



aktiv.

Løgeheia 121, 4473 KVINLOG

**Løgeheia -Lækker usjenert
fritidsbolig fra 2011! Vannbåren
varme(vann til vann), balansert
ventilasjon og luftig utsikt!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Årlig festeavgift: Kr 3 560,-
Selger: Åge Aleksander Skretting
Helge Skorpen
Maren Skorpen
Berit Marie Skretting

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 123/123 kvm
Tomtstr.: 555 m² Punktfeste.
Soverom: 3 (5)
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 146
Oppdragsnr.: 1408250276

Løgeheia - Lekker familiehytte på flott totm!

Innholdsrik lekker fritidsbolig oppført i 2011 med gjennomgående meget god standard.

Fritidsboligen har vannbåren varme og balansert ventilasjon. Hovedetasjen inneholder praktisk entré med bod, vaskerom og stor sportsbod. Kjøkkenet har IKEA innredning med integrerte hvitevarer, og ligger i tilknytning til spisstue med plass til langbord. Stor stue med høy himling og gode lysforhold. Utgang til terrasse med utsikt mot Gruvebyen. I tillegg finnes TV-stue som kan benyttes som ekstra soverom. Boligen har to flislagte bad og tre soverom i hovedetasjen.

Loftet har åpen hems og to rom som i dag benyttes som soverom, men har ikke målbar takhøyde.

Eiendommen har gruslagt parkering, stor terrasse og lettstelt naturtomt. Beliggenhet i veletablert hyttefelt m/flott turterreng og fin utsikt.

Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 117 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 123 m² Vindfang, vaskerom, stue/kjøkken, gang, tv-stue / soverom, 2 boder, 2 bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

117 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Loft med ikke målbar takhøyde, takhøyde målt til ca 1.85. på det høyeste ved møne drager.

Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

555 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har gruslagt innkjørsel med god plass til parkering. Videre så er det en stor terrasse med nydelig utsikt utover Gruvebyen. For øvrig så er tomten en lettstelt naturtomt.

Tomten er en punktfeste tomt.

Det er målebrev på eiendommen.

Årlig festeavgift

Kr 3 560

Festetid

Det er etablert festekontrakt for år 2008, gjeldende fra og med 2008.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Fstekontrakt datert

15.09.2008.

Beliggenhet

Eiendommen ligger oppe i Løgeheia med flott utsikt utover heiene og Gruvebyen. Her er flott natur like utenfor døra, og et spennende turterreng både sommer som vinter. Det er kort avstand ned til alpintanlegget.

Løgeheia er et veletablert hyttefelt der det er god avstand mellom fritidsboligene. Knaben ligger øverst i Kvinesdal kommune på ca. 600 meter høyde, mens fjelltoppene rundt strekker seg helt opp til 1000 meter. Stedet har utviklet seg fra å være et industrisamfunn med gruvedrift til å bli et populært turiststed. I disse særegne omgivelsene finnes det en rekke muligheter for å oppleve spennende industri-, krigs- og kulturhistorie. I Gruvebyen finnes det i dag butikk, museum og leirsted med åpent svømmebasseng. For mer informasjon, se: www.knaben.no

Adkomst

Fra Kvinesdal, følg 465 forbi Kvinlog og til Knaben. Knaben ligger ca. 3 mil nord for Kvinlog. Når du har passert alpinanlegget tar du til høyre inn i Løgeheia Hyttefelt. Kjør til venstre over parkeringsplassen og fortsett mot høyre inn på grusveien og kjør oppover bakken. Fritidsboligen ligger på venstre side. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2011. Bygningen er fundamentert med en støpt ringmur og en støpt betongplate. Takvann ledes bort fra bygningen via takrenner og nedløp i stål,

og videre ut på terrenget. Det er etablert fast dekke med noe fall fra boligen rundt deler av bygget. Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon av tre. Taket er tekket med taksingel på et undertak av takbord. Etasjeskillene i boligen er utført i tre. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdøren er malt og har glassfelt, i tillegg til en tett, malt boddør og en malt balkongdør. Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord, samt en støpt terrasse i gavl og ved inngangspartiet, hvor det også er en støpt trapp.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør-system med vannskap med dreneringshull montert på vaskerom. Vannmåler og stoppekran er montert på vaskerom under benk.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon montert på loft over bod.
- Varmtvannstank: Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i vaskerom.
- Vannbåren varme: Vannbåren varmtvannstank montert på vaskerom. Det er utvendig borehull for henting av vannvarme fra grunn.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang. Anlegget ble installert i 2011. Elbil lader ble montert i august 2022. Det eksisterer samsvarserklæring.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

Avvik: Det mangler nedløp, dette ville kunne påføre vegg en nødvendig fukt belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nedløp bør monteres.

Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: Det er ikke etablert luftespalte i gesimser for gjennomlufting av konstruksjonen. Dette bør etableres for å forbedre utluftingen av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Luftespalte i gesims bør etableres.

Innvendige trapper:

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage

mindre åpninger.

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

Overflater:

Avvik: Det er registrert hulrom under enkelte fliser i gang/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres videre undersøkelser av fliser, tiltak kan ikke utelukkes.

1. etasje > Vaskerom: - Overflater vegger og himling:

Avvik: Det er hull i vegg for inntak for vannbåren varme med fare for vanninntrenging i vegg ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres lokalt tiltak.

1. etasje > Bad - Overflater Gulv:

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

-Det bør gjøres tiltak på fuger i dusjhjørnet.

1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. etasje > Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Flekkefjord Elektro AS

Beskrivelse: Montere overspenningsvern. Montere el-billader. Bytte av sikringer.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Installert av Flekkefjord Elektro AS i august 2022

Innhold

Velkommen til Løgeheia 121!

Fritidsboligen er oppført i 2011 og holder en gjennomgående meget god standard. Fritidsboligen er innholdsrik og funksjonelt utformet, med løsninger som gjør den godt egnet for både familiebruk og opphold med gjester. Det er vannbåren varme og balansert ventilasjon. Det er videre et vaskerom og 2 flislagte bad, samt flere påkostede detaljer som gir boligen et solid og gjennomført preg.

Hovedetasjen har et stort og praktisk inngangsparti med flislagt gulv og god plass til yttertøy. I tilknytning til entréen ligger en romslig bod med gode lagringsmuligheter. Videre er det vaskerom med fliser på gulv og vegger, innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Fra både entré og vaskerom er det adkomst til en stor og praktisk sportsbod med flislagt gulv og innredning.

Kjøkkenet har IKEA-innredning med slette fronter og heltre benkeplater. Hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert. I tilknytning til kjøkkenet ligger spisestue med god plass til langbord. Stuen er romslig og har høy himling og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til terrasse, og fra stuen er det utsikt mot Gruvebyen. I tillegg er det en lun TV-stue av god størrelse, som også kan benyttes som ekstra soverom ved behov.

Boligen har to bad. Det største badet er flislagt og utstyrt med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, vegghengt toalett og dobbel dusj. Det andre badet har fliser på gulv og vegger, baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Videre finnes det tre romslige soverom i hovedetasjen, alle med god skaplass.

Loftet har hems med åpning ned mot stue og kjøkken. Her er det plass til en mindre sittegruppe, og det er utsikt mot omkringliggende områder. I tillegg er det to rom av god størrelse som i dag benyttes som soverom. Loftet har ikke målbar takhøyde, og takhøyden er målt til ca. 1,85 meter på det høyeste ved mønedrager.

Eiendommen har gruslagt innkjørsel med god plass til parkering, og har lademulighet

for elbil. Det er etablert en stor terrasse med utsikt utover Gruvebyen. Tomten er en lettstelt naturtomt og er punktfestet, og det foreligger målebrev.

Fritidsboligen ligger i Løgeheia, et veletablert hyttefelt med god avstand mellom fritidsboligene. Området byr på flotte turområder rett utenfor døren, med et variert turterreng både sommer og vinter. Det er kort avstand til alpinanlegget. Knaben ligger øverst i Kvinesdal kommune, ca. 600 meter over havet, omgitt av fjelltopper som strekker seg opp mot 1 000 meter. Området har utviklet seg fra et tidligere industrisamfunn med gruvedrift til et populært turiststed, og byr i dag på spennende industri-, krigs- og kulturhistorie. I Gruvebyen finnes det blant annet butikk, museum og leirsted.

Hytta er veldig godt isolert med 3 lags vinduer. Det gir lave fyringskostnader og stabil temperatur hele året.

Vannbåren varmeanlegg med energibrønn!

Velkommen til en flott familiehytte med nydelig utsikt og skiløyper rett utenfor døra!

Standard

Innholdsrik fritidsbolig med gjennomgående god standard. Her er vannbåren varme, balansert ventilasjon, flislagt bad/ wc og påkostede detaljer.

Boligen inneholder:

Hovedetasje:

Entre/ gang:

Stort, praktisk inngangsparti med flislagt gulv. Her er god plass til yttertøy, og like ved så er det en stor bod med god lagringsplass.

Vaskerom:

Vaskerom med fliser på gulv og vegger. Her er innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Bod:

Fra inngangspartiet og vaskerommet er det adkomst til en stor, praktisk sportsbod med flislagt gulv og innredning.

Kjøkken:

Her er IKEA innredning med slette fronter og heltre benkeplater. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og micro er integrert. Like ved kjøkkenet er det spisestue med plass til langbord.

Stue 1:

Stor stue med høy himling store vindusflater. Herfra er det utgang til terrasse. Fra stuen ser man rett bort på Gruvebyen.

Stue 2:

Lun tv-stue med god størrelse. Rommet kan fint brukes til soverom ved behov.

Bad/ wc 1:

Påkostet bad med fliser på vegger og gulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med to nedfelte vasker, vegghengt toalett og dobbel dusj.

Bad/ wc 2:

Bad med fliser på vegger og gulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Soverom 1:

Stort soverom med god skaplass.

Soverom 2:

Romslig soverom med skaplass.

Soverom 3:

Romslig soverom med skaplass.

Loft/ hems:

Åpen hems med åpning ned til stue/ kjøkken. Herfra har man også flott utsikt. Det er plass til en liten sittegruppe her.

Rom 1:

Rommet har god størrelse og brukes i dag som soverom.

Rom 2:

Rommet har god størrelse og brukes i dag som soverom.

VIKTIG: Loftet har ikke målbar takhøyde, takhøyde målt til ca. 1.85. på det høyeste ved møne drager.

Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Panel og malte slette overflater.

Himling: Panel.

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Montert elbil lader
- Oppgradering av sikringsskap Montert elbil lader i august 2022

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

God plass til parkering på egen tomt. I tillegg så er det en stor, felles parkeringsplass i bunnen av bakken.

Det ble regulert inn for 2 biler på hyttetomten i 2024.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

Takstmannen bemerker:

Det er bare påpekt i rapporten at det bør etableres luftespalte i gesimser for å forbedre utlufting av konstruksjonen.

Ikke noen bemerkninger på veggkonstruksjonen da den har utlufting og museband i nedkant.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 1171,- inkl mva + pr m3 kr 22,65,- inkl.mva

Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2929,- inkl mva+ pr m3 kr 33,03,- inkl.mva

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

Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler avlest 31.12.2024: 298 m3

Formuesverdi primær år

2023

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 191, bruksnummer 146, festenummer 51 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig på gnr.191/bnr.146/fnr.051 Løgeheia, datert 04.10.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat vei og parkeringsplass

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Løgeheia 2 (plan-ID 10372006003). Planen er en endring av opprinnelig plan fra 2006, og regulerer området til fritidsbebyggelse..

08.08.2024

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 09.09.2015.

Tomt nummer 53 har godkjent byggesøknad og er under utbygging.

Eiendommen omfattes av faresone for høyspenningsanlegg, med plan-ID H370_1 – H370_2.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (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 113 890

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.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.01.2026







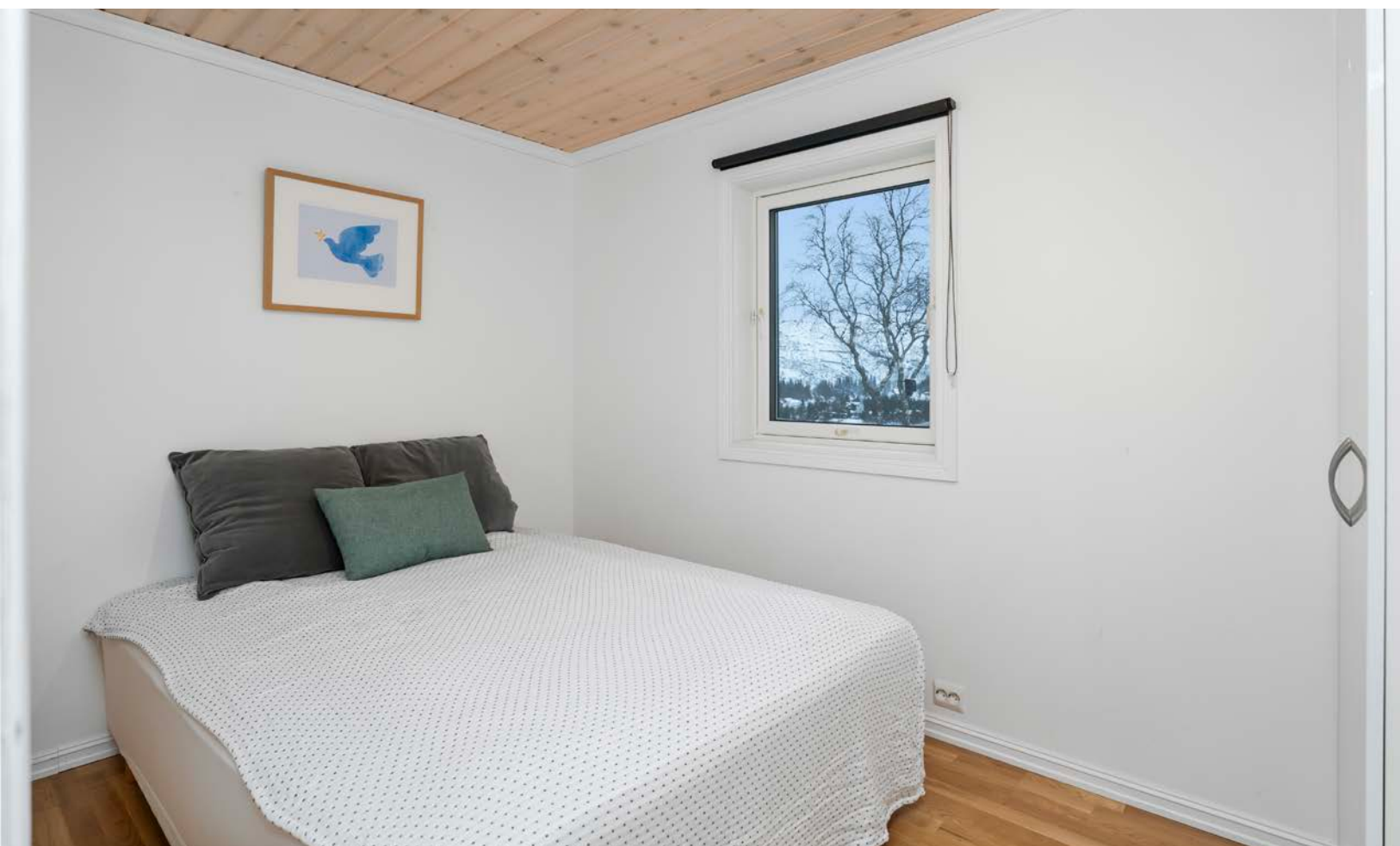






























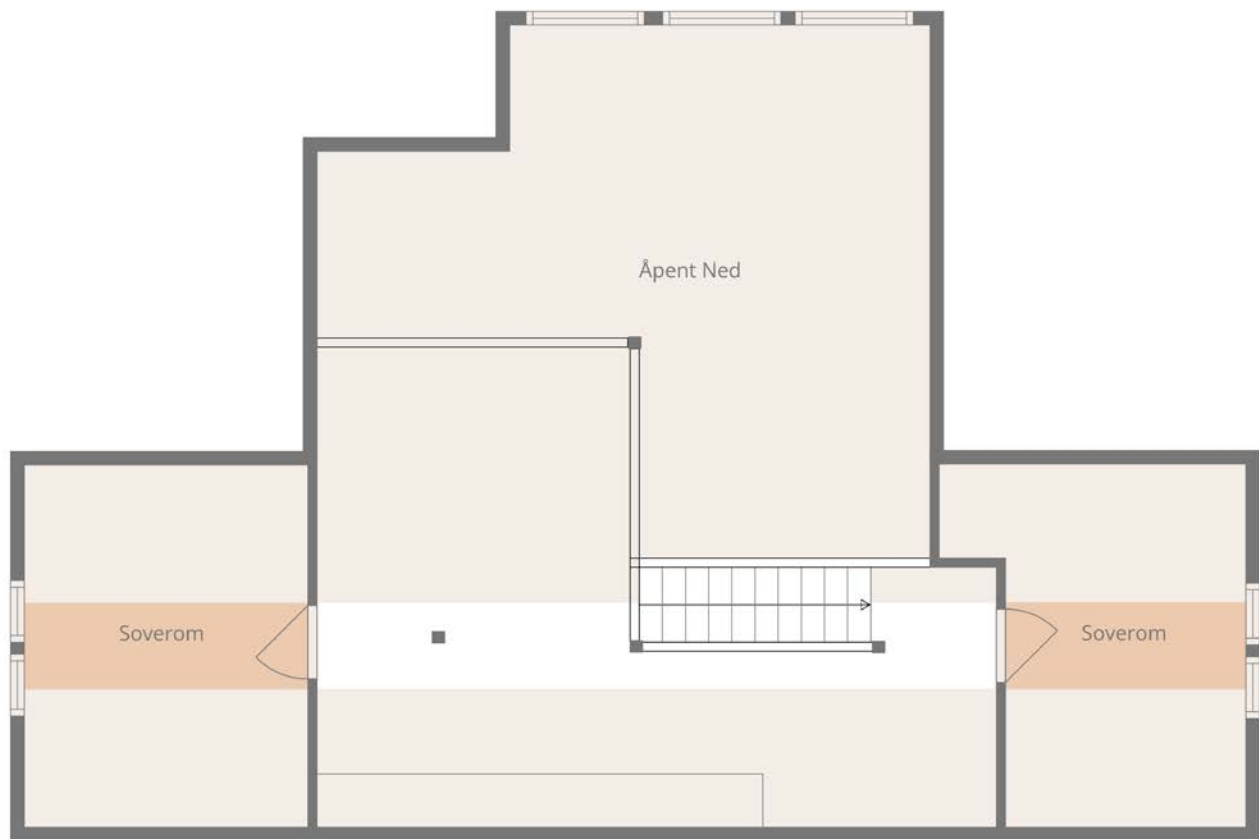






Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Løgeheia 121, 4473 KVINLOG

 KVINESDAL kommune

 gnr. 191, bnr. 146, fnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 09.12.2025

Oppdragsnr.: 20755-1369

Referansenummer: UJ3915

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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 takstopdrag i Agder og omegn.

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

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2011 beliggende i et etablert hytte område, blindvei.
Fritidsboligen har gjennomgående god standard og lite slitasje.

Fritidsboligen er innholdsrik med:

1 etg:

Vindfang, vaskerom, 2 bod, stue/kjøkken, gang, 3 soverom, 2 bad, tv-stue / soverom

Loft:

Hems m/gangvei, 2 soverom

Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten.

Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det
ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

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!

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takseling med undertaket av tak bord.
Takrenner av stål renner og nedløp
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende
kledning.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige
overflater.
Malte vinduer i tre med 3 lags glass med normal slitasje
Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Malt balkongdør fra stue.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, støpt terrasse i gavl og
ved inngang
Støpt plating med trapp ved inngang

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett, flis.
Veggoverflater: Panel og malte slette overflater
Takoverflater: Panel
Bad: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.
Bad: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.
Bad/vaskerom: Flislagte vegger og gulv med panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje.

Oppvarming: Vannbåren varme

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.

Etasjeskillere i tre.

Bygget skal være utført med radonsperre i henhold til dagens krav,
ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om
ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at
bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Malt tretrapp med lakkerte trinn og spile rekkverk
Malte heltre speildører i 1 etg, slette fyllingsdører på loft.
Dørene har normal slitasje og bruks merker

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1:

Bad har fliser på vegger og gulv med panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med to nedfelte vasker,
vegghengt toalett, dusjhjørne
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i bod bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6
vektprosent

Vaskerom :

Vaskerom med fliser på gulv og vegger med panelt tak
Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
Innredet med innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for
vaskemaskin
Det er plastsluk under innredning med synlig sluk mansjett under
klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i soverom bak vask.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6
vektprosent

Bad 2:

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt
toalett, dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,3
vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
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 på vaskerom under benk.
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon montert på loft over bod.
Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i
vaskerom
Vannbåren varmtvannstank montert på vaskerom
Det er utvendig borehull for henting av vannvarme fra grunn
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i
gang

Beskrivelse av eiendommen

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 betongplate
Terrenget forhold rundt fritidsboligen er skrått med gruset
gårds plass og ellers naturtomt
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

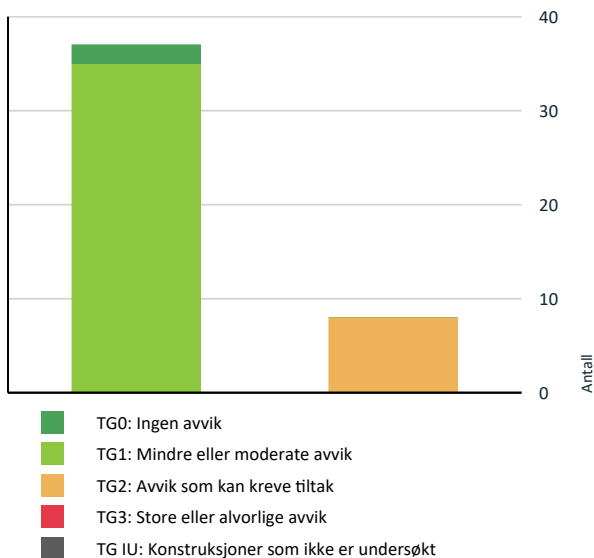
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loftsetasjen stemmer ikke med godkjente tegninger, etablert
2 soverom som ikke er inntegnet

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- Fritidsbolig

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det mangler nedløp, dette ville kunne påføre veggen unødvendig fukt belastning



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er ikke etablert luftespalte i gesimser for gjennomlufting av konstruksjonen
Dette bør etableres for å forbedre utluftingen av konstruksjonen



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert hulrom under enkelte fliser i gang/kjøkken



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er hull i vegg for inntak for vannbåren varme med fare for vanninntrenging i vegg ved lekkasje



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2011

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.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Montert elbil lader
2022	Modernisering	Montert elbil lader

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksingel med undertaket av tak bord.
Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå og i nedkant stige.

Nedløp og beslag

Takrenner av stål renner og nedløp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det mangler nedløp, dette ville kunne påføre veggen unødvendig fukt belastning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Nedløp bør monteres



Mangler nedløp

Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.
Normalt oppsyn og vedlikehold

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon 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 registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er ikke etablert luftespalte i gesimser for gjennomlufting av konstruksjonen
Dette bør etableres for å forbedre utluftingen av konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

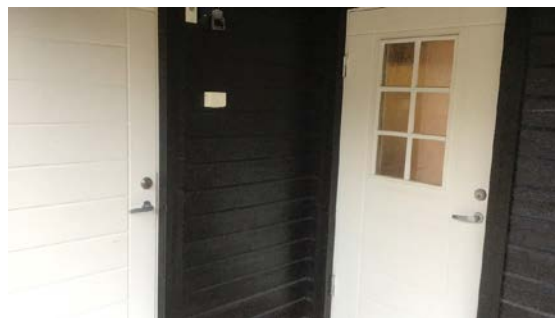
- Tiltak:
-Luftespalte i gesims bør etableres

Vinduer

Malte vinduer i tre med 3 lags glass med normal slitasje

Dører

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Malt balkongdør fra stue.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, støpt terrasse i gavl og ved inngang
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.



TG 1 Utvendige trapper

Støpt plating med trapp ved inngang

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulvoverflater: Parkett, flis.

Veggoverflater: Panel og malte slette overflater

Takoverflater: Panel

Bad: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.

Bad. Fliser på vegger og gulv, panel i tak.

Bad/vaskerom: Flislagte vegger og gulv med panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er registrert hulrom under enkelte fliser i gang/kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres videre undersøkelser av fliser, tiltak kan ikke utelukkes

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

TG 1 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre i henhold til dagens krav, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Innvendige trapper

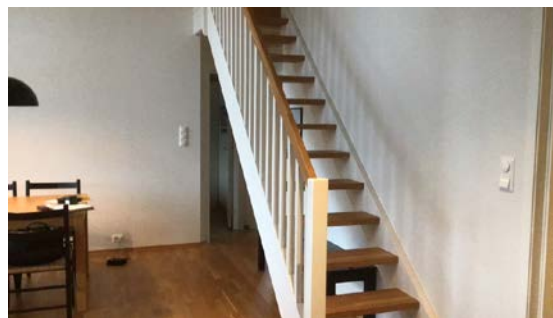
Malt tretrapp med lakkerte trinn og spile rekkverk

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Malte heltre speildører i 1 etg, slette fyllingsdører på loft.
Dørene har normal slitasje og bruks merker

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med fliser på gulv og vegger med panelt tak
Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
Innredet med innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Vaskerom med fliser på vegger og panelt tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er hull i veggen for inntak for vannbåren varme med fare for vanninntrenging i vegg ved lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres lokalt tiltak



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under innredning med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent



ETASJE > BAD

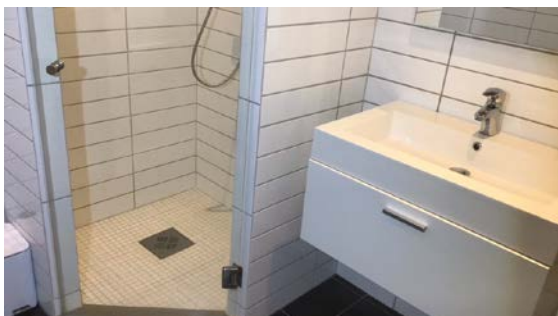
Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og ta panelt tak

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det bør gjøres tiltak på fuger i dusjhjørne



Oppkant inn til sluk



sprekk i fuge

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,3 vektprosent



ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

! TG 1 Generell

Bad har fliser på vegger og gulv med panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med to nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger og panelt tak

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Badegulvet er flatt med lokalt fall i dusj med oppkant i dør

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med to nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bod bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro
Det ble ikke registrert lekkasjesvarer eller komfyrvakt på kjøkkenet. .
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom
Vannmåler og stoppekran montert på vaskerom under benk.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert på loft over bod.
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.
Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i vaskerom



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varmtvannstank montert på vaskerom
Det er utvendig borehull for henting av vannvarme fra grunn
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.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2011 Ved innstallering

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Oppgradering av sikringsskap**
Montert elbil lader i august 2022
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

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

! TG 1 Fuktsikring og drenering

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med støpt betongplate
Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

! TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt fritidsboligen er skrått med gruset gårdsplass og ellers naturtomt
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

! TG 1 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

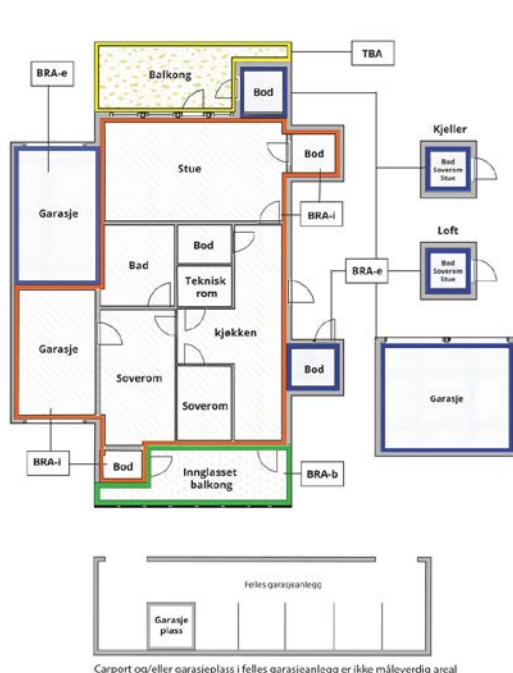
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	123			123	117		123
Loft						50	50
SUM	123				117	50	173
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, vaskerom, bod, bod 2, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, bad 2, soverom 3, tv-stue / soverom		
Loft	Hems m/gangvei, soverom, soverom 2		

Kommentar

Loft med ikke målbar takhøyde, takhøyde målt til ca 1.85. på det høyeste ved møne drager
Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasjen stemmer ikke med godkjente tegninger, etablert 2 soverom som ikke er inntegnet

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

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)
Fritidsbolig	115	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	191	146	51	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Løgeheia 121							
Hjemmelshaver							
Skretting Berit Marie, Skorpen Helge, Skorpen Maren, Skretting Åge Aleksander							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	09.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	09.12.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 nedslitting 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 godkjennelse 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ3915>

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.	
1408250276	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Skorpen	Åge Aleksander Skretting
Gateadresse	
Løgeheia 121	
Poststed	Postnr
KVINLOG	4473
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1408250276

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

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

Montere overspenningsvern. Montere el-billader. Bytte av sikringer.

Arbeid utført av

Flekkefjord Elektro 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

Installert av Flekkefjord Elektro AS i august 2022

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

- 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: 1408250276

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250276

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Skorpen	4c9f7f5f8ecc09eda8f665 5646f216f2ef2609e3	14.11.2025 23:45:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åge Aleksander Skretting	decdba70b245fe71448ec 81b6a32bdb7840aa076	13.11.2025 09:28:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250276

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

Id Merete Løftingsmo
Østagløttveien 2
1415 Oppegård

Vår referanse:
1408250276

Vår saksbehandler:
Bjørn Skjæveland

Telefon:
957 97 331

Vår dato:
13.01.2026

**Salg av Løgeheia 121, 4473 Kvinlog,
gnr. 191, bnr. 146, fnr. 51 (Ideell andel 1/1) i Kvinesdal kommune
Eier: Åge Aleksander Skretting og 3 andre**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: _____ kroner Forfallsdato: _____

Neste avtalte regulering: _____

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): _____

Når ble festeavgiften sist regulert, år? _____

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfester underskrift _____

Telefonnummer _____ E-post _____

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Sørlandet

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

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Returadresse etter tinglysing:

Gunn Synnøve Egeland,
Siniusvegen 1,
4480 Kvinesdal.

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i
tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i
forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

Doknr: 744371 Tinglyst: 15.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.: 1037	Kommunenavn: Kvinesdal.	Gårdsnr.: 191	Bruksnr.: 146	Festenr.: 51	U.f.nr.:
2. Bortfestes av					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
111210131413		Odd Kvinlaug, Knaben gård, 4473 Kvinlog.			
101610111514		Alice Dagfinsen, " "			
131010151611		Are Mygland " "			
121910171619		Magne Solås, " "			
3. Til Trsp. Bortfesterne pkt. 7.					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn:		Ideell andel	
101410141614		Gunn Synnøve Egeland,			
121311111517		Stanley Egeland,			
		Siniusvegen 1, 4480 Kvinesdal.			
4. Festeavgift pr. år Tomteverdi					
Kr 3.000.-			kr 100.000.-		
5. Festetid					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: ...2008.... (dato)					
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomten.					
7. Supplerende tekst: Trsp. Bortfesterne fra pkt. 2.					
(Bare opplysninger som skal tinglyses)			230958 Arne Knaben,		
			170850 Jens Eftestøl,		
			100144 Torleiv Kvinen,		
			101043 Torbjørg Haukland,		
			100436 Sigurd Krosli.		
Følgende punkter utgår:					
8 A,					
12.					

Utgitt av:
Tun Forlag AS
Postboks 9303 Grønland, 0135 Oslo. Tlf. 21 31 44 00
www.boktunet.no
Pakker á 4 stk: ISBN 978-82-529-2651-4

Formularet er utarbeidet av:

Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Revidert per 1. november 2004
Ettertrykk forbudt

**8. Beliggenhet**

(Stryk det alternativet som ikke passer)

a) Feste av avgrenset areal

på eiendommen..... g.nr., b.nr.

Tomta har fått festenr.

Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet erdaa.

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.

Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

b) Punktfeste

på eiendommen..... Knaben..... g.nr. 191, b.nr. 146

Koordinater (avmerket på plankart) x = y =

Tomta gis nr. 56 i Løgeheia (hyttefeltets navn).

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgifta på kr er en avkastning av tomteverdien beregnet etter % av verdien som pr i dag er kr

Festeavgifta betales forskuddsvis den 1.11. hvert år.

Avgifta reguleres hvert år / hvert 10. år. (Stryk det som ikke passer.)

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for ...august..... måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for ..august..... måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr

Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

**14. Råderett over tomta**

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesteres godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktbeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

18. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

19. Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

**20. Andre bestemmelser**

Alle festerne forpliker seg til å være medlem av hyttevelet.
Hyttevelet skal forestå vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg
og tilhørende bygninger. Det lages en egen avtale om dette mellom
fester og utbygger. Det velges et styre for hyttevelet. Dette styre
velges for 2 år av gangen.

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

21. Underskrifter

Sted og dato: *Knebun 18/06.08*

Bortfesteres underskrift: Ifl. fullmakt.

Gjentatt med blokkbokstaver:

Odd Kvinlaug, Alice Dagfinsen Odd Kvinlaug, Alice Dagfinsen,
Are Mygland Are Mygland.

Festeres underskrift:

Gjentatt med blokkbokstaver:

Gunn Synnøve O. Egeland GUNN SYNØVE O. EGELAND
Stanley Egeland STANLEY EGELAND

Grunneierne forbeholder seg retten til arbeid med snørydding,
vedlevering og ellers forefallende arbeid mm.

Det må inngås en generelle avtale mellom fester og grunneier
om dette.

Festeren gjøres kjent med at ved spesielle forhold kan forekomme
sandflukt i området.

Statens kartverk,
Tinglysingen.

Knaben 01.06.08

Rett kopi bekreftes
MMH**Fullmakt- Festekontrakter – Grunneierne i Knaben.**

Eierne av gnr.191, bnr. 1,2,4,5,6,7,122,142, gir Are Mygland, Odd Kvinlaug og Alice Dagfinsen, fullmakt til å undertegne festekontrakter og skjemaer som gjelder fellesskapet gnr.191, bnr. 143, 144, 145, 146.

Magne SolåsMagne Solås 290769 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr.1Alice DagfinsenAlice Dagfinsen 060154 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr.2Jens EftestølJens Eftestøl 170850 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr.4Torleiv KvinnTorleiv Kvinn 100144 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr.5Arne KnabenArne Knaben 230958 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr.6Odd KvinlaugOdd Kvinlaug 120343 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr.7Sigurd KrosliSigurd Krosli 100436 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr.122Torbjørn HauklandTorbjørn Haukland 101043 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr. 122Are MyglandAre Mygland 300561 [REDACTED]
Eier gnr.191, bnr.142

Vitner:

John Egil Haukland 070467 30546
Elef Wella 290463 [REDACTED]



Kvinesdal kommune

Plan- og miljøenheten

Administrativt vedtak

Nr.: 335/08

Stanley H Egeland
Sinusveien 1

4480 Kvinesdal

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
8927/2008 - 2008/1252	151/146	Øystein Opsahl		26.06.2008

Tillatelse til oppføring av fritidsbolig på 191/146, tomt nr. 56, Løgehøla

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til utnyttelsesgrad for omsøkte fritidsbolig.

Forvaltningsutvalget har i møte 05.06.08 gitt dispensasjon for å kunne oppføre fritidsbolig på tilstøtende tomt nr. 57 som sak 89/08. Foreliggende søknad er nesten identisk med sak 89/08 slik at det er grunnlag for å gi dispensasjon på samme grunnlag som i nevnte sak.

Følgende firmaer søker om ansvarsrett for utførelse:
Stanley H Egeland – prosjektering og utførelse byggearbeider
Anton Ivar Hunsbedt – Grunnarbeider
Hunsbedt Rør AS - Rørleggearbeider

Det er ikke merknader til gitt nabovarsel

Vi minner om krav til håndtering av avfall fra byggevirksomheten.

Byggesaksgebyret blir kr.1772,- som blir sendt i eget skriv.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05 gis med dette tillatelse til oppføring av fritidsbolig i samsvar med søknad dat. 19.06.08, jfr. plan- og bygningslovens § 95. Det gis dispensasjon fra arealkravet i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl.s § 7 og sakens merknader

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 og forskrift om godkjenning gis det lokal godkjenning for ansvarsrett for foretakene.

Arbeidet må igangsettes innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 35 77 00	Internett:	www.kvinesdal.kommune.no
Neugata 11	Neugata 11	Telefaks:	38 35 77 01	E-post:	post@kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal		Bank kto.:	3080.07.05858	Org.nr.:	964 964 076

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:

Ferdigmelding sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.
Av hensyn til registreringsrutiner i GAB registrert ber vi om tilbakemelding når tiltaket igangsettes og avsluttes. Bruk epost marit.jerstad.solhaug@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38357700.

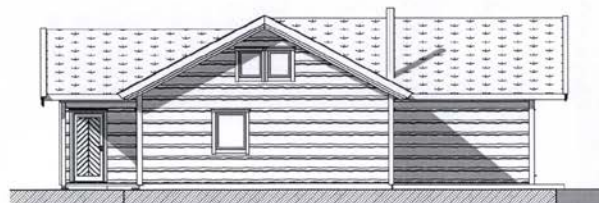
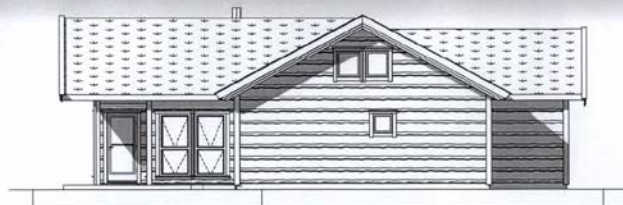
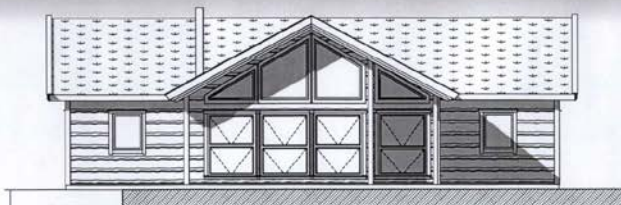
For mer informasjon om våre tjenester, se www.kvinesdal.kommune.no.

Med hilsen

Øystein Opsahl
ingeniør

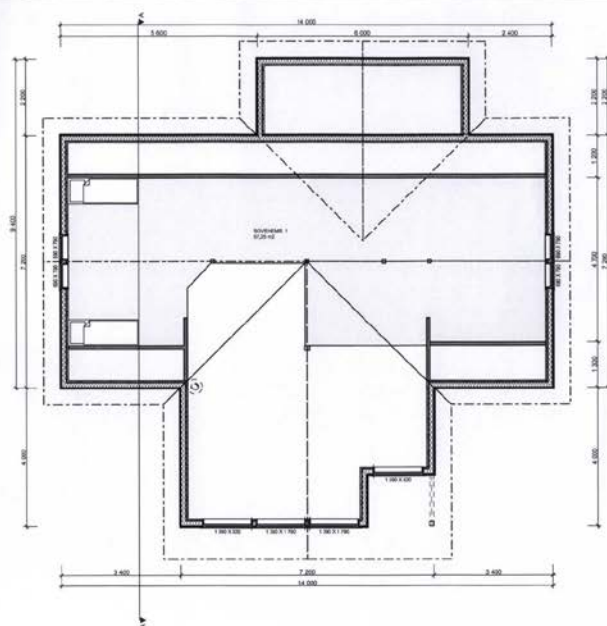
Kopi til:
Marit Jerstad Solhaug
Betty Gerd Knibestøl

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Internett: www.kvinesdal.kommune.no
		Telefaks:	E-post:
		Bank kto.:	Org.nr.: 964 964 076



Stanley Egeland			
Sintusveien 1			
4450 Kvinesdal			
PROJEKTERE: Egeland korn 59			
142.8 m ²	130.5 m ²	1911/-	
14.06.2008	14.06.2008	Tor Egil	
08 016 Egeland		A10-2	
Fasader		1:100	A3
Ing Tor Egil Rossevatn			
Heddeland, 4590 EKEN TEL: 977 89 100			

© Alle rettigheter reservede for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



STANDARD			
Stanley Egeland			
Siniusveien 1			
4480 Kvinesdal			
PROSJEKT			
Løsningsskisse 56			
14.06.2008	14.06.2008	14.06.2008	14.06.2008
14.06.2008	14.06.2008	14.06.2008	14.06.2008
08 016 Egeland	A10-3		
Hoved Plan			A3
Ing Tor Egil Rossevatn			
Hedeland, 4596 EKEN, TEL: 977 88 100			

© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Kvinesdal kommune

Servicekontoret

Administrativt vedtak

Nr.: 642/11

Stanley Egeland
Sinusveien 1

4480 KVINESDAL

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
13926/2011 - 2008/1252	151/146	Karl Modål Brull		04.10.2011

Ferdigattest for fritidsbolig på 191/146/051 Løgeheia

Viser til anmodning om ferdigattest for fritidsbolig på 191/146/051 mottatt 03.10.11.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 08.11.08 utstedes ferdigattest for fritidsbolig på gnr.191/bnr.146/fnr.051 i Løgeheia, jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Stanley Egeland 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:

- Stanley Egeland datert 15.09.11
- Hunsbedt Rør AS – datert 19.10.10
- Anton Ivar Hunsbedt AS – datert 01.03.10

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket fritidsbolig, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i adm.vedtak 335/08 datert 26.06.08.

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

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.

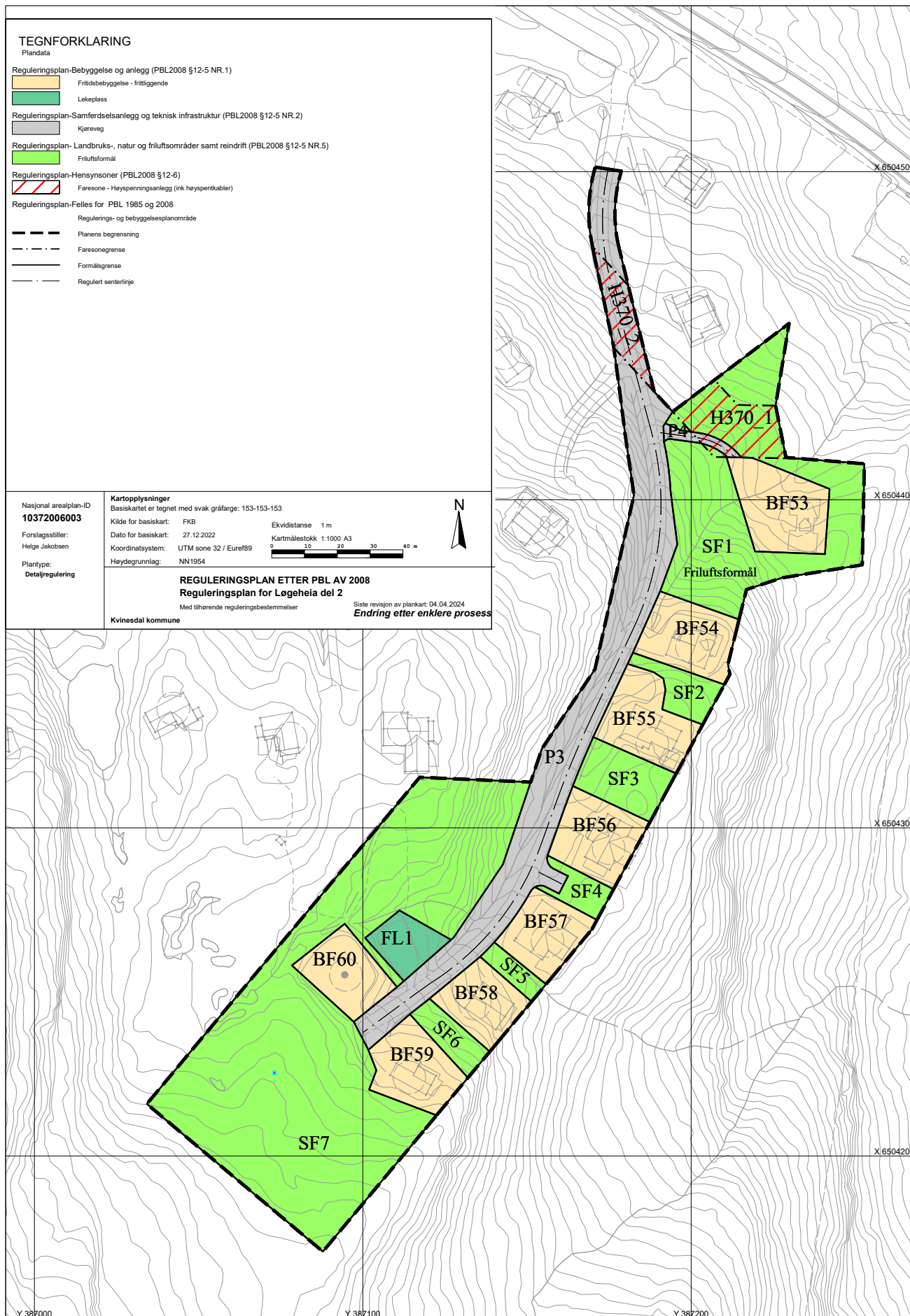
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 35 77 00	Internett:	www.kvinesdal.kommune.no
Neugata 11	Neugata 11	Telefaks:	38 35 77 01	E-post:	post@kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal		Bank kto.:	3080.07.05858	Org.nr.:	964 964 076

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Internett: www.kvinestdal.kommune.no
		Telefaks:	E-post:
		Bank kto.:	Org.nr.: 964 964 076



Kvinesdal Nesgt. 11 4480 Kvinesdal K1037, org. 964964076		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering med grensejustering	
J. nr. 20/08		Målebrev nr. 2246	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.			

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festl.
	191	146	51
Bruksnavn/adresse			
Areal	m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registeremøten i grunnboken så snart mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	11.7.2008
Rekvirent	Odd Kvinlaug, Alice Dagfinn og Are Mykland e.f.
Bestyrer	Jens Helge Træland
Forretning	Kartforretning over punktliste under gnr. 191 bnr. 146 på Knaben i Kvinesdal kommune. Tema er benevnt som "tomt 56" i hyttefeltet.

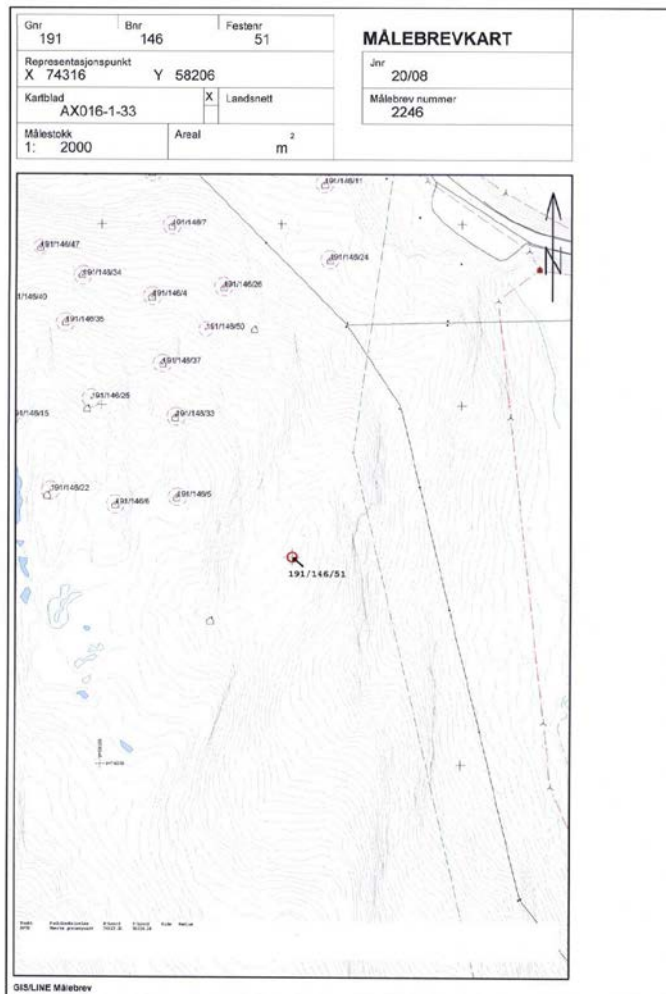
Underskrift	
Sted Kvinesdal Dato 11/7-08 Underskrift Tor Arne Eiken (Enhetstleder)	Underskrift Jens Helge Træland (Avdelingsingeniør)

GAB Registreringstempel	Tinglysing (if. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel TINGLYST DAGBOKNR. 585598 16 JULI 2008 STATENS KARTVERK
-----------------------------------	--

Påtegninger (rettelser o.l.)

Huse Eiken 01/08

GIS/LINE Målebrev



Kvinesdal kommune

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for: Hyttefelt Løgeheia del 2

Bestemmelser revidert: 27.04.2006, tilknyttet plankart datert: 24.05.2002, revidert 20.12.2002.

§1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder reguleringsplan for Hyttefelt Løgeheia del 2, som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med planbegrensingen.

§2 Reguleringsformål

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

- Byggeområder – Områder for fritidsbebyggelse, områdene BF53–BF60
- Offentlige trafikkområder
- Friområder - Skiløype
- Fareområder – Høyspenningsanlegg
- Spesialområder – Friluftsområde, område SF1
- Spesialområder – Privat vei/parkeringsplass, områdene P1 og P3
- Spesialområder – Felles lekeplass for barn, område FL1

§3 Generelle bestemmelser

I henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser er reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser rettslig bindende for alle parter. Mindre vesentlige endringer fra plan med bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens faste utvalg for plansaker. Disse skal være innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen.

Hovedtrasé for vannforsyning, avløp, strømforsyning og lignende, legges i regulert veitrasé.

§4 Byggeområder for fritidsbebyggelse

Byggeområder for fritidsbebyggelse skal benyttes til fritidsboliger som er beregnet på beboelse i kortere tidsrom. Områdene tillates ikke inngjerdet.

Tomtene skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg. Trær og busker må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av fritidsboligen. Ved fremføring av materialer, ved og lignende, skal det påses at det gjøres minst mulig skade på skog og mark. Skader i nevneverdig grad må utbedres for skadevolders regning.

Det tillates ikke oppført frittliggende bygninger i tilknytning til fritidsboligen. Eventuelle boder og lignende skal være under samme tak som hovedbygget. Maksimal bebygget grunnflate pr. fritidsbolig settes til 120 m².

Bygninger skal ha saltak og tilstrebes plassert lavest mulig i terrenget. Takvinkel, gesimshøyde og grunnmurshøyde fastsettes av kommunens faste planutvalg i hvert enkelt tilfelle. Utvendig farge, herunder farge på tak, skal være naturtilpasset.

Renovasjonscontainer/-skur skal oppdimensjoneres for mottak av økt avfallsmengde fra det nye feltet før første hytte tas i bruk.

Eventuell strøm og telefon skal føres frem til tomtene i jordkabel. På alle tomtene hviler det hefte om gjensidig rett til legging av vann- og avløpsledninger, samt kabler for strøm og telefon.

KVINESDAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR LØGEHEIA – DEL 2

Kommunestyret har i møte 22.02.06, sak 019-06
vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Kvinesdal 27.06.06

 *KVINESDAL KOMMUNE*
Odd Onland
Ordfører

§5 Offentlige trafikkområder

Offentlige trafikkområde for vei, skal benyttes til kjørevei, skuldre, frisiktområde og tilhørende skjæringer og fyllinger.

Fra området tillates kun en avkjørsel til privat vei/parkeringsplass. Denne er vist med symbol på plankartet.

I trafikkområdet, tillates ikke vegetasjon eller annen sikthinder høyere enn 50 cm over veiens nivå. Enkeltstående element med bredde eller diameter mindre enn 30 cm kan aksepteres.

§6 Friområder

Friområder skal benyttes til skiløype som vist på plankartet, og skal benyttes til oppkjørt og tilrettelagt skiløype vinterstid. Det tillates ikke opplagret brøytesnø innen området.

§7 Fareområder

Innenfor fareområdet for høyspenningsanlegg tillates ikke aktivitet i strid med linjeeiers regler og forskrifter.

§8 Spesialområder: Friluftsområde

Spesialområder friluftsområder, område SF1, skal benyttes til friluftsmål. Innenfor området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk til friluftsmål. Området skal i størst mulig grad beholde sin naturlige karakter.

Stier kan anlegges fra privat vei og frem til byggeområdene. Stiene tillates utført i kjørbær standard i byggeperioden, men skal etter ferdigstillelse av fritidsboligen tilbakeføres til gangsti med maksimal bredde 1,0 meter.

Det tillates opparbeidet 1 stk. enkeltparkeringsplass pr. tomt i friluftsområdet ved atkomstveien.

§9 Spesialområder: Privat vei/parkeringsplass

Spesialområder privat vei og parkeringsplass, område P1 og P3, skal brukes til vei og parkeringsanlegg. På parkeringsplassen, område P1, skal hver fritidsbolig ha 2 plasser, totalt 16 plasser.

Veiskråninger skal anlegges med helning som muliggjør jordkledning og isåing/beplantning. Skråninger skal isåes senest 1 år etter at veien er anlagt.

§10 Fellesområder: Felles lekeplass for barn

Fellesområder felles lekeplass for barn, område FL1, skal brukes til næroppholdsplass (sandlekeplass) for eiendommene på områdene BF53-BF60.

Området skal opparbeides med minimum en sandkasse, huske, bord og benker for barn og voksne før det tillates oppført hytter.

§11 Rekkefølgebestemmelser

Opparbeidelse av Løgeheia – del 2, kan ikke starte før del 1 er fullt utbygget med veger, parkeringsplasser og fjerning/planering av interne anleggsveger samt at det er oppsatt varslingskilt i tråd med skiltplan godkjent av Fylkesmannen i Vest-Agder.

KVINESDAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR LØGEHEIA – DEL 2

Kommunestyret har i møte 22.02.06, sak 019-06
vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Kvinesdal 27.06.06

 *KVINESDAL KOMMUNE*
Odd Omland
Ordfører

Bestemmelser Løgeheia 2 – endring/justering jf. pbl § 12-14, annet ledd

Dato: 08.08.2024

§1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder reguleringsplan for Hyttefelt Løgeheia del 2, som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med planbegrensningen.

§2 Reguleringsformål og hensynssoner

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse-frittliggende, BF53 – BF60
- Bebyggelse og anlegg – Lekeplass, FL1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg, P3 og P4
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) – Friluftsformål, SF1 – SF7

Det regulerte området omfatter følgende hensynssoner:

- Faresone – høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_2

§3 Generelle bestemmelser

Hovedtrasé for vannforsyning, avløp, strømforsyning og lignende, legges i regulert vegtrasé.

§4 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BF53 – BF60)

Byggeområder for fritidsbebyggelse skal benyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som er beregnet på beboelse i kortere tidsrom. Det tillates maksimalt én boenhet pr. tomt. Områdene tillates ikke inngjerdet.

Tomtene skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg. Trær og busker må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av fritidsboligen med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke oppført frittliggende bygninger i tilknytning til fritidsboligen. Eventuelle boder og lignende skal være under samme tak som hovedbygget. Maksimal bebygget grunnflate pr. fritidsbolig settes til 120 m². Parkering skjer ved fritidsboligene, det avsettes 2 p-plasser ved hver fritidsbolig.

Maksimalt opparbeidet areal til parkering (2 biler inkl. areal til brøytesnø) settes til 50 m² pr. tomt. Til sammen gir dette maksimalt BYA = 170 m² pr. tomt.

Kvinesdal kommune

Bygninger skal ha saltak og tilstrebes plassert lavest mulig i terrenget.

Takvinkel skal være mellom 18 og 32 grader. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er 5,0 meter.

Utvendig farge, herunder farge på tak, skal være naturtilpasset.

Kabler (strøm, fiber mv.) skal føres fram til tomtene ved jordkabel.

§ 5 Lekeplass (FL1)

Lekeplass for barn, område FL1, skal brukes til næroppholdsplass (sandlekeplass) og sosial møteplass. Området tillates møblert med sandkasse og huske, samt bord og benker for barn og voksne.

§ 6 Kjøreveg med tilhørende sidearealer (P3 og P4)

P3 og P4 skal brukes til adkomstveg for fritidsboliger og tilhørende anlegg.

I formålene inngår også arealer til nødvendige skjæringer, fyllinger (vegskråninger), grøfter, snølager, avkjørsler til fritidsboliger og annet som er nødvendig for opprettholdelse og drift av vegger og avkjørsler.

Veiskråninger skal anlegges med helning som muliggjør jordkledning og tilsåing/beplantning. Skråninger skal tilsåes/beplantes senest 1 år etter at veien er anlagt. Det skal benyttes planter, eller frø fra planter, som naturlig finnes i området. Også jordmasser skal være av lokal opprinnelse.

§ 7 Friluftsmål (SF1-SF7)

SF1 – SF7 regnes som utmark og skal benyttes til friluftsmål. Innenfor området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som er til hinder for området bruk til friluftsmål. Området skal i størst mulig grad beholde sin naturlige karakter.

§8 Faresone -høgspenningsanlegg (H370_1 – H370_2)

Innenfor faresone for høgspenningsanlegg tillates ikke aktivitet i strid med linjeeiers regler og forskrifter.

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

§ 1

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

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

§2

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

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

§3

I containerne er det ikke tillatt å levere:

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

§4

Kvinesdal kommune er ansvarlig for at avfallet blir hentet.

§5

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

§6

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 17.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 191 Bruksnr.: 146 Festenr.: 51

Adresse: Løgeheia 121, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250276

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

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

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	298

Kommentar

Forskudd på 21 m3. 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 EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 17.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 146 **Festenr.:** 51

Adresse: Løgeheia 121, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250276

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Vedlegg

1 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.



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 17.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 146 **Festenr.:** 51

Adresse: Løgeheia 121, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250276

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for Løgeheia del 2
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse
Vedlegg	
5 vedlegg	
Kommentar	
Vedlagt følger opprinnelig plan fra 2006 og endring etter enklere prosess vedtatt i 2024.	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 17.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 146 **Festenr.:** 51

Adresse: Løgeheia 121, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250276

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 UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 17.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 146 **Festenr.:** 51

Adresse: Løgeheia 121, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250276

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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:

Adresse: Løgeheia 121
4473 KVINLOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre