



aktiv.

Elvevegen 1C, 4480 KVINESDAL

**Toppleilighet vendt mot elva med
to soverom og nydelig utsikt!
Medfølger garasje! Heis!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

" Arbeideren "

Toppleilighet vendt mot elva. Fast garasje! Meget gode solforhold!

Vi har for salg en sjelden 3- roms toppleilighet med flott beliggenhet i " Arbeideren " i Liknes sentrum med utsikt over Kvina! Heis i bygget i tillegg til fast garasje plass.

Dette er en hjørneleilighet i 3. etasje som også er toppetasjen og har nydelig utsikt. Leiligheten ligger på solsiden av Kvina så her har du sol fra morgen til kveld. Svalgangen er overbygd slik at en kan gå tørt fra heisen til leiligheten.

Inneholder: Entre/ gang, 2 soverom, bad, stue med utgang til balkong, kjøkken og innvendig bod. I tillegg medfølger utvendig bod i byggets 1. etasje samt egen garasje.

Noe enkel standard, men klar til bruk!

Flott beliggenhet midt i Liknes sentrum med gåavstand til alt av fasiliteter. Unik mulighet - bør sees!

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 250 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 89 365,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 3 339 365,-	Gnr./bnr.	Gnr. 104, bnr. 77
Selger:	Arne Stavdahl Brit Stavdahl	Snr.	8
		Oppdragsnr.:	1408260081

Hovland

Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1991
BRA-i/BRA Total	71/90 kvm
Tomtstr.:	879.9 kvm

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	96
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 9 kvm

Bod

BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod på bakkeplan.

Garasje

BRA-e: 17 kvm. Garasje.

Boligbygg med flere boenheter

BRA-i: 71 kvm Stue, kjøkken, bad, gang, innvendig bod og 2 soverom.
9 kvm Balkong i front med utgang fra stue.

Tomtetype

Eiet - Fellestomt

Tomtestørrelse

879.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felleseie. Tomten har asfaltert gårdsplass bak bygget med gode parkeringsmuligheter.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Liknes sentrum, flott plassert ved lakseelva Kvina. Det er meget gode solforhold mot sør-vest og vakker utsikt mot elva, Kvinaparken, Kvinabadet og Nesbrua. Her på solsiden nyter du solen fra midt på dagen til langt på kveld.

Leiligheten er en hjørneleilighet i 3. etasje som er øverste etasje i bygget. Bygget består av forretningslokale i første etasje og leiligheter i andre og tredje etasje. Dette er kanskje Leiligheten i Liknes med finest beliggenhet!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av leilighetsbygg, kombinerte næringsbygg og eneboliger m.m.

Barnehage/Skole/Fritid

Sentrum barnehage: 0,6 km.

Knerten barnehage: 0,9 km.

Åmotsmarka barnehage: 2,6 km.

Skolekrets

Liknes skole (1-7. klasse): 0,7 km.

Kvinesdal ungdomsskole: 0,9 km.

Kvinesdal videregående skole: 0,6 km.

Offentlig kommunikasjon

Liknes bussholdeplass: 0,7 km.

Storekvina togstasjon: 8,4 km.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOD

-Bod i fellesanlegg i 1 etg med støpt såle

-Vegger av reisverk med plater.

-Enkel plassbygget dør med hengelås

Tilkomst fra felles asfaltert gårdsplass.

GARASJE

-Garasje i fellesanlegg i 1 etg med støpt såle

-Vegger og tak innvendig av reisverk med plater

- Tett led port med normal slitasje, noe heng registrert, litt vanskelig å åpne

Tilkomst fra felles asfaltert gårdsplass.

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Malte vinduer med 2 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører: Malt tett hovedytterdører fra felles gang og malt balkongdør til terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett levegg. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.

Det er utført målinger i to rom med mindre avvik registrert

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Pipe og ildsted: Elementpipe med ovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

TG2

Vinduer

• Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: -Lokalt tiltak bør gjøres.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking. Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

-Det er registrert fukt skader i nedkant og i skjøter på våtromsplatene i dusj.

Konsekvens/tiltak: -Fuktskade plater må byttes ut

-Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Våtrommet er ca. 35 år og levetid på gulvbelegg/tettesjikt er ca. 30-40 år. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

-Kjøkkenet har enkelte merker/slitasje etter bruk men ikke mer enn man må forvente.

Konsekvens/tiltak: -Lokalt tiltak.

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank - Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

TG3

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. -Det er påvist råteskader på balkongdør i nedkant.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja. Varmepumpen er gammel, men virker.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Markisene er gamle og slitte.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Det er i 2025 installert nytt felles brannvarslingsanlegg i hver leilighet i sameiet.
Utvendig kledning på verandadør er i dårlig tilstand.

Innhold

Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom, innvendig bod. I tillegg medfølger garasje og utvendig bod som ligger i første etasje. Fin terrasse!

Standard

Holder en gjennomgående god standard, men er moden for noe oppgraderinger i nær fremtid. Vegger rundt om i boligen har tapetserte overflater, parkett på gulv og himlingsplater i tak. Stuen er romslig og har god plass til både sittegruppe og spisegruppe. Her er utgang til balkong i front med nydelig utsikt og gode solforhold. I stue og kjøkken er det store vindusflater som slipper inn godt med lys. Stuen har også vedovn og varmepumpe til oppvarming. Kjøkken har innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Hvitevarer her medfølger.

Bad har belegg på gulv, malte overflater på vegger og våtromsplater i dusj. På badet er det montert baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommer har elektriske varmekabler i gulv.

I tillegg har leiligheten to soverom samt en innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter og en utvendig bod på bakkeplan.

Bygget har heis og svalgangen fra heisen til leiligheten har overbygg. Medfølger også garasje.

Noe oppussing må påregnes.

Ble installert nytt felles brannvarslingsanlegg i 2025.

Sameiet er godt drevet.

Fellesutgifter er ca. 3150 kr. pr. mnd.

Velkommen!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i bygget.

Parkering

Parkering i egen garasje samt parkeringsplasser på baksiden av bygget.

Solforhold

Meget gode solforhold mot sør-vest.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring, polisenummer 4778408

Diverse

Eiendommen leveres i den stand den fremstår på visning, og det vil ikke bli utført ytterligere rengjøring før overtakelse.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad. Varmepumpe og vedovn i stue.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 250 000

Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

6 725 (Eierskiftegebyr)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

89 365 (Omkostninger totalt)

101 265 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 065 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 339 365 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 351 265 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 354 065 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 5 733 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: årlig fastavgift + forbruk pr m³ kr 35,15 inkl.mva. Årlig fastavgift kr 2725,- inkl. mva.

Avløp: årlig fastavgift + forbruk pr m³ kr 49,62 inkl.mva. Årlig fastavgift kr 3008,- inkl.mva.

Renovasjon: Ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80

Branntilsyn, feiing: Ekstern leverandør. Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 464,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig).

Formuesverdi primærbolig

Kr 471 726 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 886 904 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

70/1297

Felleskostnader inkluderer

Kr. 18.877,- som betales halvårlig. Totalt kr. 37.755,- pr. år.

Andel fellesformue

Kr 31 661

Andel fellesformue dato

03.05.2026

Sameiet

Sameienavn

Elvebygget Sameierlag

Organisasjonsnummer

976085035

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Praktisert at det ikke er lov med dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Lilly Marie Kongevold

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 77, seksjonsnummer 8 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:

4227/104/77/8:

30.05.1991 - Dokumentnr: 1414 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1297

01.01.2020 - Dokumentnr: 540634 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:104 Bnr:77 Snr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.01.1991. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 18.750,- oppgjørshonorar kr. 5.500,- og visninger kr. 2.000,-. 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 avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.05.2026















Innvendig bod med hylleløsning.



Inngangsparti har svalgang fra heis, slik at man kan gå tørrskodd hele veien.



Hovedsoverom har stor garderobeløsning.







Ikke Målt Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elvevegen 1C , 4480 KVINESDAL
-  KVINESDAL kommune
-  # gnr. 104, bnr. 77, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20755-1416

Eiendomsverdi ref nr: YM1252

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 3 etg med heis i fra felles trappeoppgang.
Leiligheten er innholdsrik med:
2 soverom, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod
Garasje og utvendig bod i 1 etg

Det er kun leiligheten som inngår i rapporten.
Leiligheten vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller
aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til
innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en
del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og
vedlikehold.
Det anbefales ytterligere kontrollert av utvendige forhold.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid
mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post:
karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid
på visning. Lykke til!

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte vinduer med 2 lags glass med værslitasje og
malt hovedytterdør med tilgang til fellesområde og malt balkongdør
med moderniseringsbehov
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett levgg.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett
Veggoverflater: Tapetserte overflater
Takoverflater: Himlingsplater
Bad: Belegg på gulv, malte overflater på vegger,
våtromsplater i dusj på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje.

Oppvarming: vedovn, varmepumpe, elektrisk

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er utfør målinger i to rom med mindre avvik registrert
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom
etasjene/Leilighetene.
Elementpipe med ovn i stue.
Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :
Bad har belegg på gulv med malte vegger, våtromsplater på vegger i
dusj og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som
tettesjikt. .
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,8
vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Ventilator med utlufting ut eldre modell med helt ok på
befaringsstidspunte.
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannmåler og stoppekran plassert i kjøkkenskap under vask
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av
vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe i stue eldre modell, avslått på befaringsstidspunte
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens
anbefalinger.
120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenskap,
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i
gang

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling
er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Garasje

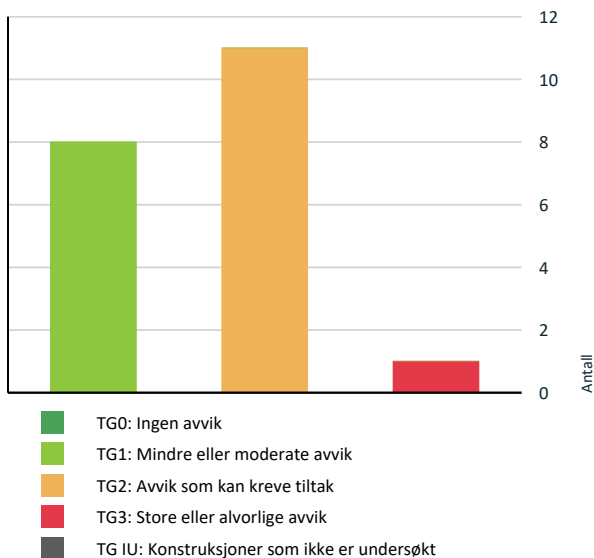
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

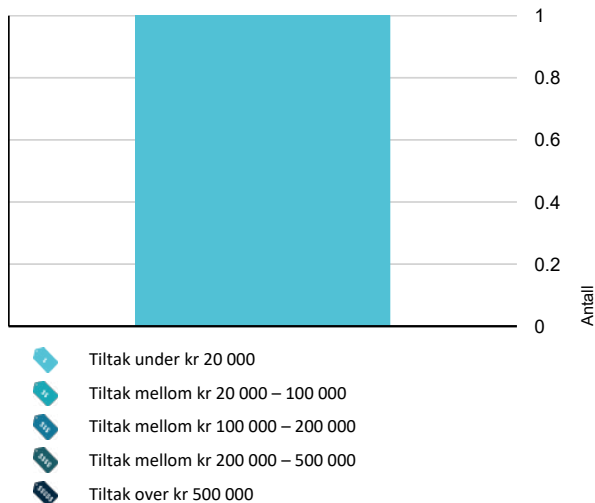
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent/ megler.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Leilighet.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget (utvendig bod, garasje) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

-Det er påvist råteskader på balkongdør i nedkant

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører har dørbblad som tar i dørkarm ved luking.

Ellers har dørene normal bruksslitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

-Kjøkkenet har enkelte merker/slitasje etter bruk men ikke mer enn man må forvente

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Det er registrert fukt skader i nedkant og i skjøter på våtromsplatene i dusj

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
-Våtrommet er ca. 35 år og levetid på gulvbelegg/tettesjikt er ca. 30-40 år. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse.

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Nytt felles brannvarslingsanlegg

UTVENDIG

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres

1 TO 3 Dører

Beskrivelse

Malt tett hovedytterdører fra felles gang og malt balkongdør til terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist råteskader på balkongdør i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkongdør med fukt/råte skader i nedkant

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett levegg. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.



INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Parkett

Veggoverflater: Tapetserte overflater

Takoverflater: Himlingsplater

Bad: Belegg på gulv, malte overflater på vegger, våtromsplater i dusj på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.

Det er utfør målinger i to rom med mindre avvik registrert

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører har dørbled som tar i dørkarm ved luking. Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv med malte vegger, våtromsplater på vegger i dusj og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt overflate med våtromsplater i dusj med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er registrert fukt skader i nedkant og i skjøter på våtromsplatene i dusj

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Fuktskade plater må byttes ut

-Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet.

Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenking i dusj sonen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Våtrommet er ca. 35 år og levetid på gulvbelegg/tettesjikt er ca. 30-40 år. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon fra takventil
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,8 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Belegg på gulv og tapetserte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Kjøkkenet har enkelte merker/slitasje etter bruk men ikke mer enn man må forvente

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Lokalt tiltak

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut eldre modell med helt ok på befarings tidspunkte.
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannmåler og stoppekran plassert i kjøkkenskap under vask

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue eldre modell, avslått på befaringsstidspunkte men opplyst at virker av eier
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenskap,.

Årstall: 1991 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringssskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

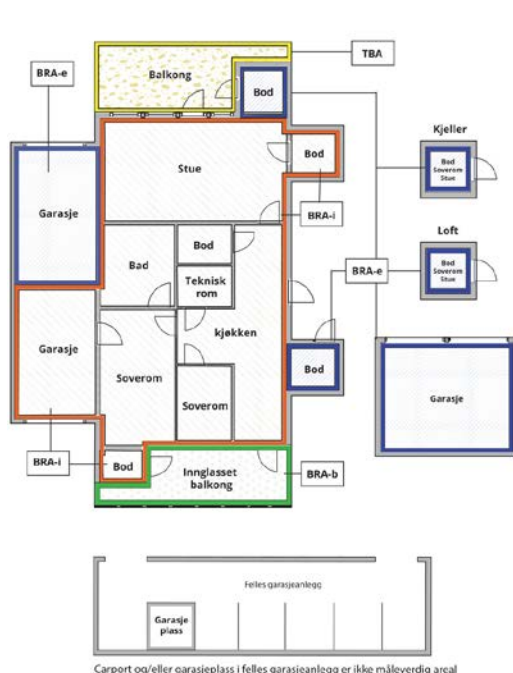
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	9
SUM	71				9
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, gang, stue, kjøkken, bod, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	104	77		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elvevegen 1C

Hjemmelshaver

Stavdahl Hans Isak

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Bod i fellesanlegg i 1 etg med støpt såle
- Vegger av reisverk med plater.
- Enkel plassbygget dør med hengelås

Tilkomst fra felles asfaltert gårdsplass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Garasje i fellesanlegg i 1 etg med støpt såle
- Vegger og tak innvendig av reisverk med plater
- Tett led port med normal slitasje, noe heng registrert, litt vanskelig å åpne

Tilkomst fra felles asfaltert gårdsplass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	27.04.2026		Gjennomgått	11	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Arne Stavdahl

Boligen

Elvevegen 1C

4480 Kvinesdal

4227-104/77/0/8

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



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



Varmepumpen er gammel, men virker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Markisene er gamle og slitte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er i 2025 installert nytt felles brannvarslingsanlegg i hver leilighet i sameiet. Utvendig kledning på verandadør er i dårlig tilstand.



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.

Lilly Marie Kongevold

Vår referanse:
1408260081

Vår saksbehandler:
Bjørn Skjæveland

Telefon:
957 97 331

Vår dato:
24.04.2026

Megleropplysninger på Elvevegen 1C - gnr. 104, bnr. 77, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Kvinesdal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Arne Stavdahl	Skansen terrasse 21, 1062 Oslo	23.07.1963
Brit Stavdahl Hovland	Vestbyveien 53, 1914 Ytre Enebakk	07.09.1964

Under henvisning til eiendomsmevlingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn <i>Ragnhild Sabdal Hovland</i>	Tlf.	E-post <i>ragnhild.sabdalahovland@aktiv.no</i>		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>104</i>	Bnr. <i>77</i>	Snr. <i>8</i>	Kommune <i>Kvinesdal</i>	
Sameiets org.nr:	<i>976085035</i>		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? <i>Vet ikke</i>		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisensr <i>Fremhvar (Eilev), Se Vedlegg</i>				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisensr. <i>Se Vedlegg</i>		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	2		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	1/4-delt av nr. 15 for en slippe				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Praktiseres det mens de har lov			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Iht Eierskjensboken		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 552.727	Kr 31.661,94		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 37.755	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	13.05.26	Fellesutgiftene inkluderer:		for første halvår	
		Se vedlagte kjønnskrav		se utbetalt mtd skatte	
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
			Ny sats ved fatt fra		
Poster til skattemeldingen	01.01.2026				
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 6.725	Kontonummer for betaling: 3030.30.38449
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5.625	Kontonummer for betaling: 3030.30.38449
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Lilly Marie Kongevold

Sted, dato F.l.p. 27.04.26

Signatur 

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post bjorn.skjeveland@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Sørlandet

Bjørn Skjæveland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no

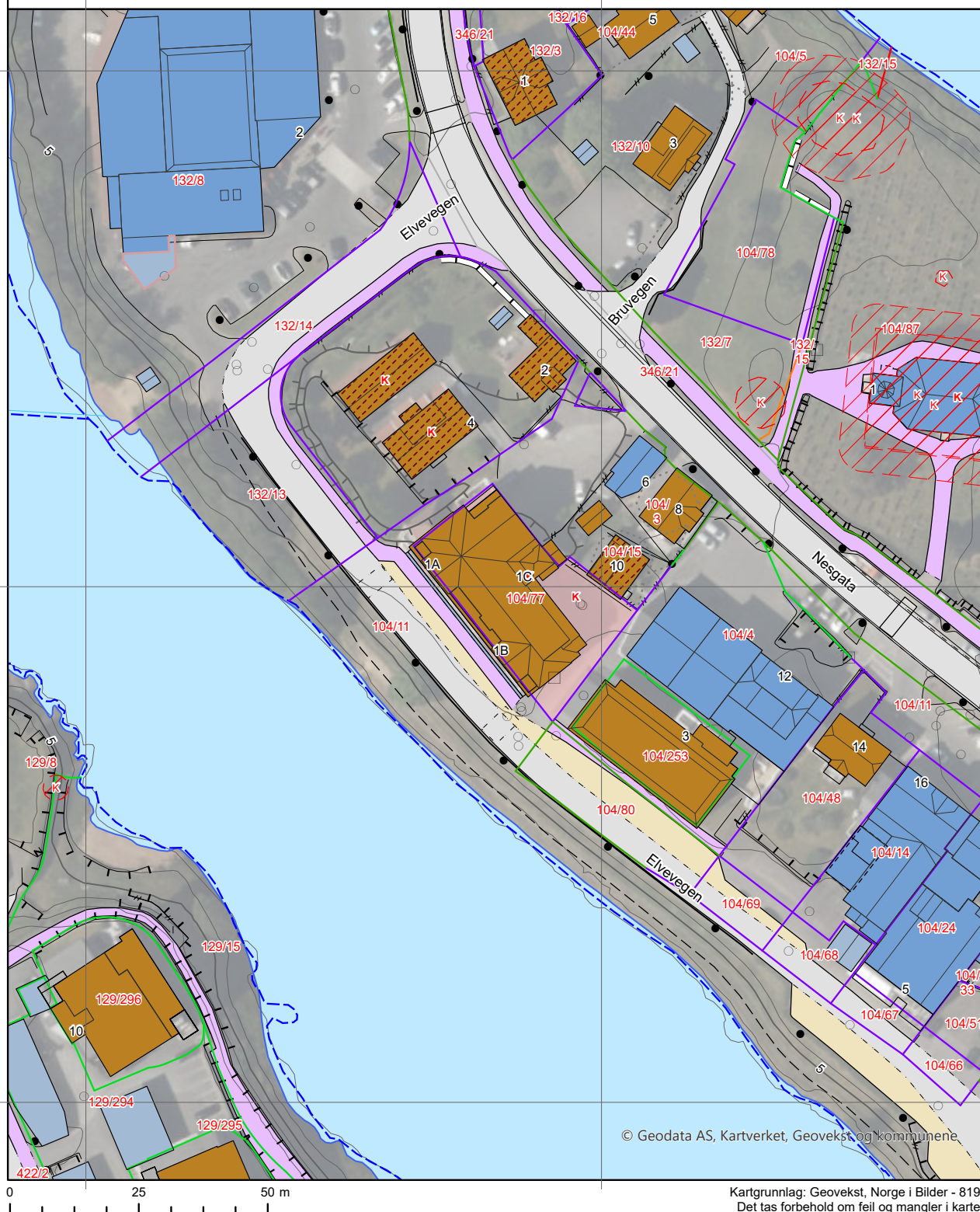
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/104/77/0/8

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 16.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 77 **Seksjonsnr.:** 8

Adresse: Elvevegen 1C, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260081

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. Kontakt IRS Miljø IKS på post@erikstemmen.no for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 77 **Seksjonsnr.:** 8

Adresse: Elvevegen 1C, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260081

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 77 **Seksjonsnr.:** 8

Adresse: Elvevegen 1C, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260081

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 35,15 inkl.mva	kr 2725,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 49,62 inkl.mva	kr 3008,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiling	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 464,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2025	1490

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 77 **Seksjonsnr.:** 8

Adresse: Elvevegen 1C, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260081

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Trykt på syklokopierende papir

Kommune
Kvinesdal

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

Anmelder (navn, adresse)
Møskeland Byggeforsretning A.S
Boks 163
4580 Lyngdal

Byggherre (navn, adresse)
Møskeland Byggeforsretning A.S
Boks 163
4580 Lyngdal

Ferdigattest er gitt for				
Eierform/byggested	Gnr	Bnr	Festener	Saksnummer
Liknes	104	77		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art	
02.02.1990	Nybygg	Kontorer/leiligheter	
Behandlingsdato	Behandling	Vedtaks dato	Saksnr
11.01.1991	Godkjent Kvinesdal Bygningsråd	11.01.1991	1/91

Virnar beskrevet arbeidet i samsvar med Lbr § 99
Det er ikke funnet noe som strider mot klarene byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven
Bygningen er derav den ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen i fr § 99 forutsetter. Brukshendring krever særskilt tillatelse i fr § 93

- Leilighet nr. 2
" " 3
" " 4
" " 5
" " 6
" " 8
" " 12

Merknader

- 1) Brannsløkkingsapparat mangler i alle leiligheter.
- 2) Det mangler håndlist for trapper i trapperom og utvendige trapper.
- 3) Adkomstvei til bygget ikke ferdig opparbeidet.

Underskrift
Kvinesdal 04.07.1991
Olav Haddeland
Olav Haddeland
bygningssjef

Kopi sendt til		
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn Møskeland Byggeforsretning A.S	Adresse 80ks 163 4580 Lyngdal
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn Ligningskontoret	Adresse 4480 Kvinesdal



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 77 **Seksjonsnr.:** 8

Adresse: Elvevegen 1C, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260081

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 Liknes
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Eiendommen ligger i område med henssynsone H320 ? Faresone ? Flom

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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.





**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR LIKNES
KVINESDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
Plan ID 10372010004**

**Revidert etter offentlig ettersyn 23.04.12
Revidert etter 2.gangs behandling 06.07.12
Revidert etter offentlig ettersyn 19.03.13 og 04.04.13
Revidert etter 3.gangs behandling 20.04.13, revidert 22.05.13
Revidert etter nye bestemmelser i forbindelse med endring i B/F/K4 10.07.15
Revidert etter endring etter enklere prosess jf. PBL § 12-14, annet ledd. 06.07.2020
Revidert etter endring etter enklere prosess jf. PBL § 12-14, annet ledd. 12.07.2021**

Generelt

§1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

Reguleringsformål

§2 Områdereguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-17 og BV1-2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-14)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ1)
 - Barnehage (o_BHG1)
 - Undervisning (o_U1)
 - Kirke / annen religionsutøvelse (o_R1)
 - Idrettsanlegg (o_I 1-3)
 - Energianlegg (o_E1-2)
 - Fjernvarmeanlegg (o_FJV1)
 - Uteoppholdsareal (U1-2)
 - Lekeplass (f_LEK1-3, o_LEK4, f_LEK5-10 og o_BLK01)
 - Gårdsplass (G1-2 og f_G3)
 - Bolig/forretning (B/F1)
 - Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-14)
 - Parkering/bolig/religionsutøvelse (P/B/R1 og P/B/R2)
 - Parkering/forretning/bolig (P/F/B1)
 - Forsamlingslokale/hotell/bolig/kontor (F/H/B/K1)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
 - Kjøreveg (f_V1, o_V2, f_V3-6, V7-8, f_V9-11, V12, o_V13 og f_V14-20)
 - Fortau
 - Torg (o_TORG1 og o_TORG2)
 - Gang-/sykkelveg (o_G/S1-3)
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg

- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivanlegg (o_KOL1)
- Kollektivholdeplass (o_SKH 1-3)
- Parkeringsplasser – offentlige o_ og felles f_.

- Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)
 - Grønnstruktur
 - Turveg (o_TUR 1-5)
 - Friområde (o_FRI1-12)
 - Badeplass/ - område (o_BAD1-2)
 - Park (o_PARK1-3 og PARK4)

- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)
 - Friluftsmål

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr.6)
 - Fiske (o_FISK1)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FRV1-3)

- Hensynssoner (PBL §12 – 6)
 - Frisikt (H140_16-18)
 - Flomfare – 200 års flom (H320_1 – H320_13(under bakken))
 - Infrastruktursone – (H410_14) Miljøgateutforming
 - Bevaring av naturmiljø (H560_5 – H560_8)
 - Bevaring av kulturmiljø (H570_9 – H570_11 og H570_15)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_12)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Detaljregulering og angivelse av eierform

Deler av områdereguleringsplanen har en detaljeringsgrad som overflødiggjør behov for detaljregulering, mens andre deler setter krav til detaljreguleringsplan.

Reguleringsbestemmelsene setter for enkelte formålsområder krav til detaljregulering iht.

PBL. § 12-7 nr.11.

Detaljreguleringen skal vise tomtedeling, bebyggelsens form og plassering med høydeangivelser, byggegrenser, adkomst, avkjørsel, frisiktsoner, evt. lekearealer og andre fellesområder, biloppstillingsplasser, evt. forstøtningsmurer. Bestemmelsene til planen skal bl.a. angi krav til parkering, min. uteoppholdsarealer, detaljeringskrav til situasjonsplan ved rammesøknad, rekkefølgekrav for gjennomføring mv.

I henhold til PBL. § 12-7, nr.14., skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal. Det anses i denne områdereguleringsplanen ikke nødvendig å angi eierform for alle flater på papirkart pga leselighet. Dette gjelder samferdselsarealer, hovedsakelig eksisterende, som er tilknyttet vegarealer med en bestemt eierstruktur, og mindre justeringer / utvidelser av disse og generell grønnstruktur i tilknytning til samferdselsarealene. Mer konkret

følgende formål: Grønnstruktur, Fortau, Gangveg/Gangareal, Gang- og sykkelveg samt Annen veggrunn - tekniske anlegg og Annen veggrunn - grøntareal.

§4. Bebyggelse og anlegg

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B1-17 og BV1-2

Bestemmelsene for områdene er utarbeidet i medhold av PBL. § 12-7 nr. 1,2,11.

4.2.1 Bebygde eiendommer B1, B4, B5, B6, B12, B13, B14, B16, B17.

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebygd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse i material, form og farger.

Kjøreadkomst til B16 tillates via gang- og sykkelveg.

4.2.2 Eksisterende byggeområder som inneholder ledige tomter B2, B3, B7, B10, B11, B15

For eksisterende bebyggelse gjelder følgende:

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebygd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

For ledige tomter gjelder følgende:

B2

Ubebygde tomter på områdene kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks. tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

Utnyttelse av den enkelte tomt er 30 % bebygd areal, BYA. Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

Ved terrengtilpassinger mot friluftsmål og område o_BHG1 i sør, skal skråninger/skjæringer sikres i samsvar med TEK17 §8-3, 3. ledd bokstav b) Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

B3

Ubebygd tomt kan nyttes til boligbebyggelse i to etasjer innenfor de på planen angitte byggegrenser. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 23 og 30 grader. Totalhøyden på bygningene i felt B3 skal ikke overstige kote 26.

Utnyttelse av enkelte tomter skal ikke overstige 25 % bebygd areal, BYA.

Det kan bygges to bruksenheter, hvor den ene bruksenheten (hybel - leilighet) ikke må overstige 65m² BRA.

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver hovedbruksenhet og 1 biloppstillingsplass for hybelleilighet.

Garasje/bod kan oppføres i én etasje og tilpasses bolighuset mht. form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasje kan tillates plassert inntil 1,0 meter fra formålgrense mot veg, når garasjen er plassert parallelt med vegen.

B7

Ubebygde tomter på området kan nyttes til frittliggende bolig i to etasjer. Bebyggelsen plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser.

Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 7,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

Utnyttelse av den enkelte tomt er 30 % bebygd areal, BYA.

Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

B10 og B11

Ubebygde tomter på områdene kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks. tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Takvinkelen skal ikke overstige 45 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet på eiendommen.

Garasje/bod kan oppføres i en etasje og tilpasses bolighuset mht form og materialvalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med vegen.

Utnyttelse av den enkelte tomt er 25 % bebygd areal, BYA. Det må legges vekt på god terrengtilpasning. Ved rammesøknad må situasjonsplanen redegjøre for dette forholdet.

4.2.3 Nye byggeområder B9

Området kan nyttes til frittliggende eneboliger i maks tre etasjer innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Utnyttelsen av den enkelte tomt er 25 % bebygd areal, BYA.

Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet. Bebyggelsen skal ha saltak. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,5 meter over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr.

boenhet på eiendommen. Garasjen kan plasseres inntil 1,0 meter fra formålsgrensen mot veg når garasjen plasseres parallelt med veien.
Det må legges vekt på god terrengtilpasning.

4.2.4 Eksisterende bevaringsverdige boliger

Det vises også til bestemmelsenes pkt. 9.5.

BV1- BV2

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang, gesims- og mønehøyder.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygninger i området.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK 1-9

BK1, BK5, BK6, BK7

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

BK2, BK3 og BK4

Eksisterende bebyggelse er boder som skal betjene BK1 og er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

BK8

Innenfor området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil fire etasjer innenfor for de på planen angitte byggegrenser.

Tillatt bruksareal, BRA, innenfor området er 5200 m².

Det må opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor området.

Gulvhøyden på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,5.

Det må utarbeides detaljregulering for området iht. § 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

BK9

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

Det tillates tilbygg innenfor de på planen viste byggegrenser med inntil 30 % bebygd areal BYA av tomtearealet og innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

BK10

Innenfor området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse. Bebyggelsen tillates oppført i inntil tre etasjer innenfor for de på planen angitte byggegrenser.

Maksimal tillat bygghøyde er kote 20.

Takvinkel skal være på mellom 25 – 35 °.

Maksimal tillatt BYA er 60%.

Det må opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor området.

Gulvhøyden på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,5.

BK11

Utnyttelsesgrad

BK4 kan innenfor byggegrenser bebygges med et leilighetsbygg. Dette bygget kan være i inntil 3 etasjer og romme inntil 12 boenheter.

Maksimal BRA for BK4 er 1900 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Parkeringskrav tilfredsstilles ved hjelp av parkeringsetasje under boligetasjene jf. § 6.4, samt parkeringsplasser på terreng innenfor f_P1, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomta skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets to øvre etasjer skal inneholde boliger og være tilgjengelig med heis.

Byggets første etasje / kjelleretasje skal inneholde parkeringsplasser som sammen med felles gjesteparkering på terreng jf. § 10, skal tilfredsstille krav til parkeringsplasser jf. pkt.6.2.

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 19. Unntak er pipe og heisoverbygg som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 9,5.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK12

Utnyttelsesgrad

BK1 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil tre bygg for beboelse.

Hvert av disse byggene kan inneholde fire boenheter(firemannsbolig).

Maksimal BRA for tomter innenfor BK1 er 440 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet hvorav 2 plasser forbeholdes felles gjesteparkering.

Kravet må tilfredsstilles innenfor tilliggende felles parkeringsplass f_P2 - f_P4, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16. Unntak er pipe og som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,2.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK13

BK2 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil 2 bygg for beboelse. Hvert av disse byggene kan romme to boenheter (tomannsbolig).

Utnyttelsesgrad for BK2:

Maksimal BRA for tomter BK2-1 og BK2-2 er 250 m².

Maksimal BRA for tomter BK2-3 og BK2-4 er 200 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For BK2-1 og BK2-2 må kravet tilfredsstilles innenfor tomtegrenser.

For BK2-3 og BK2-4 må kravet tilfredsstilles innenfor tiliggende felles parkeringsplass f_P5, jf. §10.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16. Unntak er pipe som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 8,2.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

BK14

Utnyttelsesgrad

BK3 kan innenfor byggegrenser på de respektive tomter bebygges med inntil åtte bygg som er bundet sammen med carport. Hvert av de åtte byggene kan romme en boenhet (enebolig i rekke). Det tillates takutstikk over tomtegrensen for bebyggelsen internt på område BK3 på inntil 0,6 m.

Maksimal BRA for tomter innenfor BK3 er 200 m².

Parkering

Krav til parkering er følgende:

2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Kravet må tilfredsstilles innenfor tomtegrensa.

Tomt

Planeringshøyde for tomter skal være minimum kote 8,1.

Utforming av bebyggelsen

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 16,5. Unntak er pipe som tillates over denne høyden.

Gulvhøyde på laveste beboelsesrom skal ikke være under kote 9,5.

Ytterkledning skal bestå av trekledning på hovedflater. Platekledning kan brukes på mindre deler av bygget.

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel på mellom 5 og 10 grader.

Bebyggelsens farge skal være i gråtoner som harmonerer med bebyggelse like nord for planområdet.

4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1

Bebygd areal, BYA, innenfor formålsområdet skal være maksimalt 60%.

Plasseringen av blokkbebyggelsen skal skje innenfor formålsgrensen.

Alle boenheter skal være utformet som tilgjengelige boenheter iht. PBL.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Maksimal gesimshøyde er kote 22,5.

Maksimal høyde på topp gulv 1.etasje er kote 9,5.

Ytterkledning på all bebyggelse skal være slett pusset flate, slipt stein, tre eller betong, evt. en kombinasjon av disse. Materialbruk skal tilpasses ny svømmehall innenfor område o_13.

Fargesetting på all bebyggelse innenfor området skal være lik. Hovedfargeholdningen for bebyggelsen for fremste fasadenivå er sandfarget.

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor formålsområdet.

Parkering kan skje over eller under bakkenivå.

Bebyggelsen kan deles i inntil 3 blokker. Maksimal total BRA er 3045 m² fordelt over 4 etasjer. Areal under 1. etasje regnes ikke med i BRA.

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting - Kulturbygg o_TJ1

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for kulturelle formål. Bebyggelsen tillates oppført i en etasje. Tillatt bruksareal, BRA, er 650 m². Gulvhøyden på laveste oppholdsrom skal ikke være under kote 8,5. Maksimal byggehøyde må ikke overstige kote 16. I tilknytning til bebyggelsen tillates anlagt amfi i forbindelse med tilliggende torg mot nord. Areal for amfiet kommer i tillegg til det angitte bruksarealet.

Det må etableres min. 40 parkeringsplasser på o_P5.

Det må utarbeides detaljregulering for området iht. § 3.1 i bestemmelsene.

4.6 Barnehage o_BHG1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims- og mønehøyder. Innenfor de på planen angitte byggegrensene er det tillatt å oppføre tilbygg som ikke overstiger eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyder.

4.7 Undervisning o_U1

Innenfor området er det tillatt å oppføre bebyggelse for undervisning. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen angitte byggegrensene.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil to etasjer.

Tillatt bruksareal, BRA, er 4800 m².

Det utarbeides detaljregulering for området iht. 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

4.8 Kirke / annen religionsutøvelse og gravlund o_R1

Det vises også til bestemmelsenes pkt. 9.5.

o_R1 (kirke)

Eksisterende kirke reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims- og mønehøyder. For øvrig kan området nyttes til gravlund /kirkegård.

Vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på kirkebygget skal forelegges for godkjenning av vernemyndighetene før arbeidene iverksettes. Steingjerdet som avgrenser området, omfattes av samme vern som kirkebygget.

Eksisterende bårehus kan omplasseres innenfor området dersom dette kan innebære en bedre utnyttelse av gravlund. En ny lokalisering av bårehus må underlegges vanlig godkjenning av vernemyndigheter. Det samme gjelder for servicebygg og installasjoner knyttet til drift av kirkegården.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygningen.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygning innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

4.9 Idrettsanlegg o_I1 – o_I3

Idrettshall o_I1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Bebyggelsen skal nyttes til idrettsformål for allmennheten.

Det må opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal.

Aktivitetspark o_I 2

Innenfor området kan det etableres anlegg for fysiske aktiviteter som «skateboard»-sport og liknende med tilhørende bygningsmessige tiltak i inntil en etasje over tilstøtende terreng. Tillatt bruksareal for bygningsmessige tiltak er inntil 100 m² BRA.

Aktivitetsparken kan benytte parkeringsplasser på område o_P5

Det må utarbeides detaljreguleringsplan for området iht. § 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

Svømmehall o_I 3

Innenfor området kan det oppføres svømmehall. Bebygd areal er 100 % BYA. Høyden på bebyggelsen må ikke overskride cote 22,0. Gulv i hall må ligge mellom cote 8,2 og cote 9,5.

Det må opparbeides min. 60 biloppstillingsplasser i umiddelbar nærhet av svømmehallen.

4.10 Energianlegg – trafo o_EN1, o_EN2 og o_FJV1

Trafo o_EN1 og o_EN2

Eksisterende tiltak reguleres med eksisterende tiltaks omfang og høyder.

Fjernvarmeanlegg o_FJV1

Området tillates nytt til fjernvarmeanlegg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser.

4.11 Uteoppholdsareal UT1 og f_UT2

UT1

Inntegnet areal UT1 er et privat hageareal.

f_UT2

Utformingen av felles uteområde for området Askvegen Sør, BK11- 14, skal basere seg på prinsippene om universell utforming. Området kan tilrettelegges med bord og benker.

4.12 Lekeplasser LEK 1-12

Lekeplass f_LEK1

Lekeplassen skal være universelt utformet og opparbeidet med egnet dekke, sand, benk og lekeapparater. Lekeplassen skal ha adkomst til turvegen.

Lekeplassen er felles for BB1-3, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeplassen kan ligge på to nivåer tilpasset terrenget. Det skal være en rampe mellom nivåene med universell utforming.

Lekeplass f_LEK2 og f_LEK3

Felles lek f_LEK 2 og f_LEK 3 er felles for boenhetene innenfor områdene BK1, BK5, BK6 og BK7 og skal utstyres med minimum en sandkasse og en huske. Felles lek skal også kunne tjene som transportareal til felles gangveg for betjening av hagene tilhørende BK5, BK6 og BK7.

Lekeplassene skal ha universell utforming.

Lekeplass o_LEK4

Lekeplassen er felles for boligområdene på Faret-siden og skal utstyres med benker og sandkasse og huske samt apparater for mindre barn. Lekeplassen skal være universelt utformet.

Lekeplass f_LEK5

Lekeplassen er felles lekeplass for tilliggende boligområder og skal utstyres med benker og sandkasse og huske. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeplassen skal gis universell utforming

Lekeplass f_LEK6

Lekeplassen er felles lekeplass for B10 og skal utstyres med benker og sandkasse og huske. Lekeplassen skal gis universell utforming.

Lekeplass f_LEK7

Innenfor området skal det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for B9 og B11.

Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, huske og benker og være tilgjengelig for allmennheten. Lekeplassen skal gis universell utforming.

Lekeplass f_LEK8

Innenfor området skal det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for boenheter innenfor område PFB1 og skal utstyres med benker og sandkasse og huske samt lekeapparater for mindre barn. Lekeplassen skal gis universelt utformet. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Lekeplass f_LEK9

Innenfor området kan det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for BK8 og BK10.

Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, huske, lekeapparater for mindre barn og benker og være tilgjengelig for allmennheten. Lekeplassen skal gis universell utforming.

Lekeplass f_LEK10

Innenfor området kan det anlegges lekeplass.

Lekeplassen er felles for boligene innenfor P/B/R 1 og B/F/K9.

Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, huske og benker.

Lekeplassen gis universell utforming.

Lekeplass f_LEK11

Lekeplassen på ca. 145 m² er felles for alle boenheter i område BK12- BK14, og opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med anordninger / lekeapparater egnet for småbarns lek. Arealet skal sikres med gjerde. Lekeplassen skal fungere som et fullverdig lekeområde for alle der det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Lekeplass f_LEK12

Lekeplassen på ca. 22 m² er felles for alle boenhetene innenfor BK11, og skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og noe fast dekke.

Lekeplass o_BLK01

Offentlig lekeplass o_BLK01 på ca. 140m² skal betjene både B/F/K3 og B/F/K4 samt besøkende til sentrum. Den skal opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med anordninger/lekeapparater egnet for småbarns lek. Lekeplassen skal fungere som et fullverdig lekeområde for alle der det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

4.13 Gårdsplass (BGP)

Gårdsplassen er åpent område for tilhørende eiendommer.

4.14 Kombinert bebyggelse – Boliger/Forretning B/F1

B/F1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Bebyggelsen kan benyttes til forretning/bolig med forretning i 1. etasje.



4.15 Kombinert bebyggelse – Boliger/Forretning/Kontor B/F/K 1-13

Fasader mot Elvevegen skal ivareta en god estetisk helhet for å skape et godt helhetsinntrykk av bygningsmiljøet mot elva.

B/F/K1

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes boliger, forretning og kontor.
Det settes krav til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m2 kontor/forretning.

B/F/K2 og B/F/K3

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes til boliger, forretning og kontor. For B/F/K2 og B/F/K3 gjelder at 1.etasje skal benyttes til forretning.
Det settes krav til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m2 kontor/forretning.

Areal mellom eksisterende bebyggelse innenfor B/F/K3 og Torget:

Området tillates utnyttet til forretningsformål. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer korresponderende med tiliggende eksisterende bebyggelses etasjer. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak som tillates benyttet til takterrasse. Det tillates å etablere en 3. etasje med en avstand på 3 meter fra formåls grensen mot Torget.

Alternativt at det etableres et tak med gesimshøyde lik gesimshøyde for 2. etasje og med takvinkel på inntil 45 grader som avsluttes og går over i flatt tak 3 meter fra byggeområde mot Torget.

Bebyggelsen skal danne nordveggen i det nye Torget. Det settes derfor høye estetiske krav til utforming av fasaden av denne bebyggelsen som skal harmonere med de to andre «veggene» i dette offentlige uterommet; - i syd og rådhuset i øst. Bebyggd areal er 100 % BYA.

Det skal i forbindelse med servering i 1. etasje være tillatt med uteservering på o_Torg1.

Formålene skal være som følger:

- 1.etasje: Forretning/servering
- 2.etasje: Forretning/servering/kontor/bolig
- 3.etasje: Bolig

B/F/K4

Etter vedtatt forslag til ny bestemmelse 07.06.2017, kommunestyrets sak 45/17:

Arealet innenfor formålgrensen kan benyttes som bolig, forretning og kontor.

Bebyggelsen kan etableres i inntil 3 etasjer i forhold til nivået i Nesgata. 1. etasje skal benyttes til forretning.

Det skal benyttes saltak og takvinkelen for hovedtaket skal være mellom 30° og 45°. Møneretningen for hovedtak skal være parallelt med Nesgata. Maksimalt mønehøyde er kote +19,5 og maksimal gesimshøyde er kote +18,5.

Bebygd areal: %-BYA= 100%

Det settes høye krav til en helhetlig og estetisk god utforming av fasaden mot elva. Fasader skal ha lyse farger. Materialbruk og utførelse skal harmonere med hovedtrekk i stedets øvrige bebyggelse.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1,0 biloppstillingsplasser pr. 75 m² forretning/kontor.

Bebyggelse og konstruksjoner under kote +9,0 (200 års flom inkl. sikkerhetsmargin og klimapåslag) samt verdier som befinner seg i disse, må sikres mot vanninntrenging og skade som følge av flom.

For større bygningsmessige endringer som gjelder mer enn én ny boenhet, omfatter areal som ennå ikke er bygget ut eller endrer eksisterende bebyggelses arkitektoniske uttrykk i vesentlig grad, kreves detaljregulering. Detaljregulering skal omfatte hele B/F/K4.

Utearealer og adkomster til forretninger og boliger skal innrettes etter prinsipp om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Detaljregulering for B/F/K4 skal blant annet omhandle kotehøyde for topp gulv 1. etasje, krav til nye boenheter, adkomster og uteoppholdsareal, areal på gateplan foran forretninger for plassering av utstillingsvarer mv. (jf. Byggegrense og utnyttelsesgrad), overbygg og utkragede bygningsdeler, parkeringsforhold, sikring mot skader som følge av flom, vareleveranse og avfallshåndtering/renovasjon, fasade mot elva, passasje/smug mellom Nesgata og o_P24.

B/F/K5, B/F/K6, B/F/K7, B/F/K8

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i inntil tre etasjer i forhold til nivået i Nesgata.

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte formålgrenser. 1. etasje skal benyttes til forretning. Maksimal gesimshøyde er 11 m over fortausnivå i Nesgata.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr.75 m² forretning/kontor.

For boliger innenfor B/F/K8 må parkering besørgeres på egen grunn.

B/F/K9

I området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Fjotlandsgata innenfor de på plankartet angitte byggegrenser.

4. etasje må være tilbaketrukket og kan ha saltak med møneretning parallelt til gata. Takvinkelen skal være mellom 35 og 45 grader.

Maks. gesimshøyde for 4. etasje over nivå i Fjotlandsgata er 13,5 meter.

1.-2. etasje skal benyttes til forretning og / eller kontor. 3.- 4. etasje kan benyttes til beboelse. Ved opparbeidelse av boareal i 3.- 4. etasje, må det opparbeides uteareal mellom bygg og Fylkesveg, over andre etasje. Det legges til rette for lekeplass på minimum 50 m² innenfor LEK10 felles med P/B/R2.

I forbindelse med rammesøknad må det leveres inn en detaljert situasjonsplan.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det settes krav til 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr.75 m² forretning/kontor.

B/F/K10

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning og kontor i tre etasjer.

Tillatt bebygd areal, BYA er 100 %.

Det må på eiendommen opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 75 m² forretning/kontor og 1,5 pr. boenhet.

Formålene skal være som følger:

- 1. etasje: Forretning/kontor
- 2. etasje: Forretning/bolig/kontor
- 3. etasje: Bolig.

Totalt BRA: 4700 m²

Det må utarbeides detaljregulering iht. § 3.1 for området.

B/F/K11

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte formåls grenser.

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for forretning, boliger og kontorer i inntil tre etasjer med skrått tak parallelt til gateløp. Takvinkel på tak mot gata skal være 30-35 grader.

Maks. gesimshøyde mot gata er 11 meter og total byggehøyde er 14 meter over gjennomsnittlig tilstøtende gatenivå.

Tillatt bruksareal,

1.etasje skal benyttes til forretning. 2. og 3. etasje kan nyttes til bolig og/ eller kontorer.

Det må opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² forretning / kontor.

B/F/K12

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og gesims – og mønehøyder. Bebyggelsen kan nyttes til forretning og kontor.

Det settes krav til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² kontor/forretning.

B/F/K13, Rådhus – NAV

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder.

B/F/K14

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de på planen angitte byggegrenser.

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for forretning, boliger og kontorer i inntil tre etasjer med saltak. Takvinkel skal være 25-35 grader.

Byggets totalhøyde kan ikke overstige kote 20.

Tillatt bebygd areal innenfor området er BYA = 70%.

1. etasje skal benyttes til forretning. 2. og 3. etasje kan nyttes til bolig og / eller kontorer. Det må opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 pr. 75 m² forretning /kontorer.

4.16 Kombinert bebyggelse – Boliger/Parkeringshus/Religionsutøvelse B/P/R 1-2

P/B/R 1-2

Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse for bolig og parkering og bedehus. For P/B/R2 kan bebyggelsen oppføres i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Fjotlandsgata.

Maksimal byggehøyde er 13,5 m i forhold til gatenivå i Fjotlandsgata. 3. og 4. etasje skal være tilbaketrukket 2,4 meter i forhold til 1. og 2. etasje

For P/B/R1 kan bebyggelsen oppføres i inntil to etasjer de på plankartet angitte formålsgrenser. Dekket over 2. etasje skal kunne nyttes som parkeringsplass og gi plass for LEK10 med fotgjenger areal som fører til B/K/F9 som vist på plankartet. LEK 10 er felles for Området samt for B/K/F9.

Parkeringsanlegget skal ha innkjørsel fra Fjotlandsgata samt inn- og avkjørsel til Høgeveien.

Det stilles strenge krav til estetisk utforming av fasade mot gata.

Beboerne må ha adkomst til Fjotlandsgata.

Det må innenfor området opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

I forbindelse med rammesøknad må det leveres inn en detaljert situasjonsplan.

Det skal være mulig med el-bil lading i parkeringsetasjene.

Etasjer: Kjelleretasje	– Parkering
1. etasje	– Bedehus - Parkering
2. etasje	– Bedehus - Parkering
3. etasje	– Boliger – Møterom – Parkering
4. etasje	– Boliger
Totalt BRA:	7050 m ²

4.17 Kombinert bebyggelse – Parkeringshus/Forretning/Boliger P/F/B1

Boliger/Forretning/Parkeringshus P/F/B1

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for bolig, forretning, bensinstasjon og parkering i inntil fire etasjer i forhold til nivået i Elvegata. Deler av bebyggelsen tillates oppført i sju etasjer mot sydøst innenfor de på planen angitte byggegrenser for denne delen.

Det settes strenge estetiske krav til utforming av bebyggelsen, spesielt for den høye delen av bebyggelsen som skal signalisere «porten» til Liknes fra syd.

Det må iht. § 3.1 i reg. bestemmelsene utarbeides detaljregulering.

Det skal være mulig med el-bil lading i parkeringsetasjene.

Etasjer:	1. etasje – parkering/forretning/bensinstasjon
	2. etasje – boliger/forretning
	3. etasje – boliger
	4. etasje – boliger
	5. etasje – boliger



6.etasje – boliger
7.etasje - boliger
Totalt BRA er: 14 100 m²

4.18

F/H/B/K1 (formsamlingslokale/hotell/bolig/kontor)

Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses omfang, gesims- og mønehøyder.

Arealene kan benyttes til menighetssenter med tilhørende aktiviteter, formsamlingslokale, samt hotell/beverning, bolig og kontor. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor området. Tilbygget kan oppføres i to etasjer innenfor eksisterende bebyggelses gesims- og mønehøyde.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 100 %.

Det må opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bruksareal.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Det er ikke tillatt å rive bygningen.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse.

Dersom bygning innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

Formålet gjelder alle kjøreveger i planområdet. Kjørevegene skal utføres som vist på plankartet.

Vegene er på plankartet nummerert som følger:

f_V1 (Elvebredden), o_V2 (hele hovedvegssystemet), f_V3 (Innkjørsel v. Farvegen), f_V4 (Innkjørsel v. G2), f_V5 (Innkjørsel v P16), f_V6 (ved BK 8), V7 og V8 (private småveger ved nytt rampesystem og undergang), f_V9 (ved B15), f_V10 (avkjørsel vest i B10), fV_11 (Avkjørsel ved Faret II), f_V12 (Vis a vis Elvebredden), o_V13 (rampe til parkeringshus under torvet) og f_V14 – f_V20 (Askvegen Sør).

Det må utarbeides egen detaljregulering for gateløpet i Fjotlandsgata jf. §9 pkt. 9.3.

Det skiltes, eller på annen måte reguleres slik at o_P9 kun gjelder for ansatte ved o_BHG og o_U1. For besøkende til barnehage kan o_P10 benyttes.

For øvrig må det utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner for alle endringer innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur før disse etableres.

For sammenkobling av gang- /sykkelveger ved krysset mellom Farvegen og tidl. E39 må det utarbeides forslag til trafiksikkerhetstiltak som ivaretar sikkerheten for de myke trafikkantene.

For kryssing av veg fra bussholdeplass til Åsevegen og ungdomsskolen må det vurderes trafiksikkerhetstiltak.

f_V10 – ved B9- B11:

Felles veg til eksisterende og nye tomter innenfor B9-B11 som naturlig tilknyttes vegen.

Veien er felles for:

B9: Tomt 1-5

B10: gnr.129 bnr. 107 og gnr.129 bnr.108

B11: Tomt 1

f_V14- f_V20- Askvegen Sør:

Felles avkjørsler fra parkeringshus i BK11 og parkeringsplasser i BK12 og BK13 samt til private eiendommer i BK13 er angitt som kjøreveg. Veiene er felles for de eiendommene som er naturlig tilknyttet dem:

f_V19-f_V20: Felles for alle boenheter i BK11

f_V18: Felles for boenheter i nordlige firemannsbolig i BK12 (BK12-1)

f_V17: Felles for boenheter i midtre firemannsbolig i BK12 (BK12-2)

f_V16: Felles for boenheter i sørlige firemannsbolig i BK12 (BK12-3)

f_V15: Felles for boenheter i nordlig tomannsbolig i BK13 (BK13-1 og BK13-2)

f_V14: Felles for boenheter i sørlige tomannsbolig i BK13 (BK13-3 og BK13-4)

5.2 Fortau

Formålet gjelder alle fortau i planområdet. Alle fortau i planen er offentlige. Fortau skal utføres som vist på plankartet. For nye strekninger må det utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner som i den grad det er mulig, ivaretar universell utforming.

5.3 Torg

o_TORG1

Torget på Liknes skal utformes i henhold til utarbeidede skisser og skal gi rom for både handel og stedets festplass. Innenfor området skal det anlegges lekeareal. Lekearealet er for allmennheten og de nærliggende boliger.

Torget skal gis universell utforming.

Paviljongen er bebyggelse som inngår i planen. Taket skal være kjegletak med takvinkel på inntil 45 grader. Maks gesimshøyde er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Paviljongen skal kunne ha en mobil scene som skal kunne fungere i forhold til Torget.

Det må utarbeides detaljerte utføringsplaner. Det kan anlegges parkeringsplass under Torgets areal.

o_TORG2

Torget på Faret-siden er offentlige samlingsplass mellom svømmehall og kulturbygg. Torget skal gis universell utforming. På torget kan det tilrettelegges et amfi i tilknytning til kulturbygget.
Det må utarbeides detaljerte utføringsplaner.

5.4 Gang – sykkelveg o_G/S1-3

Offentlig gang- og sykkelveg med tilhørende grøntstruktur skal utføres /opprettholdes som vist på plankartet. Det må utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner. Der hvor boliger har i dag har kjøreadkomst via gang- og sykkelveg videreføres dette.

5.5 Gangveg/gangareal (SGG)

Formålet gjelder alle gangveger / gangarealer i planområdet.
Gangveger og gangarealer skal utføres som vist på plankartet. For nye gangveger / gangarealer må utarbeides detaljerte gjennomføringsplaner. Der hvor det er terrengmessig mulig, skal det gis universell utforming. Gangarealer avmerket i plankartet er offentlige.

Snarveger og tverrforbindelser der høydeforskjellen er stor i forhold til lengde, kan utformes som trapper. Disse skal utstyres med nødvendig rekkverk og detaljer for god funksjonalitet.

Undergang under fv 465 skal ha 4,5 m bredde inkludert fortau.

o_SGG01

offentlig gangareal o_SGG01, kan ikke bebygges eller overbygges. Offentlig gatemøblering som gatelys, søppelkasser, sittebenker, allétrær, blomsterkasser, flaggstenger og innretninger for økt trafikksikkerhet mv. kan tillates såfremt dette ikke er sikthindrende eller kommer i vesentlig konflikt med prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

o_SGG02-03

Gangareal i forbindelse med o_P31-33 skal ha et underlag som glir inn i grønnstrukturen rundt, det skal være drenerende, samtidig ha universell utforming.

5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Det skal innenfor område sikres nødvendig sidefelt for de planlagte kjøre- gang- og sykkelveger og fortau. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor dette området. Arealene er tilknyttet tilstøtende offentlig samferdselsanlegg, og har status som offentlige.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Innenfor området kan det anlegges grønt som ikke må rage høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Arealene er tilknyttet tilstøtende offentlig samferdselsanlegg og har status som offentlige.

o_SVG1-2

Her skal det anlegges regnbed med kantstein, med noen åpninger rundt slik at overvann trekkes lett inn. Beplantningen skal være tilpasset for store mengder vann, men også klare seg i tørre perioder.

o_SVG3

Her skal det etableres en hekk.

5.8 Kollektivanlegg (KOL)

o_KOL1

Eksisterende forhold reguleres i henhold til eksisterende omfang og høyder.

5.9 Kollektivholdeplasser (SKH)

Kollektivholdeplass o_SKH1

Eksisterende forhold er lagt inn i plankartet og skal videreføres.

Kollektivholdeplass o_SKH2

Eksisterende forhold er lagt inn i plankartet og skal videreføres.

Kollektivholdeplass o_SKH3

Skal opparbeides som vist i plankartet.

5.10 Parkeringsplasser (P)

Parkeringsplass o_P1

Parkeringsplass o_P1 er offentlig parkering for off. badeplass og turveg. Det kan bygges toalett /servicebygg innenfor arealet.

Parkeringsplass f_P2 (Askvegen Sør)

Parkeringsplass på terreng opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsplassen er felles for boliger i BK11.

Parkeringsplasser f_P3- f_P6 (Askvegen Sør)

Parkeringsplasser på bakkeplan opparbeides som vist på plankartet..

Biloppstillingsplassene tillates helt eller delvis å være overbygget. Carport kan ha en totalhøyde på inntil 3 m og skal ha liggende kledning tilsvarende som for carporter like nord for planområdet. Innenfor arealet kan det settes opp søppelbod med omfang som vist på plankartet og høyde på inntil 3 m.

Parkeringsplassene er felles for tilliggende boliger:

f_P2: Felles for boenheter i nordlige firemannsbolig i BK1 (BK12-1)

f_P3: Felles for boenheter i midtre firemannsbolig i BK1 (BK12-2)

f_P4: Felles for boenheter i sørlige firemannsbolig i BK1 (BK12-3)

f_P5: Felles for boenheter i sørlige tomannsbolig i BK2 (BK13-3 og BK13-4)

Parkeringsplass f_P7

Parkeringsplassen skal betjene bebyggelsen innenfor BK1.

Parkeringsplass f_P8

Parkeringsplassen o_P8 skal betjene bebyggelsen innenfor BK1.

Parkeringsplass o_P9

Parkeringsplassen o_P9 skal betjene ansatte ved o_BHG1 og ved o_U1.

Parkeringsplass o_P10

Parkeringsplassen o_P10 skal betjene o_BHG1, o_U1 og o_I1 og tilrettelegges for av- og påstigning ved transport av barn til barnehagen o_BHG1.

Parkeringsplass o_P11,12

Parkeringsplassene skal betjene de tilliggende områder.

Parkeringsplass o_P13

Parkeringsplassen o_P4 skal betjene svømmehall o_I3.

Parkeringsplass o_P14

Parkeringsplassen o_P14 skal betjene o_R1. Området kan inneholde fornminner under bakken og betraktes dermed som et fornminneområde. jf. pkt. 9.5

Parkeringsplass P15 og P16

Parkeringsplassene skal betjene de tilliggende eiendommer.

Parkeringsplass o_P17,18,19 og 20

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsplass P21

Parkeringsplassen skal betjene Nico-senteret.

Parkeringsplass o_P22 og 23

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsplass o_P24

Parkeringsplassen skal i hovedsak betjene de tilliggende forretninger. Den skal ved spesielle anledninger fungere som areal for oppsetting av markedstelt i tilknytning til paviljong.

Det skal under parkeringsplassen kunne etableres parkering som står i forbindelse med parkering under Torget. Nedkjøringsrampe føres ned i sydlige del og omkranses av grøntanlegg.

Parkeringsplass o_P25-27

Parkeringsplassene skal betjene funksjonene i sentrum.

Parkeringsanlegg under terreng o_P28

Under Torget og parkeringsplass o_P24 kan det etableres parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegget skal ha nedkjøringsrampe fra syd. Parkeringsanlegget skal ha to trappehus med tilhørende heis til gatenivå ved forretningene nord og syd for Torget. På grunn av flomfare må parkeringsanlegget utføres vanntett.

Det skal være mulig med el-bil lading.

Parkeringsplass o_P29

Parkeringsplass o_P5 skal betjene o_I2, o_I3 og o_TJ1.

Parkeringsplass o_P30

Parkeringsplassen o_P6 skal betjene o_I1. Det skal være tillatt med gjennomkjøring til o_FJV1 over parkeringsplassen.

Parkeringsplass o_P31-33

Skal tilrettelegges for av- og på stigning ved transport av barn til barne- og ungdomsskole. Skal utarbeides som vist på plankartet. Skal avgrenses med kantstein mot annen veggrunn – grøntareal.

Parkeringsplasser o_P34-35

Skal tilrettelegges for sykkelparkering ved hhv. o_SKH1 og o_SKH2. Det skal være minst 3 parkeringsplasser for sykkel på hver side av veien. Disse på plasseres slik at de ikke er til hinder for ferdsel på gangareal eller av og på stigning ved o_P31.

Avløpsnett o_AV1- o_AV3 og o_AV4 (under bakken v. torget)

Eksisterende tiltak reguleres med eksisterende tiltaks omfang og høyder. Nytt tiltak i o_AV 3 skal tilpasses terreng og turveger.

Kombinerte formål for samferdselsanlegg

Innenfor formålet skal det utarbeides detaljplan som viser fordeling mellom kjøreveg, fortau og annen veggrunn (miljøgateutforming) jf. §10, pkt. 10.5 rekkefølgekrav.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur (G)

Grønnstruktur er små grøntarealer i sentrum, hovedsakelig mellom trafikkarealer. Områdene kan beplantes. Beplantningens høyde må som hovedregel være under 0,5 m, men høyere vekster kan vurderes i hvert enkelt tilfelle. All grønnstruktur er offentlige arealer, med unntak av f_G1 og f_G2 som er beskrevet under.

f_G1- f_G2 (Askvegen Sør)

Arealene er felles for alle boenheter i BK11.

o_G3-5

Offentlig grønnstruktur

o_G6-9

Grønnstruktur rundt parkering hvor det skal etableres bed eller blomsterkasser. Der det er mulig skal eksisterende trær beholdes. Det skal settes ut benker til de som venter på bussen.

6.2 Turveger (TUR)

o_TUR1 – o_TUR4 og o_TUR5

Turvegene skal så langt det er mulig, gis universell utforming, og ha et underlag som er tilpasset rullestolsbruk.

o_TUR6- o_TUR7

Turvegen er en gammel ferdselsveg som skal bevares, jf. § 9, pkt. 9.5 *bevaring av kulturmiljø*.

6.3 Friområder o_FRI1 – o_FRI12

Friområdene er offentlige arealer langs elva som skal være tilgjengelige for allmennheten.

I området syd for gangbrua innenfor o_FRI 3 og o_FRI 4 er det tillatt å anlegge amfi i forbindelse med flytende scene.

6.4 Badeplassområde o_BAD1 og o_BAD2

Badeplassområdene skal gis tilgjengelighet for alle.

6.5 Park o_PARK1 - o_PARK3 og PARK4

Parkområdene skal tilrettelegges for alle og gis universell utforming.

§ 7 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

7.1 Friluftsmål

Det tillates ikke tiltak innenfor områdene, bortsett fra vanlig skjøtsel.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Fiske o_FISK1

Det skal tilrettelegges for fiske for alle iht. lokalisering på plankartet. Fiske fra rullestol legges til rette i henhold til plankartet. Det må utarbeides detaljert gjennomføringsplan for denne i samarbeid med jeger- og fiskeforeningen og funksjonshemmedes fellesorganisasjon.

8.2 FRV 1-3

Det er innenfor områdene ikke tillatt med permanente tiltak utenom vanlig skjøtsel av området, utover det som særskilt er nevnt i de nedenstående bestemmelser.

I sommerhalvåret er det tillatt å anlegge flytende scene på Liknes-siden syd for gangbrua med nødvendig forankring, se også § 6.3.

Det er også tillatt å anbringe mobil fontene med nødvendig arrangement i området syd for gangbrua.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Sikringsone, Frisikt H140_16, H140_17, H140_18

Innenfor området tillates ikke terreng, tiltak eller vegetasjon som rager over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Sone H140_20 forutsetter en fartsgrense på Gullestadveien på 30 km/t.

9.2 Flomfare 200-årsflom H320_1 – H320_6 og H320_13 (under bakken)

Det er på plankartet markert område for 200-års flom.

For nye byggeområder som i dag ligger lavere enn 200 års flom, er det under hvert byggeområde i flomutsatt sone angitt beboelsesrommenes / oppholdsrommenes laveste nivå iht. Pbl. §11-8 a. Dette gjelder hele eller deler av: BG1-3, o_TJ1, BB1-3, o_13, BK8, P/F/B1, B/F/K3, B/F/K4 og B/F/K10. Konstruksjoner under dette nivå må utføres slik at de ikke blir skadet som følge av flom.

9.3 Infrastruktursone H410_14 - Miljøgateutforming

Fjotlandsgaten, vist som infrastrukturene på plankartet, skal anlegges som miljøgate, men med god fremkommelighet for kjøretøy fra sør mot nord frem til parkeringshus. Det må utarbeides egen detaljreguleringsplan for Fjotlandsgata. Se også rekkefølgekrav, § 11.5.

9.4 Bevaring av naturmiljø H560_5 – H560_8

Innenfor det markerte hensynsområdet er det kun tillatt skjøtsel av vegetasjon i henhold til vedtatt skjøtelsesplan.

9.5 Bevaring av kulturmiljø H570_9 – H570_11 og H570_15

Innenfor områdene finnes både forminneområde, verneverdig bygningsmiljø og kirke med tilhørende kirkegård og gammel ferdselsveg, jf. pkt. 4.2.4(BV1-BV2), 4.8(o_R1), 4.19 (FHBK1), 5.10 (o_P14) og 6.2 (o_TUR6).

Innenfor områdene er tiltak kun tillatt i samråd med vernemyndighetene. For noen av områdene er dette nærmere presisert jf. pkt. 4.2.4, 4.8 og 4.19.

9.6 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_12

Området omfatter automatisk fredede kulturminner og betinger ingen tiltak i området utover vanlig skjøtsel av vegetasjon.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Før boligbebyggelse tas i bruk, må tilhørende lekeplasser være ferdig opparbeidet og utstyrt. Før det gis ferdigattest for nye boenheter i B/F/K4 og disse tas i bruk, må lekeplass o_BLK01 være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til kommunale krav.

10.2 Før brukstillatelse for utvidelse av B/F/K3 tillates må parkeringsplass o_P28 under Torget og o_P24 være etablert.

10.3 Før svømmehall o_I3 tas i bruk må fjernvarmeanlegg være i drift.

10.4 Før nye tiltak innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur igangsettes, må detaljert gjennomføringsplan utarbeides.

10.5 Før parkeringsanlegg innenfor P/B/R 1-2 tas i bruk, må detaljregulering av Fjotlandsgata være gjennomført og fortau utført.

MÅLEBREV
 uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune KVINESDAL.

J.nr.	28/90.
Målebrev nr.	784.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	104.	77.	Seksjon: 1 -15.
Bruksnavn/adresse			
Areal	880,4 m2		

Dagbokstempel
Dagbokført ved sorenskr. i Flekkfjord den 28.08.1991 som nr. 2246.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.12.1990
Rekvirent	Kvinesdal Kommune ved ordfører A. M. Larsen
Bestyrer	Olav G. Egenes.
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.132 bnr.9. Parsellen ble fradelte som midlertidig forretning 19.12.90 og gitt registernummer gnr.132 bnr.12. Parsellen ble den 16.04.1991 sammenføyd med gnr.104 bnr.77. Den sammenføyde eiendom 104/77 er så blitt seksjonert og målebrevet viser det samlede arealet til de 15 seksjonene.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
KVINESDAL,	26.08.1991	<i>Olav Haddeland</i>	<i>Olav G. Egenes</i>
		Olav Haddeland. teknisk sjef	Olav G. Egenes avd. ing.

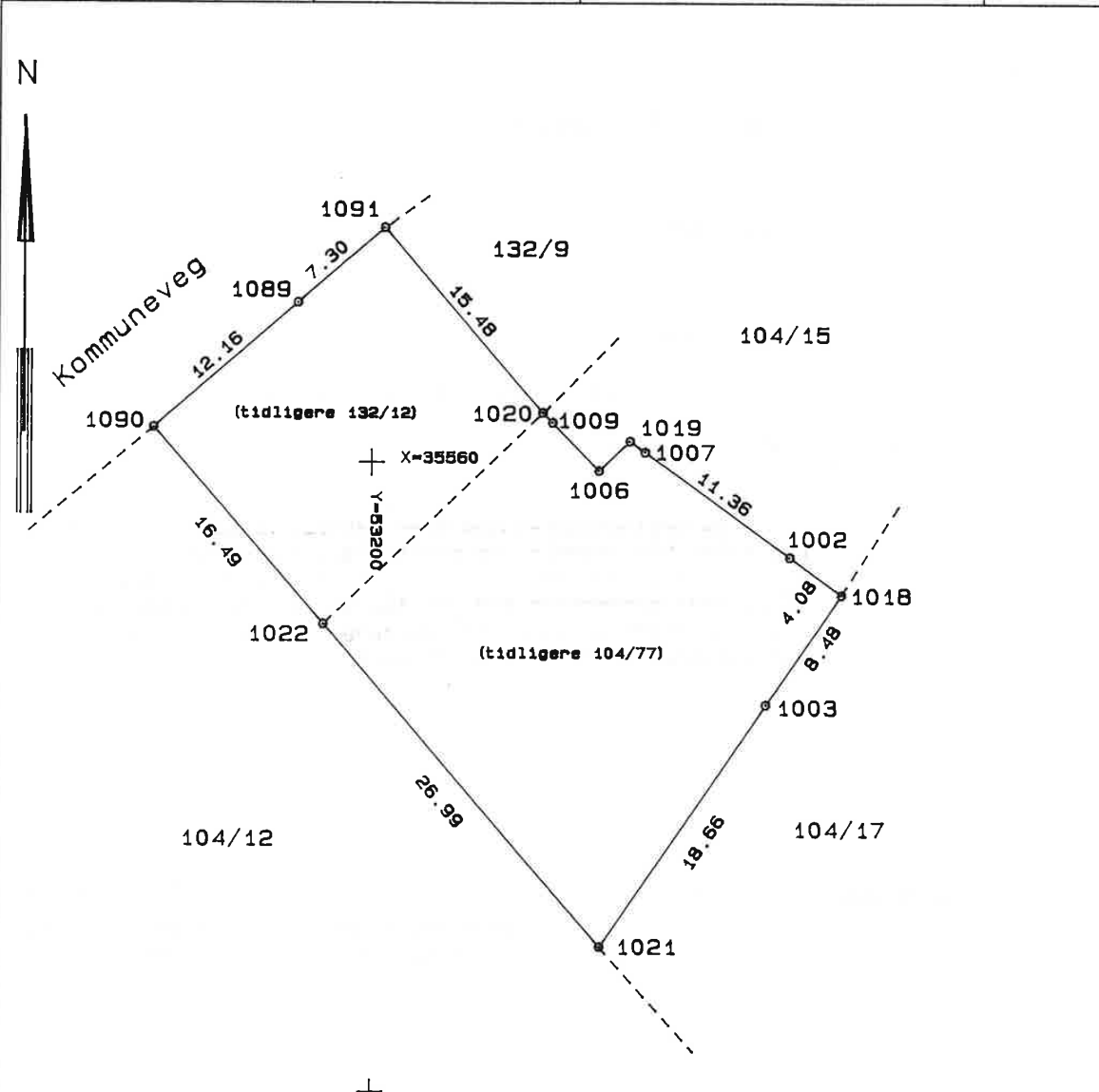
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Dagbokført ved sorenskr. i Flekkfjord den 28.08.1991 som nr. 2246.	Bet. tinglysingsgebyr kr. 630,-.

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

GNR 104	BNR 77	FESTENR SEKSJON: 1 → 15	MÅLEBREVKART	
REPRESENTASJONSPUNKT X 35552 Y 53208 Z				JNR 28/90
KARTBLAD AW008-1-35	x	LANDSNETT		MÅLEBREV NR 784.
MÅLESTOKK 1: 400	AREAL 880.4	M ²		VESLA/GEONOR FRA KDV/NORKART



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1018	Umerket punkt	35551.60	53229.97		
1003	EL-stolpe	35544.65	53225.11	8.48	
1021	Umerket punkt	35529.27	53214.54	18.66	
1022	Umerket punkt	35549.73	53196.94	26.99	
1090	Bolt i stein	35562.18	53186.12	16.49	
1089	Bolt i stein	35570.12	53195.33	12.16	
1091	Umerket punkt	35574.88	53200.86	7.30	
1020	Umerket punkt	35563.15	53210.96	15.48	
1009	Trestolpe	35562.51	53211.57	.88	
1006	Skille-kledning	35559.46	53214.51	4.24	
1019	Umerket punkt	35561.35	53216.47	2.72	
1007	Malt merke	35560.64	53217.45	1.21	
1002	Skille-kledning	35553.99	53226.66	11.36	
				4.08	

Nabolagsprofil

Elvevegen 1C - Nabolaget Liknes/Faret/Egeland - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Liknes	4 min
Totalt 8 ulike linjer	
	0.3 km
Storekvina stasjon	9 min
Linje F5	
	8.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 33 min

Skoler

Liknes skole (1-7 kl.)	9 min
278 elever, 16 klasser	
	0.7 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
232 elever, 14 klasser	
	0.9 km
Kvinesdal videregående skole	9 min
180 elever, 11 klasser	
	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Kvinesdal	5 min
Flekkefjord VGS avd. Kvinesdal - Agd...	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

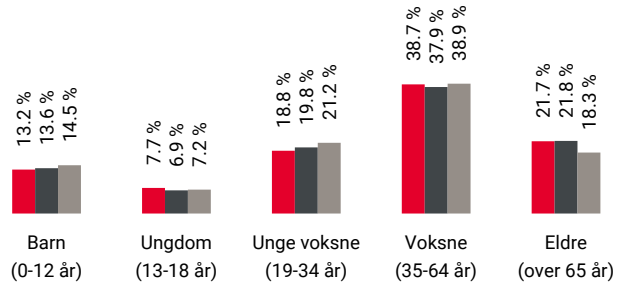
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sentrum barnehage (1-5 år)	8 min
46 barn	
	0.6 km
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år)	11 min
34 barn	
	0.9 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år)	5 min
75 barn	
	2.6 km

Dagligvare

Coop Extra Kvinesdal	2 min
PostNord	
	0.1 km
Nico Mat	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

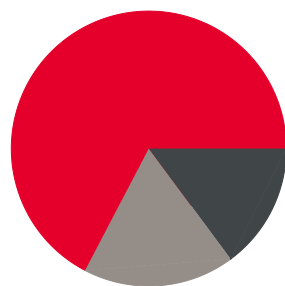
Sport

⚽ Kvinesdal ungdomskole 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

⚽ Kvinesdalahallen normalhall 11 min 🚶
Aktivitetshall 0.8 km

🚴 Instinct Kvinesdal 9 min 🚶

Boligmasse



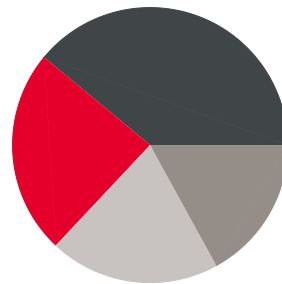
■ 68% enebolig
■ 15% blokk
■ 18% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Flekkefjord 24 min 🚗

📦 Apotek 1 Kvinesdal 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

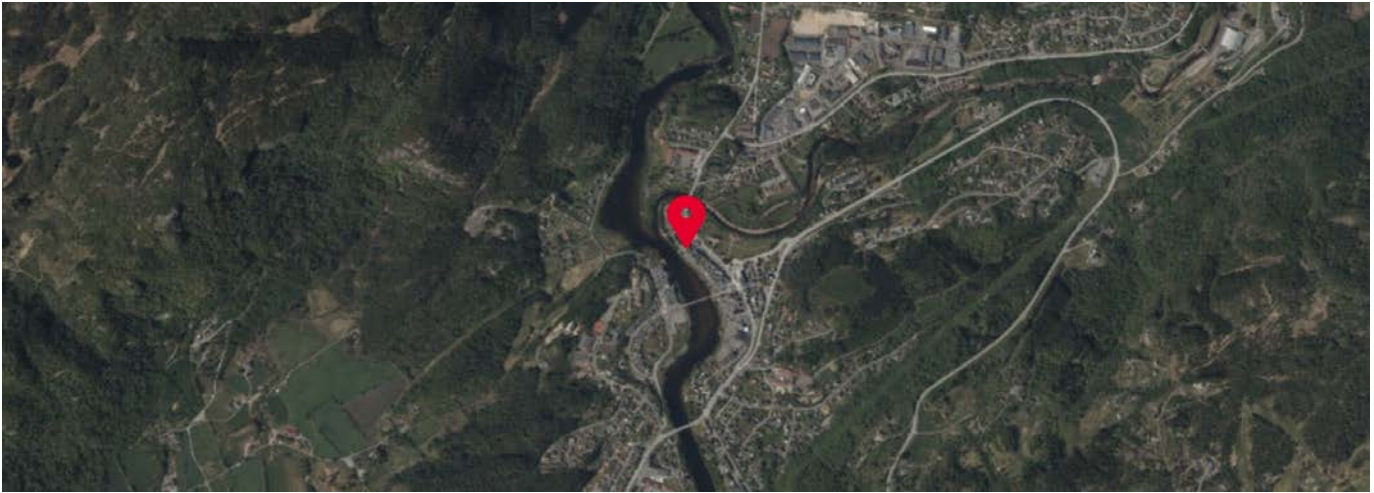



0% 53%

■ Liknes/Faret/Egeland
■ Liknes
■ Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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**

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.

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Kvinesdal om *boliglån*



Hans Inge Eriksen
Tlf. 908 53 406



Ann-Britt Treland
Tlf. 995 35 835



Sander Risnes
Tlf. 960 93 678

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Hjemsted
Nesgata 7A
4480 Kvinesdal

Kontakt:
Tlf. 38 35 88 60
post@banken.no
www.banken.no

For eiendommen:

Adresse: Elvevegen 1C
4480 KVINESDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland**Telefon:** 957 97 331
E-post: bjorn.skjaveland@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 viderefordlet 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