

Høghauan 16, 4480 KVINESDAL

Øvre Egeland - Nyere meget spennende enebolig med garasje på usjenert tomt!



aktiv.



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 100,-
Total ink omk.: Kr 4 911 100,-
Selger: Tonje Brogeland
Tor Henning Hamre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 151/214 kvm
Tomtstr.: 1084 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 232
Oppdragsnr.: 1408250017

Nyere meget spennende
enebolig med garasje på
usjenert tomt!

Velkommen til en moderne og innholdsrik enebolig for salg på Øvre Egeland. Boligen er fra 2012 og holder gjennomgående høy standard. Her er alt på en flate med vannbåren varme, flere utganger til terrasser, hagestue og dobbel garasje.

Inneholder: Entre/ gang, stue/ kjøkken, 2 bad/ wc, vaskerom, tv-stue og 4 soverom.

Høghauan ligger øverst på Øvre Egeland i enden av en blindgate. Deler av eiendommen grenser til et friområde. Her er samtidig en skjermet beliggenhet med gode solforhold og fin utsikt. Tomten er på litt over ett mål og gjennomført. Stort gruslagt gårdsrom, hagestue med terrasse i støpt dekke, samt terrasse i midten av boligen samt i enden. For øvrig en stor flat plen som er avskjermet med hekk.

Her har du sjansen til å få en nyere bolig m/høy standard på en fin og solrik tomt!



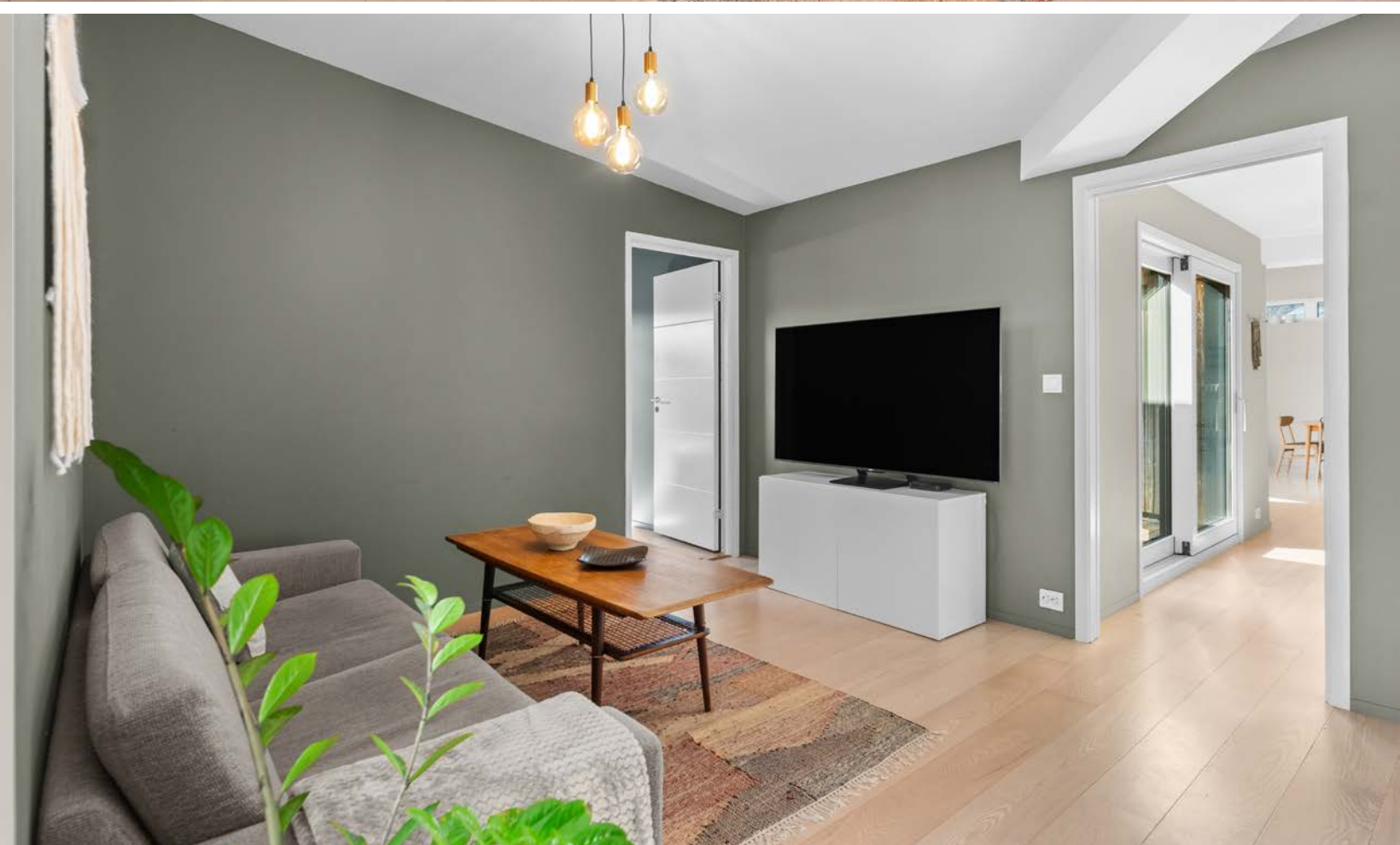
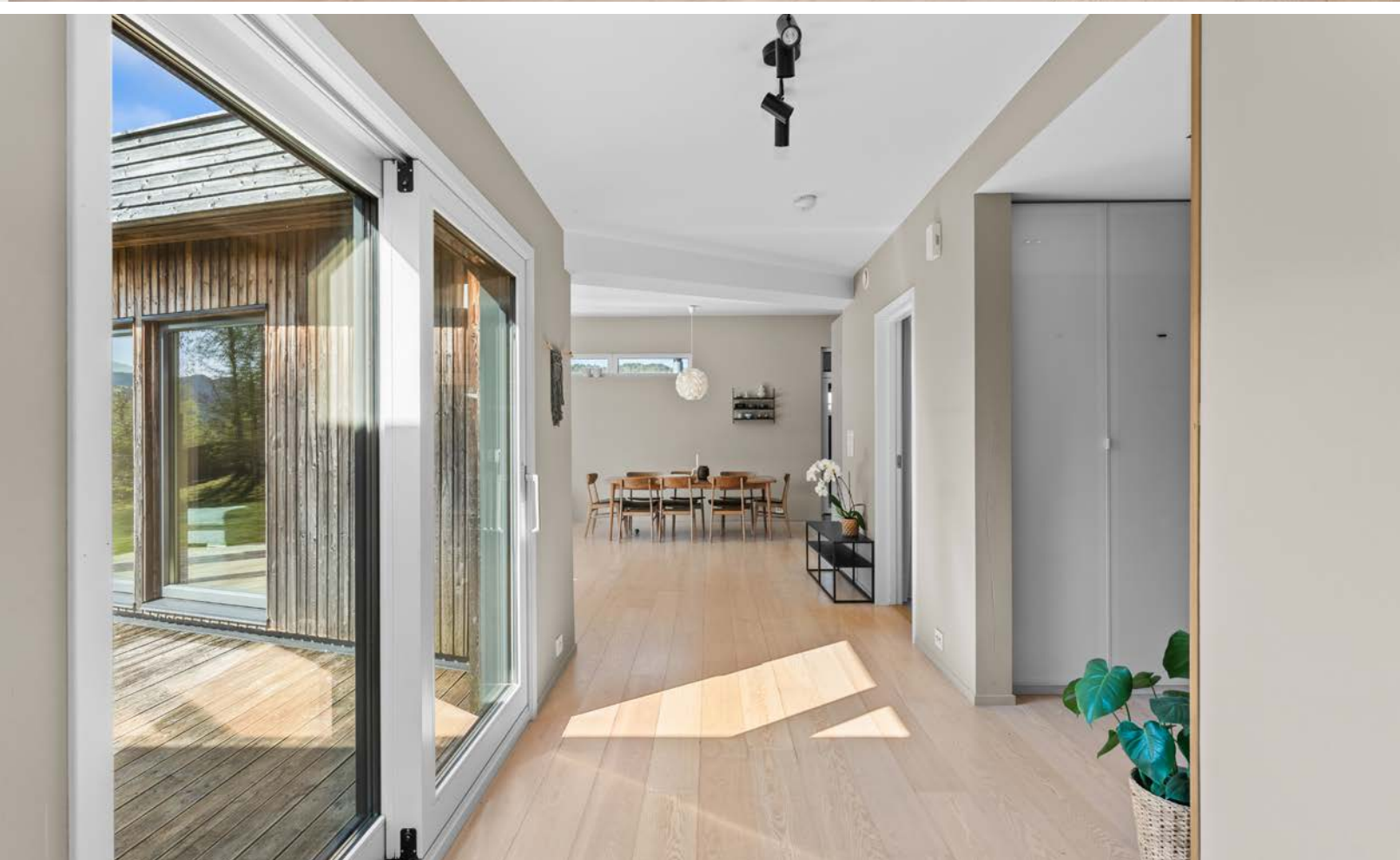
Innhold

Velkommen2
Plantegning30
Om eiendommen34
Egenerklæring65
Energiattest91
Forbrukerinformasjon 110
Budskjema 113

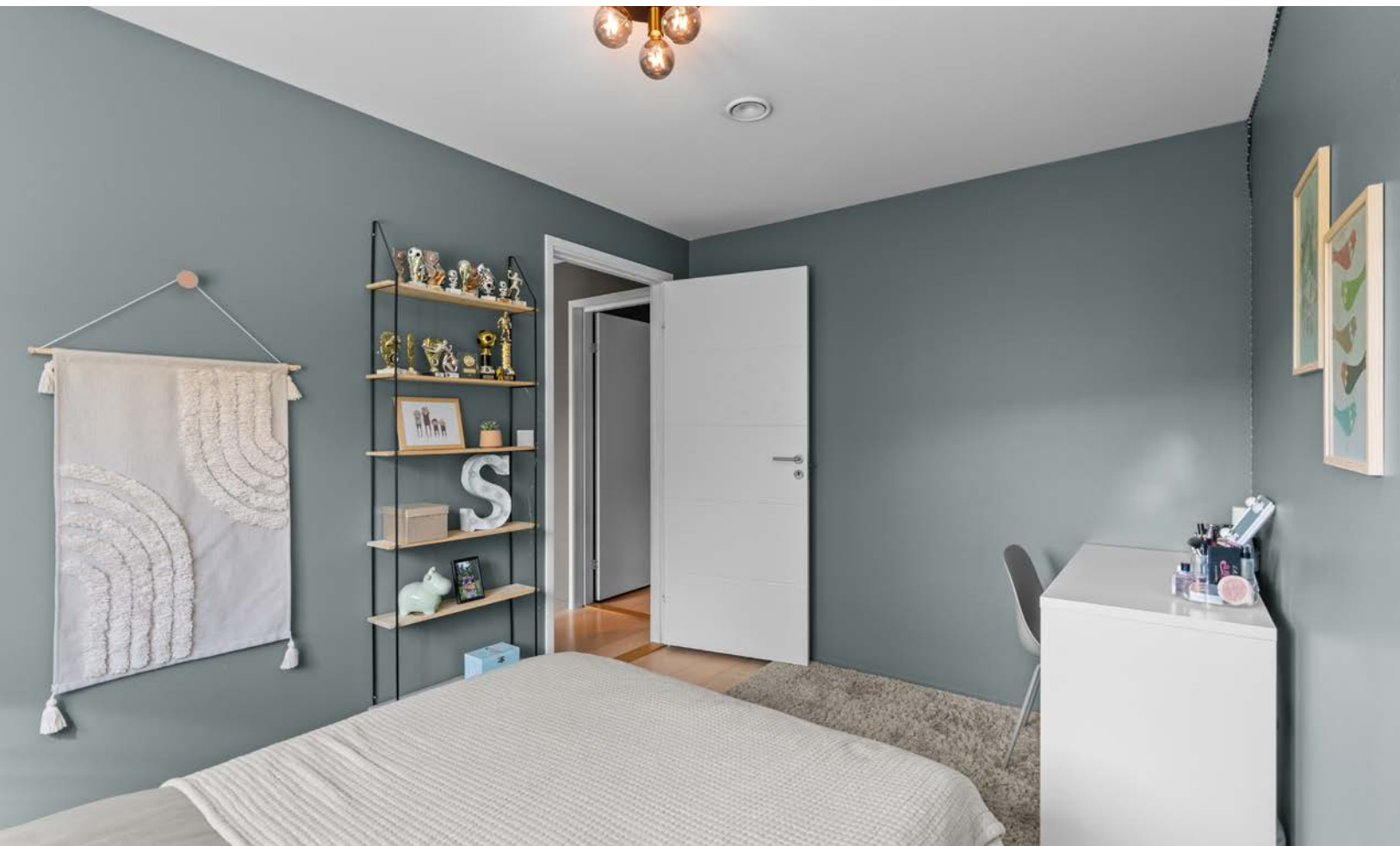




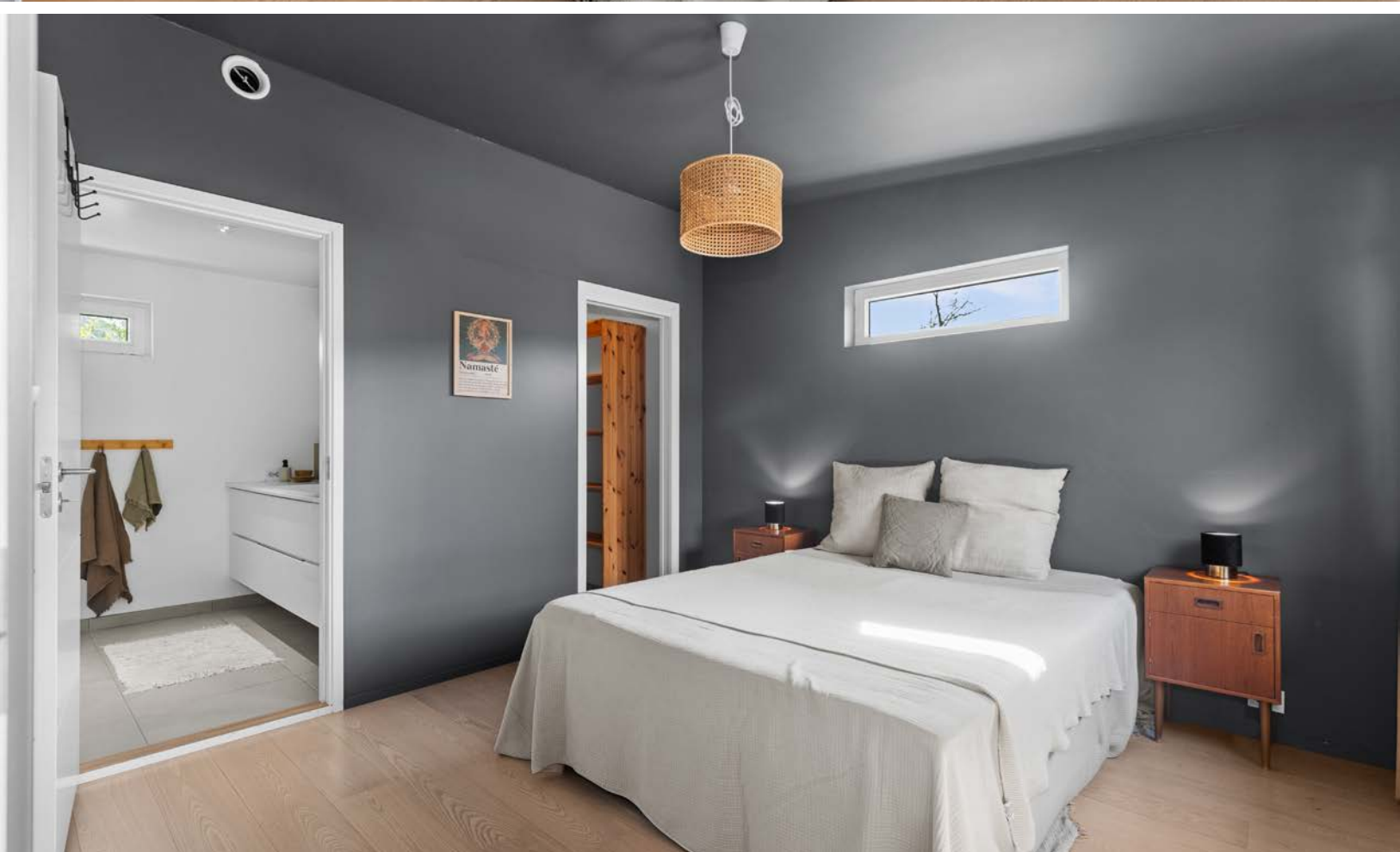
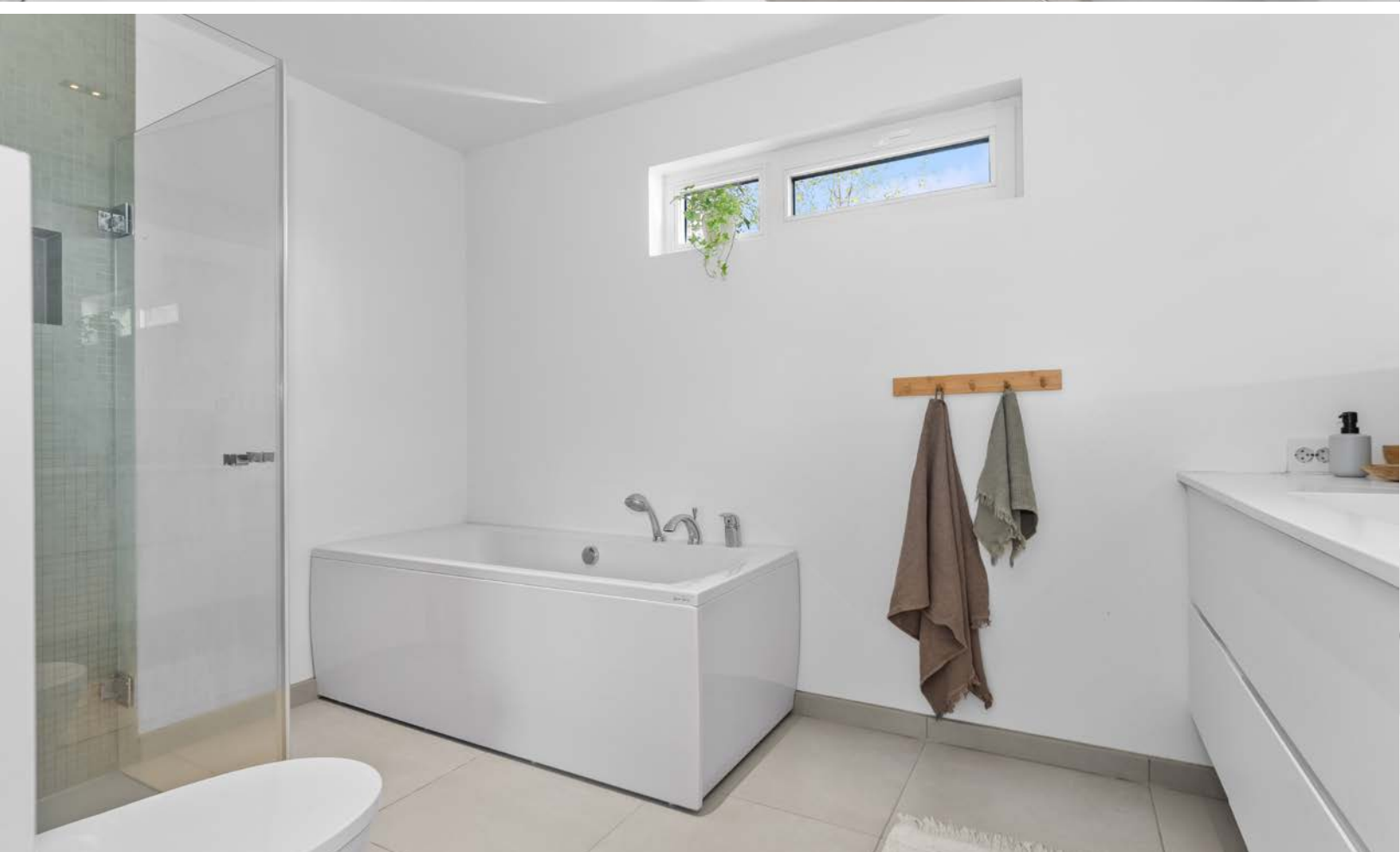




















Tomtestørrelse: 1 084 kvm



Barnevennlig beliggenhet.

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²
BRA - e: 63 m²
BRA totalt: 214 m²
TBA: 171 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 151 m² Stue/ kjøkken, vaskerom, gang, bad, tv-stue, 4 soverom, bad 2 og garderobe
BRA-e: 1 m² Teknisk rom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
171 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 44 m²

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1084 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet. Det er stort gruslagt gårdsrom til hovedinngang og garasje.

Usjenert hage med hekk og beplantning. Stor hagestue som har egen utgang fra kjøkken, samt støpt platting. Ellers er det en stor terrasse med glassrekkverk. Uteområdet er gjennomført og er lun og solrik, uten innsyn.
Det er målebrev på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet på Øvre Egeland i veletablert boligfelt. Her er barnevennlig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk Vestvendt beliggenhet med både utsikt og gode solforhold. Herfra er det kort avstand til skoler og barnehage, og det er ca. 2, 5 km til Liknes sentrum med alle fasiliteter. I nærområdet er det mange fine friområder og turmuligheter.

Adkomst

Fra Liknes sentrum, ta inn på FV 465 retning Utsikten følg denne ca. 1 km til du ankommer Egelandsbakken på høyre side. Ta inn her, og følg denne til du ankommer Medåssvingen til høyre, og ta inn her og kjør rett frem til Høghauan. Eiendommen ligger nest øverst på høyre side. Se kilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:
Åmotsmarka barnehage
Knerten barnehage Kvinesdal
Sentrum barnehage

SKOLER:

Liknes skole
Austerdalen skole
Kvinesdal ungdomsskole
Kvinesdal videregående skole

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

TOG:
Storekvina stasjon

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Pulttak av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Sveise papp med innvendig renne langs nedkant tak.
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, enkelte partier med liggende kledning.
Støpt betongplate som underlag for gulv

Innhold

Velkommen til Høghauan 16.
Moderne og innholdsrik enebolig for salg på Øvre Egeland. Boligen er fra 2012 og holder gjennomgående høy standard.
Her er alt på en flate med vannbåren varme, flere utganger til store terrasser, koselig hagestue og dobbel garasje.

Boligen inneholder:
Entre/ gang med god skaplass for yttertøy.
Vaskerom/ grovinngang med innredning. Bad/ wc 1 med dusj. Stor og luftig stue med fin utsikt.
Moderne og praktisk kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Herfra er det utgang til hagestue. I andre delen av boligen finner man en koselig tv-stue og 4 soverom. Det ene soverommet har utgang til terrasse og hovedsoverommet har eget bad/ wc med dusj og badekar samt eget garderoberom.
Høghauan ligger øverst på Øvre Egeland i enden av en blindgate. Deler av eiendommen grenser til et friområde. Her er samtidig en skjermet beliggenhet med gode solforhold og fin utsikt.

Tomten er på litt over ett mål og gjennomført. Gårdsrommet er gruslagt med plass til flere biler. Man finner en lun hagestue med terrasse i støpt dekke. Ellers er det en terrasse i midten av boligen samt i enden. Her har man mulighet til å flytte seg etter solforholdene. For øvrig en stor flat plen som er avskjermet med hekk.

Her har du sjansen til å få en nyere bolig med høy standard på en fin og solrik tomt.
Velkommen.

Standard

Nyere og moderne bolig med høy standard. Her er alt på en flate med vannbåren varme.
Inneholder:
Entre/ gang:
Stort inngangsparti med skaplass. God plass for yttertøy.

Stue:
Stor og luftig stue med plass for flere sittegrupper.

Kjøkken:
Praktisk kjøkken med innredning fra Kvik. Her er kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Her er utgang til hagestue og åpen løsning mellom stue og kjøkken. God mingleplass.

Vaskerom/ grovinngang:
Vaskerommet har innredning med god arbeidsplass.

Bad/ wc 1:
Påkostet bad med vegghengt toalett, servant og dusj.

Tv- stue:
Koselig stue i andre enden av boligen.

Soverom 1:
Romslig soverom med skyvedør til terrasse.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 4:
Stort hovedsoverom med garderoberom og eget bad.

Bad/ wc 2:
Stort bad med badekar, dobbel servant og vegghengt toalett.

INNVENDIG:
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett.
Veggoverflater: Malte overflater.
Takoverflater: Malt slett tak
Bad 1:
Gulver og vegger med fliser, tak med malte takplater med varmekabler i gulver.
Bad 2:
Gulver og vegger i dusj med fliser med vannbåren gulvvarme, malte vegger og tak
Vaskerom:
Fliser på gulv og malte vegger og tak

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Boddør har noe heng og tar i mot karm
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Boddør må justeres.

Radon:
Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med noe merker/skraper og knast i dørblad
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Utettheter rundt enkelte rørgjennomføringer
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring bør utføres, tetting rundt rør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen eiendom og i dobbel garasje.

Solforhold

Eiendommen ligger på en høyde med gode solforhold gjennom hele dagen.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2359,- inkl mva + pr m3 kr 28,33,- inkl.mva
Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2540,- inkl mva+ pr m3 kr 40,60,- inkl.mva
Renovasjon: Ekstern leverandør.
Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler avlest 31.12.2024: 2025 m3

Formuesverdi primær

Kr 938 283

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 753 131

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 232 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.05.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen, datert 05.02.2025

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 927 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 929 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland
Eiendomsmegler
leiv.hompland@aktiv.no
Tlf: 917 11 377

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

06.05.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Høgshauan 16, 4480 KVINESDAL
- KVINESDAL kommune
- gnr. 100, bnr. 232

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 17.01.2025 Rapportdato: 28.04.2025 Oppdragsnr.: 20755-1207 Referansenummer: UA2014

Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag 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 H. Englund

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje og hagestue fra 2012 beliggende i et etablert boligområde
Boligen er innholdsrik med :
Stue/kjøkken, tv stue, vaskerom, 2 bad,3 soverom, bod, garderobe og hobbyrom
Det er stor veranda rundt boligen med gruset gårdsplass og plen

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Garasje og hagestuen med en enkel beskrivelse
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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!

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)
Tekking utvendig tak med sveise papp med innvendig renne langs nedkant tak
Nedløp av stål, innvendig renne langs nedkant tak av sveise papp
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, enkelte partier med liggende kledning.
Pulttak av tre.
Malte vinduer med 3 lags glass, aluminiums beslått utvendig.
Malt tett boddør og dør til vaskerom, malt inngangsdør med glass
Malt skyvedør beslått utvendig og to flyet balkongdør beslått utvendig i fra stue/kjøkken
To flyet balkongdør beslått utvendig fra tv stue
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og noe av støpt dekke med glassrekkverk
Deler av terrassen var snødekt på befaringsstidspunkte og det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett
Veggoverflater: Malte overflater.
Takoverflater: Malt slett tak
Bad 1;
Gulver og vegger med fliser, tak med malte takplater med varmekabler i gulver.
Bad kjeller:
Gulver og vegger i dusj med fliser med vannbåren gulvvarme, malte vegger og tak
Bad 2:
Gulver og vegger i dusj med fliser med vannbåren gulvvarme, malte vegger og tak
Vaskerom:
Fliser på gulv og malte vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal

bruksslitasje.

Oppvarming:
Vannbåren varme

Støpt betongplate som underlag for gulv
Det er ikke foretatt radonmålinger
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad :
Det er fliser på gulv og vegger i dusj, malt slett tak og vegger.
Det er baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjvegger
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Det er flislagt gulv med vannbåren gulv varme.
Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon
Slukrenne kommer med ferdig slukmansjett påmontert, forutsetter at monteringsanvisning er fulgt fra produsent.
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekks ventil montert i tak.
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent

Vaskerom:
Vaskerom med fliser med oppkant på gulv med vannbåren varme.
Malte vegger og tak.
Innredet med innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekks ventil montert i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger bak kjøkkeninnredning og yttervegg.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Rommet har synlig fuksikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad 2:
Det er fliser på gulv og i dusj, vegger og tak med malte overflater
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon
Slukrenne kommer med ferdig slukmansjett påmontert, forutsetter at monteringsanvisning er fulgt fra produsent.
Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar.
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekks ventil montert i tak.
Hulltaking utført i tv stue bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og



Beskrivelse av eiendommen

kjøl/frysenskap.
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom.
Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon, montert i utvendig bod.
300 l varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert på vaskerom.
Vannbåren varmekjele montert på vaskerom med røropplegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert på vaskerom.
Røkvarslere er plassert i takhimling

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Støpt ringmur med støpt såle
Støpt betong mur med glassrekkverk
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen
Vann og avløps rør i pvc.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

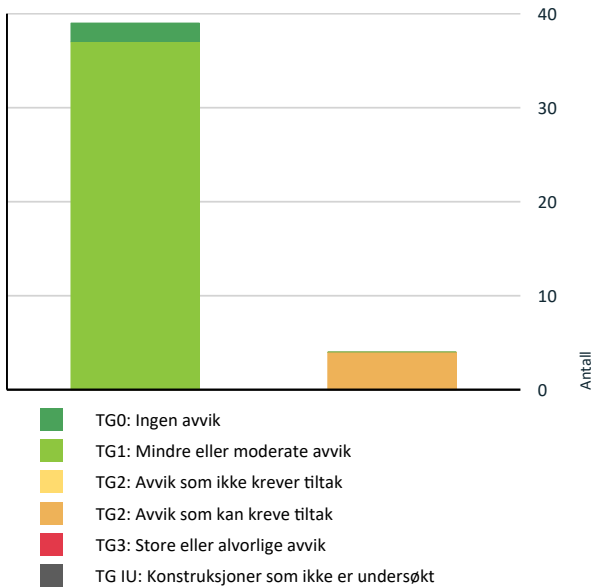
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Utestue
• 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen, hagestue) 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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Boddør har noe heng og tar i mot karm

Innvendig > Radon
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sveise papp med innvendig renne langs nedkant tak



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp av stål, innvendig renne langs nedkant tak av sveise papp



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, enkelte partier med liggende kledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Pulttak av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Hold takoverflater under normalt tilsyn.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 3 lags glass, aluminiums beslått utvendig.



TG 2 Dører

Malt tett boddør og dør til vaskerom, malt inngangsdør med glass
Malt skyvedør beslått utvendig og to flyet balkongdør beslått utvendig i fra stue/kjøkken
To flyet balkongdør beslått utvendig fra tv stue

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boddør har noe heng og tar i mot karm

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boddør må justeres

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og noe av støpt dekke med glassrekkverk
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.
Deler av terrassen var snødekt på befaringstidspunkte og det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett
Veggoverflater: Malte overflater.
Takoverflater: Malt slett tak
Bad 1; Gulver og vegger med fliser, tak med malte takplater med varmekabler i gulver.
Bad kjeller: Gulver og vegger i dusj med fliser med vannbåren gulvvarme, malte vegger og tak
Bad 2: Gulver og vegger i dusj med fliser med vannbåren gulvvarme, malte vegger og tak
Vaskerom: Fliser på gulv og malte vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv

TG 2 Radon

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonspærre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonspærre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører med noe merker/skraper og knast i dørblad

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skade i dørblad

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser med oppkant på gulv.
Malte vegger og tak.
Innredet med innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv.
Malt slett takhimling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utettheter rundt enkelte rørgjennomføringer

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres, tetting rundt rør



Utettheter rundt rørgjennomføringer

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet med innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekks ventil montert i tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger bak kjøkkeninnredning og yttervegg.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Rommet har synlig fuksikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

ETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på gulv og vegger i dusj, malt slett tak og vegger.
Det er baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjvegger
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv og i dusj.
Malt slett takhimling .



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulv varme.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon
Slukrenne kommer med ferdig slukmansjett påmontert, forutsetter at monteringsanvisning er fulgt fra produsent.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt toalett, dusjvegger og baderomsinnredning med nedfelt servant.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekks ventil montert i tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent



ETASJE > BAD 2

Generell

Det er fliser på gulv og i dusj, vegger og tak med malte overflater
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv og i dusj.
Malt slett takhimling .

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulv varme.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon
Slukrenne kommer med ferdig slukmansjett påmontert, forutsetter at monteringsanvisning er fulgt fra produsent.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekks ventil montert i tak.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tv stue bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøl/fryseskap.
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, montert i utvendig bod.



TG 1 Varmtvannstank

300 l varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert på vaskerom.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varmekjele montert på vaskerom med røropplegg.
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert elbil lader i garasjen

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

- 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Elbil lader i garasje

TG 0 Branntekniske forhold

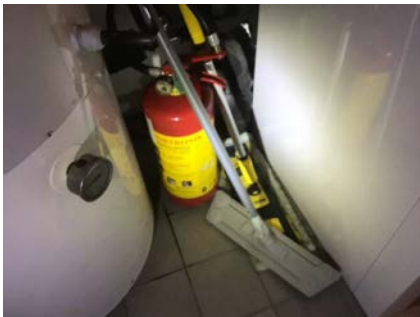
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Brannslukningsapparat er montert på vaskerom.
Røkvarslere er plassert i takhimling

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med støpt såle



Forstøtningsmurer

Støpt betong mur med glassrekkverk



Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc. Grunnen er lukket. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. .

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke med noe fall.
- Pulttak med takpapp med undertak av plater
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Stående kledning
- Ledd porter med elektrisk portåpner
- Malt ytterdør og malt vindu i normal stand
- Innvendige vegger og tak panelt
- Er blitt lagt inn strøm i garasjen med elbil lader.
- Innvendig bod/verksted i bakkant
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes

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

Utestue



Anvendelse	
Byggeår 2013	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.
Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon
Vedlikehold	Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

- Beskrivelse**
- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
 - Terrassebord som gulv.
 - Pulttak med takpapp og undertak av plater.
 - Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
 - Liggende kledning.
 - Malt balkongdør, åpning i front med oversikt over haven
 - Ellers må normalt vedlikehold beregnes

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

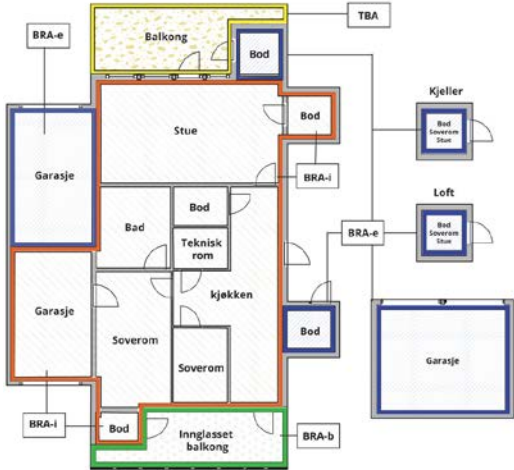
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	151	1		152	171
SUM	151	1			171
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Vaskerom, Gang, Bad, TV-stue, Soverom, Bad 2, Garderobe, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Teknisk rom/Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utestue

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	5
Garasje	0	44
Utestue	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	100	232		0	1084 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Høgshauan 16							
Hjemmelshaver Brogeland Tonje, Hamre Tor Henning							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.02.2025	Bolig/Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	05.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetillatelse	05.02.2025	Ute stue	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UA2014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250017	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Henning Hamre	Tonje Brogeland
Gateadresse	
Høgauan 16	
Poststed	Postnr
KVINESDAL	4480
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: THH, TB

Document reference: 1408250017

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nils Kloster har reparert varmepumpa januar 2023

Arbeid utført av

Nils Kloster AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er El bil lader installert i garasjen

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250017

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250017

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250017

Initialer selger: THH, TB

4

68

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Henning Hamre	83e03ecb9f887e64c4e372147baed9da7b57365c	29.01.2025 13:14:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Brogeland	13edb14615c4b0f949d03f07f88e599066a6852d	29.01.2025 22:09:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250017

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

69



**GNR. 100 BNR 43,47, 144, 176, DELER AV GNR. 100 BNR. 9, 17, 36, 77, 179 OG
DELER AV GNR. 104
KVINESDAL KOMMUNE**

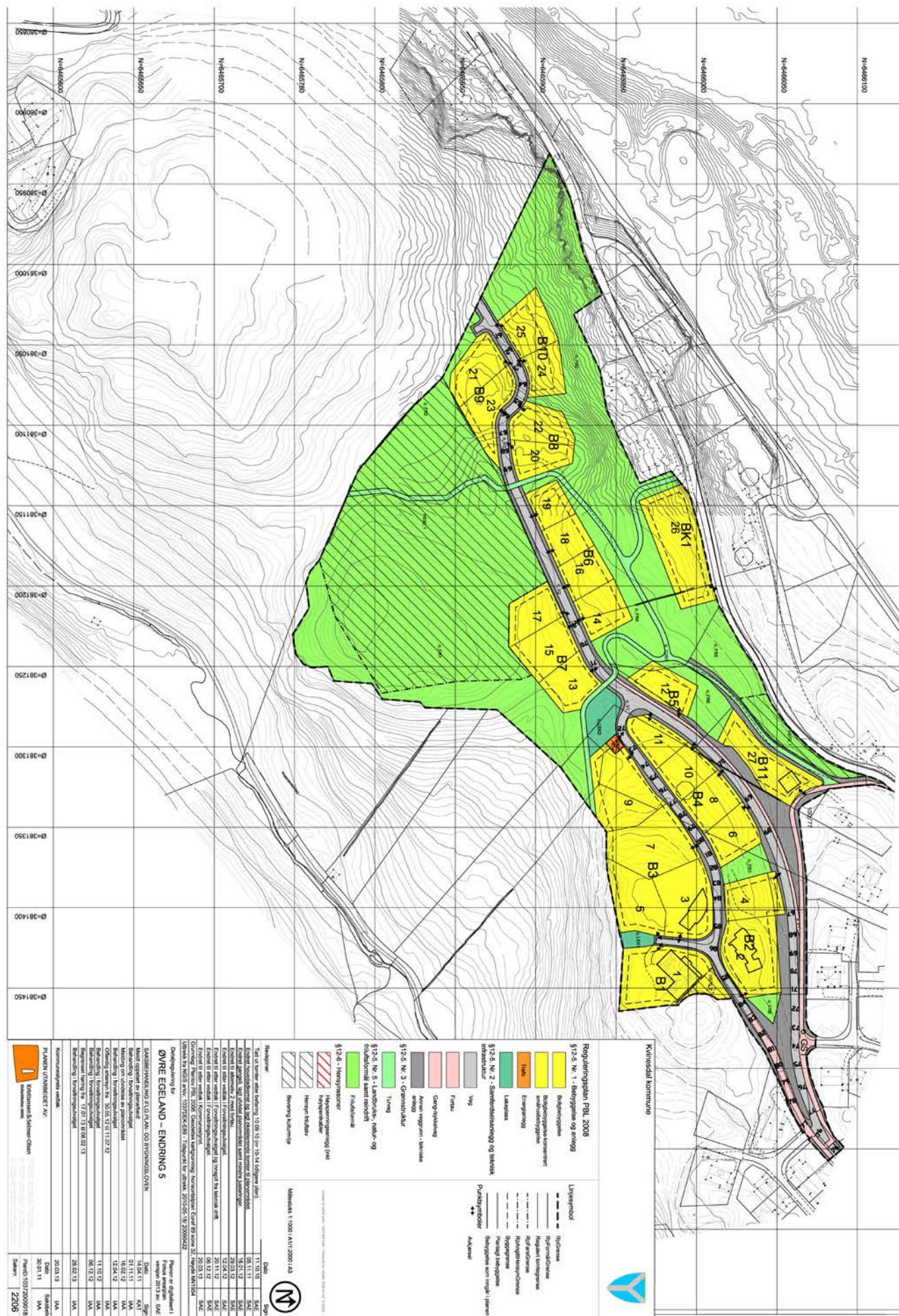
GENERELT

§2 Ved etablering av tomter og veier skal det sikres tilstrekkelig drenering. Overflate- og grunnvann skal ledes til eksisterende bekk med tilstrekkelig kapasitet eller til nytt bekkeløp. Nye bekkeløp må ikke utføres på en slik måte at de kan skade eksisterende bebyggelse eller medføre erosjon.

§3. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt 1.)
 - Boligbebyggelse (B1-B11 og BK1)
 - Lekeplass (o_LEK1 – o_LEK2)
 - Energianlegg (trafo)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. (PBL § 12-5 pkt 2.)
 - Veg (o_V1 – o_V3)
 - Fortau (o_F1)
 - Gang og sykkelveg (o_GS1)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Grøntstruktur. (PBL § 12-5 pkt 3.)
 - Turveg (o_TUR1)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift. (PBL § 12-5 pkt 5.)
 - Friluftsmål (o_FR1 – o_FR8)

1



- Hensynssoner (PBL § 12-6.)
 - Hensyn friluft (H530_1)
 - Bevaring kulturmiljø (H570_1)
 - Høgspenningsanlegg (H370_1)

§4.0 BYGGEOMRÅDER

§4.1 Generelt

Situasjonsplan: Som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser bebyggelsens plassering, avkjørsel, biloppstillingsplass, mulig garasplassering, forstøtningsmurer, oppholdsplass grøfter og drenering. Situasjonsplanen skal være i målestokk og påført høydeangivelser.

Opparbeidelse: Sammenhengende tomter skal ha en helhetlig utførelse av fyllinger, skjæringer og murer.

Tilgjengelighet: Tomt 12,13,15, og 23 skal ha en etasje som utformes som tilgjengelig boenhet.

§4.2 Boligbebyggelse B1-11

Boligtype: Innenfor de på planen angitte byggegrenser tillates oppført frittliggende boliger. Innen byggeområder gjelder byggegrense 4 m fra nabogrense.

Utnyttelsesgrad: Det tillates inntil 30 % BYA per tomt, utenom tomt 23 hvor det tillates inntil 25 % BYA.

Takutforming: Takvinkel skal ikke overstige 42 grader. Takopplett er tillatt over 1/3 av mønets lengde.

Høyder for boliger: Maksimal tillatt gesimshøyde for bolig er 6 m over tilgrensende vegs laveste nivå. Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 9 m over tilstøtende vegs laveste nivå. Der det bygges kvist, takopplett eller pulttak, kan gesimshøyde være inntil 0.5m under maks mønehøyde.

Terrengtilpasning: Bebyggelsen kan bebygges med sokkeletasje som bygges inn i terrenget i bakkant.

Boenheter: På tomter med et samlet areal på over 700 m² kan det tillates 2 boenheter.

Parkering: Det skal tilrettelegges for to biloppstillingsplasser per boenhet, som inngår i BYA.

Garasje: Innenfor hver enkelt tomt tillates oppført garasje kombinert med bod på inntil 50 m² grunnflate.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå er på henholdsvis 4 m og 6,5 m.

Minste uteoppholdsareal: MUA skal være minst 20% av tomtestørrelsen.

Tomer med spesielle krav til høyder:

Tomt 14, 16, 18, 19, 24 og 25:

Maksimal gesimshøyde kan ikke overstige 3m over laveste nivå på tilgrensende veg.

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 6m over laveste nivå på tilgrensende veg.

Det tillates en sokkeletasje under laveste nivå på tilgrensende veg.

Tomt 23:

Maksimal tillatt gesimshøyde for bolig er 6 meter over kote 62,5. Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 9 meter over kote 62,5. Der det bygges kvist, takopplett eller pulttak, kan gesimshøyde være inntil 0,5 meter under maks mønehøyde.

Tomt 20:

Maksimal gesimshøyde kan ikke overstige 3m over laveste nivå på tilgrensende veg.

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 6m over laveste nivå på tilgrensende veg.

Det tillates ikke sokkeletasje.

§4.3 Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse BK1 – tomt 26

Boligtype: Innenfor de på planen angitte byggegrenser tillates oppført rekkehus med inntil 5 enheter.

Utnyttelsesgrad: Maksimal tillatt BYA er 550 m².

Takutforming: Takvinkel skal ikke overstige 42 grader. Takopplett er tillatt over 1/3 av mønets lengde.

Høyder: Tillatt gesimshøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå er 6 m.

Tillatt mønehøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå er 9 m.

Der det bygges kvist, takopplett eller pulttak, kan gesimshøyde være inntil 8.5m.

Parkering: Det skal være tilgjengelig minst 2 parkeringsplasser for hver boenhet.

Garasje eller parkeringskjeller bygges sammenhengende med boligenheter.

§4.4 o_LEK1

Innenfor området skal det anlegges lekeplass med sandkasse og huske. Adgang til lekeapparatene skal være universell. Allmennheten skal sikres adgang til området. Lekeplassen skal innegjerdes med klatresikkert gjerde mot farlige stup og skrenter.

§4.5 o_LEK2

Innenfor området skal det anlegges lekeplass med sandkasse, huske, benker og bord. Adgang til lekeapparatene skal være universell. Allmennheten skal sikres adgang til området.

§4.6 Energi anlegg - Trafo

Innenfor området kan det anlegges trafo med grunnflate på maksimalt 30m² og maksimal høyde 4m. Ved anleggelse skal estetisk utforming vektlegges.

§5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Offentlig vei o_V1 - o_V3

Vegene skal ha en bredde på 4 m kjørebane og 0,5 m skulder og maksimal stigning på 1/10.

§5.2 Offentlig fortau o_F1

Det opparbeids enkelt fortau som breddeutvidelse av veg. Fortauet kan adskilles fra veg med kantstein ved behov.

§5.3 Offentlig gang- og sykkelsti o_GS1

Kjøring er kun tillatt til boligene. Gang- og sykkelstien stenges for gjennomkjøring.

§5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Det er tegnet inn et areal med dette formål i forbindelse med grøfter, skjæringer og fyllinger i tilknytning til vegen.

§ 6.0 GRØNTSTRUKTUR

§6.1 Turveg o_TUR1

Innenfor område o_TUR1 skal det opparbeides gruset turveg med bredde 3 m.

§ 7.0 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§7.1 Friluftsmål o_FR1 – o_FR8

Dette området skal være tilgjengelig for friluftaktiviteter. Det kan gjøres mindre tiltak som fremmer bruken av området, det være seg stier, leirplasser, bord og benker med mer.

Nødvendige tekniske anlegg i forbindelse med de nye tomtene kan anlegges i området etter avtale med kommunen.

Skogskjøtsel av området kan drives for å legge til rette for friluftaktiviteter.

Nyere tids kulturminner skal bevares så sant det lar seg forene med områdets bruk som friluftsområde.

§8.0 HENSYNSSONER

§8.1 Hensynssone for friluftsliv, H530_1

I området skal det legges til rette for friluftaktiviteter for allmennheten. Det kan etableres bord og benker og settes opp et enkelt uisolert bygg, inntil 20m² i en etasje, tilknyttet bruk av skole og barnehage. Lekeapparater av ulik type kan også etableres dersom dette ikke kommer i konflikt med bruken som friluftsområde.

§8.2 Kuturmiljø H570_1-2

Det tillates ingen inngrep i områdene uten særskilt godkjenning av vernemyndighet.

Innenfor H570_2 tillates det ikke ny bebyggelse nord for eksisterende bolighus.

Eksisterende bebyggelse kan opprettholdes

§9 Faresone Høgspent H370_1

Innen området kan det ikke graves eller utføres andre tiltak som på noen måte kan skade eller ta skade av el-installasjonene.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§10.1 Før neste bolig i bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk, skal lekeapparater for mindre barn innenfor Lek 1 være ferdig oppsatt.

§10.2 Før 10. bolig i bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk, skal lekeapparater for mindre barn innenfor Lek 2 være ferdig oppsatt.

§10.3 Før 15. bolig i bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk, skal turveier være opparbeidet.

§10.4 Før den enkelte bolig gis byggetillatelse, skal det foreligge godkjent vannforsyning som også innebærer tilstrekkelig brannvann, og utslippstillatelse.

Flekkefjord, 20.11.12

.....
Stig Alfred og Torhild Eikeland
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Sivilarkitekter

Administrativt vedtak

Nr.: 278/12

Ing. Tor Egil Rossevatn
Haddeland

4596 EIKEN

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
8075/2012 - 2010/1035	100/232	Kari Modal Bruli		16.05.2012

Ferdigattest for bolig og garasje på 100/232 Høghauan 16

Viser til anmodning om ferdigattest for bolig og garasje på 100/232 frå Ing. Tor Egil Rossevatn datert 11.05.12 mottatt 16.05.12

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 08.11.08 utstedes ferdigattest for bolig og garasje på 100/232 Høghauan 16, jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Ing. Tor Egil Rossevatn på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX – Ferdigstillelse.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Kontrollerklæringer foreligger fra følgende foretak:

- Øyvind Vågsvoll – datert 08.05.12
- Egeland Gulvstøp AS – datert 07.05.12
- Tøffalgata Bygg AS – datert 07.05.12
- Nils Kloster AS - datert 07.05.12
- Brødrene Ytterdahl AS – udatert

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket bolig og garasje, slik det er beskrevet i rammetillatelse adm.vedtak 424/10 datert 21.08.10, Forvaltningsutvalget vedtak den 30.09.10 og adm.vedtak 106/11 datert 17.03.11, adm.vedtak 247/11 datert 20.05.11, adm.vedtak 563/10 datert 01.11.10, adm.vedtak 323/11 datert 17.06.11 og adm.vedtak 498/11 datert 08.08.11.

Vi forutsetter at ansvarlig søker formidler ferdigattesten til tiltakshaver og ansvarlige foretak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

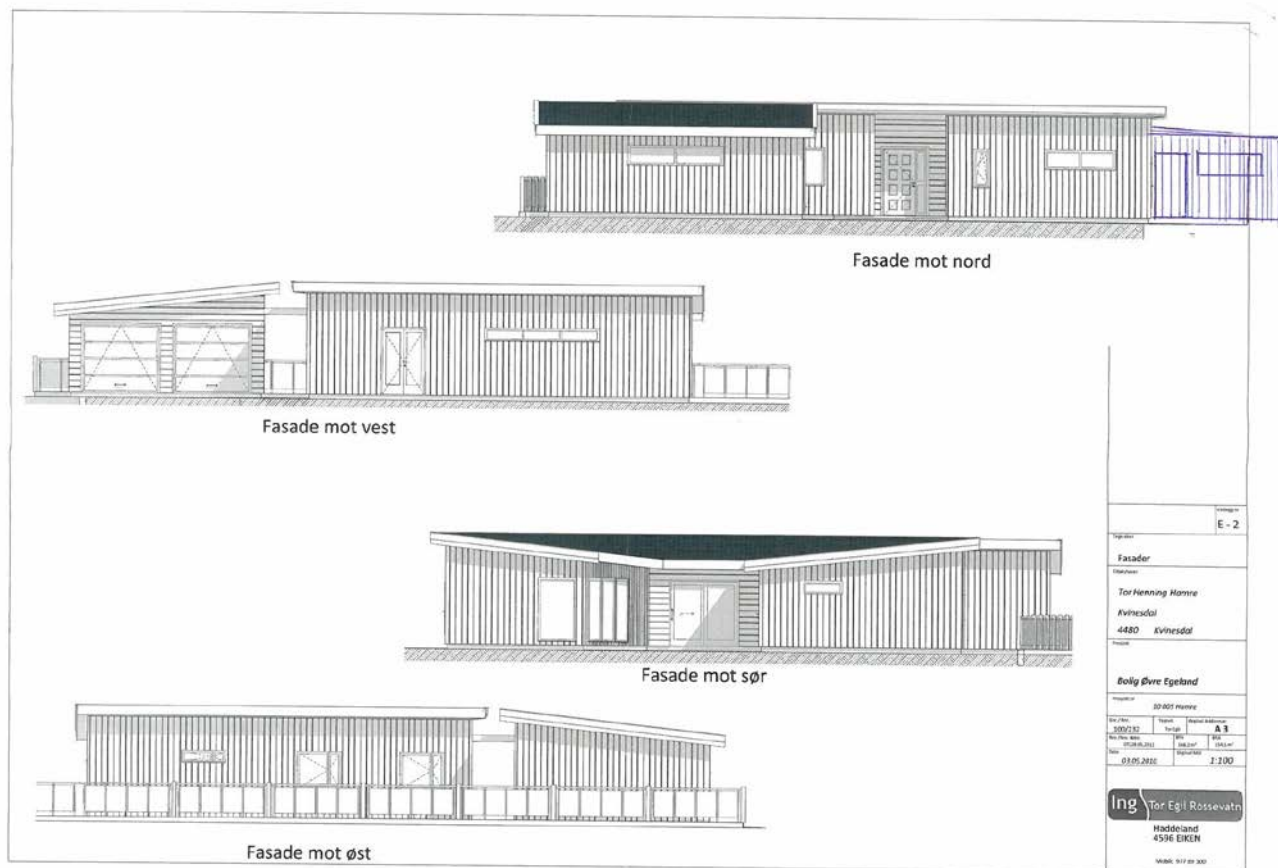
Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
IRS Miljø IKS Erikstemmen 4400 FLEKKEFJORD
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug



Tor Henning Hamre og Tonje Brogeland
Høgauan 16

4480 KVINESDAL

Vår ref:	Ordningsverdi:	Sakshandsamar:	Dykkar ref:	Dato:
Saksnr.:2010/1035	100/232	Kari Modal Bruli		08.05.2013
Dok.nr.:7224/2013				

Svar på søknad om tiltak for bygging av terrasse med overbygg på 100/232 Høgauan

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes søknad om tiltak uten ansvarsrett for bygging av terrasse med overbygg (gjennomsiktig tak i plast) på 100/232 Høgauan i henhold til søknad datert 11.06.12 og vedlagt situasjonskart og tegninger datert 07.05.13 vedlagt kart og tegninger.

Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader.

Tiltaket kan nå igangsettes.
Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 21-9.

Ansvar:

Det er tiltakshaver sitt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Avfall:

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

Byggesaksgebyr:

I henhold til byggesaksregulativet 2012 vil faktura for byggesaksgebyr på kr. 540,- bli sendt tiltakshaver i eget brev.

Av hensyn til registreringsrutiner ber vi om tilbakemelding når tiltaket avsluttes. Bruk e-post post@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38357700.

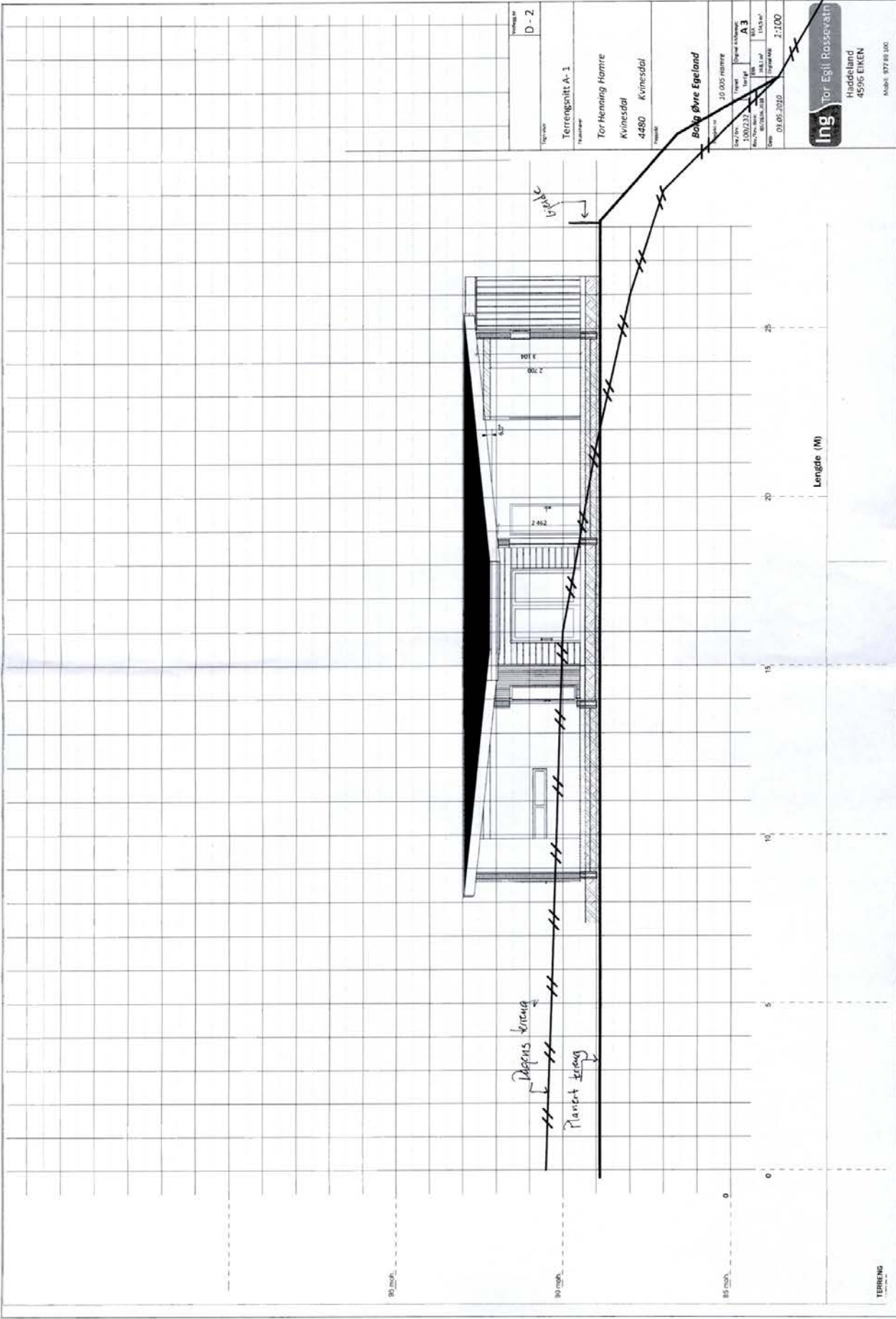
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 35 77 00	Internett:	www.kvinesdal.kommune.no
Nesgata 11	Nesgata 11	Telefaks:	38 35 77 01	E-post:	post@kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal		Bankkonto:	3000.28.66168	Org.nr.:	964 964 076

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Internett:
Nesgata 11	Nesgata 11	38 35 77 00	www.kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal		Telefaks: 38 35 77 01	E-post: post@kvinesdal.kommune.no
		Bankkonto: 3000.28.66168	Org.nr.: 964 964 076



Ansvarsrett

Tøffalgata Bygg AS søker om ansvarsrett som prosjekterende, kontrollprosjekterende, utførende og kontrollutførende for det bygningsmessige. Tøffalgata Bygg AS har lokal godkjenning for omsøkte oppgaver.

Nils Kloster AS søker om ansvarsrett som prosjekterende, kontrollprosjekterende, utførende og kontrollutførende for sanitærinstallasjoner. Nils Kloster AS har lokal godkjenning for omsøkte oppgaver.

Avfall:

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

Byggesaksgebyr er gitt i rammetillatelsen.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold til delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 08.11.08 gis med dette igangsettingstillatelse for hele tiltaket – bygningsmessige og sanitær installasjoner - for bolig på 100/232 i samsvar med søknad mottatt 03.06.11, jfr.gml. Plan- og bygningslovens § 95a) pkt.2.

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

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

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

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og miljøenheten før de gjennomføres.

Av hensyn til registreringsrutiner i GAB registeret ber vi om tilbakemelding når tiltaket igangsettes og avsluttes. Bruk epost mjs@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38357700.

For mer informasjon om våre tjenester, se www.kvinesdal.kommune.no.

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Tor Henning Hamre Nesgata 30 C 4480 KVINESDAL
Forvaltningsutvalget
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug

Administrativt vedtak

Nr.: 424/10

Ing. Tor Egil Rossevatn
Haddeland

4596 EIKEN

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
11012/2010 - 2010/1035	100/232	Wiggo Boltland		21.08.2010

Rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av bolig og garasje på tomt, 100/232. Tiltakshaver; Tor Henning Hamre.

Viser til søknad fra Ing. Tor Egil Rossevatn 29.06.10 mottatt 30.06.10 angående rammesøknad for grunnarbeide og oppføring av ny bolig samt garasje på tomt 100/232 på Øvre Egeland. Eiendommen ligger i Regulert område; Reguleringsplan for Øvre Egeland. Endring - nr. 4. godkjent 29.01.03

Vedlagt søknaden er følgende:

- Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasj...
- Søknad om dispensasjon
- Gjenpart av nabovarsel
- Situasjonsskart
- Søknad om ansvarsrett
- Søknad om lokal godkjenning/ Kontrollerklæring
- Boligspesifikasjon i GAB
- Tegninger

Fullstendig nabovarsel er gitt uten merknader.

Samens med rammesøknaden søkes det om dispensasjon med følgende begrunnelse:

"Det søkes om dispensasjon for å benytte mindre takvinkel 6,0 graser. Tiltaket er oppføring av bolig og garasje. Gjeldene plan er " Reguleringsplan for øvre Egeland, endring nr. 4"
Det søkes dispensasjon fra planens pkt. 3.1 - Innenfor byggeområde. Det søkes om å benytte lavere takvinkel enn pkt. 3.1 viser. Takvinkel reduseres til 6 grader. Minste tillatt vinkel er 22 grader i pkt. 3.1. Bakgrunn for dispensasjon er at kunde Ønsker en bolig med mindre takvinkel. Etter som boligen blir liggende på en topp, vil den lave vinkelen være med på å dempe boligen og ikke skape noe silhuett. Det er også boliger i nærområdet som er bygget med mindre vinkel en planen tilsier".

I hhl til plan og bygningsloven § 19-2 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er tidligere godkjent en bolig nord for omsøkte. Enhetens vurdering da i 2005: *"Ensidig takfall med "flatt" tak på 9° vurderes helt uproblematisk når vi ser på helheten i byggets utforming og plassering. Ingen merknader fra nabovarsel tas også som et signal på at dette kan aksepteres i boligfeltet".*

Ut fra helsemessige vurderinger er det økt fokus på forholdet til radon i bygg. Utgangspunktet er at dersom det ikke er målt/ dokumentert akseptable verdier, skal bygg prosjekteres med aktuelle tiltak: radonsperre/ventilasjon av grunnen. I veiledning til teknisk forskrift anbefales det at alle nye boliger i Norge bygges med forebyggende tiltak mot radon. Vi ber om at ansvarlig søker følger opp dette i forhold til prosjektering av bygg.

Ansvarsrett

Ansvarlig søker: Ing. Tor Egil Rossevatn. Lokalgodkjent.

Prosjekterende og kontrollerende: Ing. Tor Egil Rossevatn. Lokalgodkjent.

Byggesaksgebyr boliger er kr 988,- og gebyr for dispensasjonsbehandling er kr 1234.- samlefaktura på kr 2222.- sendes tiltakshaver i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold til delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05 gis med dette tillatelse til oppføring av ny bolig og garasje i samsvar med søknad mottatt 30.06.10, jfr Plan- og bygningslovens § 95.

Omsøkte tiltak er tilnærmet lik den boligen som ble godkjent i 2005 og ved å godkjenne omsøkte tiltak på tomt 100/232 for man også et mer helhetlig inntrykk i det aktuelle området. På bakgrunn av dette ser man å kunne gi dispensasjon som omsøkt med hjemmel i pbl § 19-2.

I medhold av Plan- og bygningsloven §§ 93b, 97 og 98, og forskrift om godkjenning av foretak §§ 16 og 17, gis det lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett i samsvar med søknad.

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent igangsetningssøknad

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

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

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

Vi minner om følgende:
Sluttdokumentasjon med kontrollerkåringer og ferdigmelding sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.

Av hensyn til registreringsrutiner i GAB registeret ber vi om tilbakemelding når tiltaket igangsettes og avsluttes. Bruk epost mjs@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38357700.

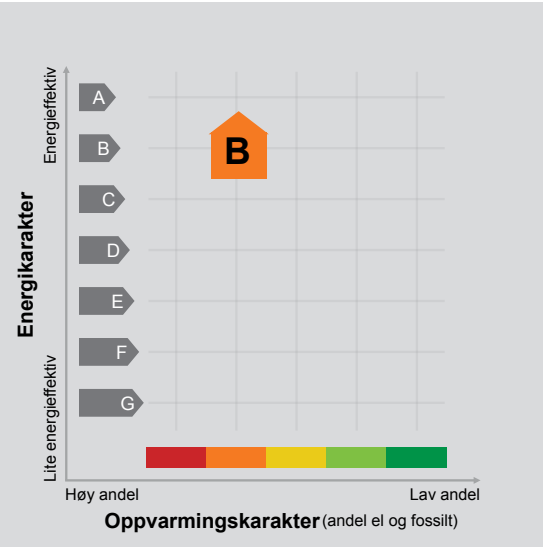
For mer informasjon om våre tjenester, se www.kvinesdal.kommune.no.

Med hilsen

Wiggo Boltland
saksbehandler

Kopi til:
Tor Henning Hamre. Kvinesdal 4480 KVINESDAL
Forvaltningsutvalget
Marit Jerstad Solhaug
Betty Gerd Knibestøl

Adresse	Høghauan 16
Postnummer	4480
Sted	KVINESDAL
Kommunenavn	Kvinesdal
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300156915
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73240
Dato	29.01.2025



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

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

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

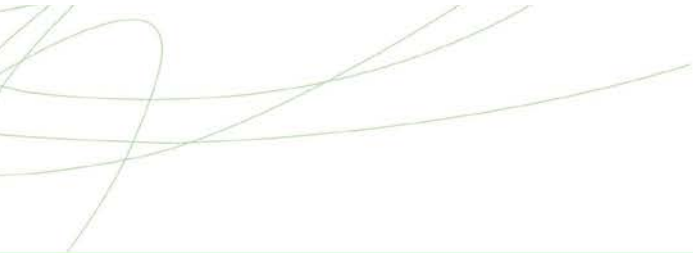
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning

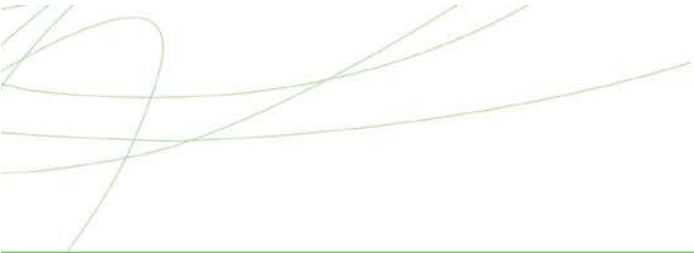
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

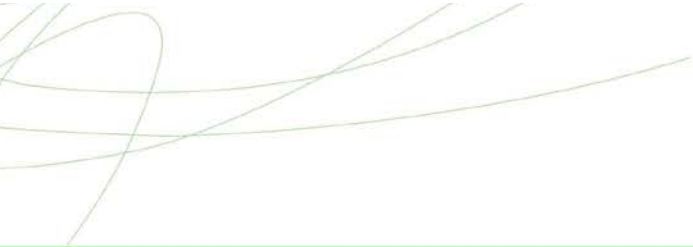
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Kommune

Kvinesdal

MÅLEBREV

x

uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.

81/03

Målebrev nr.

1786

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

-

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	100	232	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1084.4		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	24.03.2004
Rekvirent	Kvinesdal kommune v/teknisk sjef
Bestyrer	Jens Helge Træland
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 100 bnr. 36.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	12/5-04	 Anne Tove Løvland (enhetsleder)	Jens Helge Træland (avd.ingeniør)

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

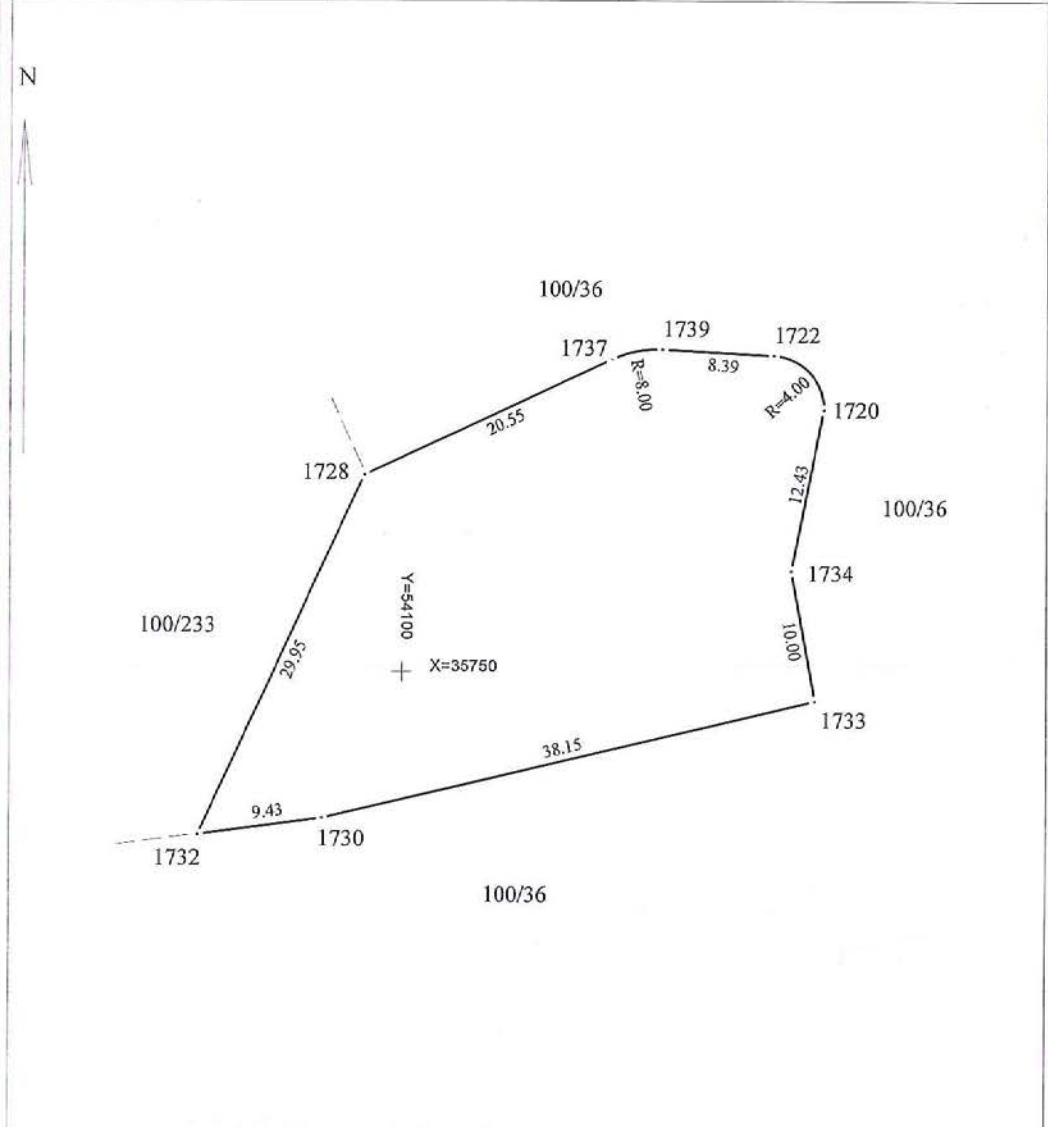
Dagbokført hos Flekkefjord
tingrett den 13.05.2004
som nr. 1624

Påtegninger (rettelser o.l.)

 K-blankett 705814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

Gnr	100	Bnr	232	Festnr	
Representasjonspunkt					
X	35756	Y	54108	Z	
Kartblad	AW008-1-36		X	Landsnett	
Målestokk	1:500		Areal	1084.4 M ²	

MÅLEBREVKART	
Jnr	81/03
Målebrev nr	1786



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1728	Off.gkj.grmr. i jord	35764.86	54097.19	20.55	
1737	Off.gkj.grmr. i jord	35773.66	54115.76	3.97	8.00
1739	Off.gkj.grmr. i jord	35774.42	54119.61	8.39	
1722	Off.gkj.grmr. i jord	35773.97	54127.99	6.18	4.00
1720	Umerka grensepunkt	35769.87	54131.78	12.43	
1734	Gkj.grmrk. jordf.st.	35757.67	54129.38	10.00	
1733	Off.gkj.grmr. i jord	35747.83	54131.17	38.15	
1730	Gkj.grmrk. i fjell	35738.88	54094.08	9.43	
1732	Gkj.grmrk. i fjell	35737.62	54084.74	29.95	



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 05.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 100 Bruksnr.: 232

Adresse: Høghauan 16, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250017

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Detaljregulering for Øvre Egeland - endring 5
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 100 Bruksnr.: 232
Adresse: Høghauan 16, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250017

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	-------------------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 100 Bruksnr.: 232
Adresse: Høghauan 16, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250017

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 28,33 inkl.mva	kr 2359,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 40,60 inkl.mva	kr 2540,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	2025

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 100 **Bruksnr.:** 232
Adresse: Høghauan 16, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250017

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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	--	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 100 **Bruksnr.:** 232
Adresse: Høghauan 16, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250017

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60
post@kvinesdalsparebank.no
www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

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



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

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

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



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For eiendommen:

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjeveland@aktiv.no

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 videreformidlet 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 handelen 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre