyttet i friluftssammenheng. Områdene er å oppfatte som utmarksområder der friluftsløven gjelder.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

4.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001), V01 – V09, o_V10 – o_V11 og V12 – V16

Områdene omfatter Store Knabetjødn og naturlig elver og bekker innenfor planområdet. Friluftsliv og annen tradisjonell bruk er tillatt etter gjeldende lovverk. Annen utnyttelse krever tillatelse fra berørte myndigheter.

4.6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720), VFS1

Areal for sjøsetting og opptak av kanoer/kajaker i tilknytning til BUN1. Det kan anlegges flytebrygger med forbindelse til land.

4.6.3 Badeområde (6770), VB1

I område VB1 tillates etablering av badeplass med sandstrand. Den skal være tilgjengelig for alle. Tilrettelegging skal ivarta tilgjengelighet for alle.

4.6.4 Angitte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål (o_VAA01 – o_VAA12)

Arealene representerer åpne bekker/kanaler på Knabensanden. I tillegg til å være et landskapselement i form av åpent vannspeil, fungerer disse kanalene som en del av overvannsnett i området og inngår som tiltak knyttet til erosjonssikring av Knabensanden. Nødvendig vedlikehold av kanalene kan tillates.

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (H120, H140, H190, H310, H320, H370)

Sikringssone: Område for grunnvannsforsyning (sone H120)

Tiltak, inngrep eller aktiviteter innenfor området som ikke er direkte knyttet til funksjonen grunnvannsforsyning og utføres på vegne av anleggseier, er ikke tillatt med mindre dette er særskilt angitt i regelverk eller tillatelser fra berørte myndigheter/anleggseier.

Sikringssone: Frisiktsoner ved vei (sone H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/kryss/avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Sikringssone: Andre sikringssoner/bevaring skog (sone H190)

Innenfor sikringssonene bevaring skog kan det foretas begrenset plukkhogst, men snauhogst tillates ikke.

Faresone: Ras- og skredfare (sone H310)

Innenfor områder angitt med faresonene ras- og skredfare(1000-årsskred) er det ikke tillatt å igangsette tiltak etter pbl § 1-6 uten at det foreligger fagkyndig utredning med dokumentasjon på nødvendige sikringstiltak. Foreliggende skredrapporter skal legges til grunn.

Faresone: Flomfare (sone H320)

Hensynssonene flomfare er basert på data fra flomrapport utarbeidet av COWI, 2018 (hensynssone er basert på data for 200-årsflom med 20% klimapåslag. For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom skal høyeste beregnede vannstander med klimapåslag legges til grunn. Unntak fra angitt byggehøyder kan tillates forutsatt at avbøtende tiltak sikrer tilfredsstillende sikkerhet mot fare og skade ved flom. Avbøtende tiltak må være utarbeidet av fagkyndig personell.

Faresone: Høyspentanlegg (inkl. høyspenningskabler) (sone H370)

Tiltak innenfor områder angitt med faresone høyspentanlegg skal godkjennes av linjeeier. Formål med varig opphold tillates ikke innenfor områder som omfattes av faresonene.

5.2 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570), H570_1 – H570_5

Bevaring av kulturmiljøet i og rundt gruvebyen skal vektlegges sterkt ved nybygging og restaurering av bygg innenfor området.

Utarbeidet byggeskikksveileder skal legges til grunn.

Tiltak som på uheldig måte kan påvirke Knabensandens funksjon som fremtredende landskapselement knyttet til tidligere gruvedrift, tillates ikke.

Nyere tids kulturminner i landskapet skal bevares.

5.3 Båndlegging etter andre lover (H740), H740_1

Området båndlegges etter mineralloven med tanke på eventuell fremtidig gruvedrift.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann, kloakk og overvann. Planene skal være godkjent av Kvinesdal kommune VA-avdeling.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak skal det foreligge godkjent overvannsplan som skal redegjøre for håndtering av flomveier, fordrøyning og bortledning av overvann, samt håndtering av overvann under anleggsperioden.

Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor områder som omfattes av hensynssone flomfare (H320) skal det foreligge fagkyndig utredning som dokumenterer at tiltaket tilfredsstiller kravene til sikkerhet fastsatt i byggeteknisk forskrift. Beregningen skal inkludere 20 % klimapåslag.

Før det gis tillatelse til igangsetting av nye tiltak innenfor områder som omfattes av hensynssone ras- og skredfare (H310) skal det foreligge fagkyndig utredning (geoteknisk rapport) som angir nødvendige sikringstiltak. Videre må sikringstiltakene være gjennomført før igangsettingstillatelse gis.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk skal ferdigattest være avgitt.

7.4 Før kryssing av fylkesveg med planskilt skibru/undergang

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for skibruer/underganger knyttet til fylkesveg.

7.5 Før utbygging av tomter med eksisterende høyspentkabler, VA-ledninger mm.

På tomter der det ligger eksisterende høyspentkabler, VA-ledninger m.m. innenfor byggegrensene, må disse flyttes før tomtene kan bygges.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Utarbeidet av	Tittel
Asplan Viak	Knaben, Byggeskikk i Gruvebyen, veileder, 2013.
Asplan Viak	Knaben, Skibruer, formingsveileder, 2013.
Cowi AS	Flomrapport, 2018
Skred AS	Skredrapport, 2018

Vest-Agder fylkeskommune	Arkeologiske registreringer, Knaben, gnr. 191, bnr. div., Kvinesdal kommune, 2019.
Vest-Agder fylkeskommune	Skriv knyttet til nyere tid og KULA-prosjektet vedr. Knaben, 2019.



Kvinesdal kommune

Servicekontoret

MATRIKKELBREV INFO - GNR 191 BNR 79

Det er ikke matrikkel/målebrev på eiendommen. Vi kan opplyse om av det er krevd jordskifte for denne eiendommen og naboeiendommer jfr. Referanse 22-146506REN-JAGD/JFLE.

Kvinesdal, 20.08.2025

Karin S. Eftestøl
Servicekonsulent

Postadresse:
Nesgata 11
4480 Kvinesdal

Besøksadresse:
Nesgata 11

Telefon: 38 35 77 00
Telefaks: 38 35 77 01
Bank kto.: 3080.07.05858

Internett: www.kvinesdal.kommune.no
E-post: post@kvinesdal.kommune.no
Org.nr.: 964 964 076



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

**Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.**



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

**For oss er hver
enkelt kunde viktig.**

Vi ønsker å være med deg hele livet
og være en støttespiller for små og
store økonomiske valg. Vi hjelper deg
å realisere dine planer og mål.



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gruvebyen 116
4473 KVINLOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marita Lervik**Telefon:** 401 74 219
E-post: marita.lervik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre