

aktiv.

Austerdalsvegen 1696, 4480 KVINESDAL

Sjarmerende fritidsbolig på flott, solrik tomt! Fiske- og bademuligheter like ved.



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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



Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Ønsker du en trivelig fritidsbolig i et mindre hyttefelt som du kan "flytte" rett inn i?

Vi har for salg en velholdt og pen fritidsbolig i et mindre, usjenert hyttefelt. Her er både badestrand, fine turområder, fiskemuligheter samt båt plass like ved.

Fritidsboligen er fra 2007 og har en praktisk romløsning. Stue/kjøkken har en lys og lett romfølelse med høyt under taket. I front er det stor terrasse med flere sitteområder. Fritidsboligen har 3 soverom med totalt 8 sengeplasser i tillegg til hems. Bad med dusj og vask med takvannstank. Toalettrom har separat biotoalett. Strøm via solcelleanlegg. Usjenert uterom med gapahuk som gir et godt vern mot trekk fra nord. Gode solforhold! Blandingsskog i området gir opplevelsen av friske vår og høstfarger

Oppkjørte skiløyper i nærheten og kort avstand til Liknes sentrum med butikker, restauranter samt populært badeanlegg.

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Energiattest	67
Nabolagsprofil	103
Forbrukerinformasjon	112
Budskjema	113

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 490 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 216, bnr. 24
Omkostn.:	Kr 38 490,-	Oppdragsnr.:	1408240207
Total ink omk.:	Kr 1 528 490,-		
Selger:	Torbjørn Krogedal		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2007		
BRA-i/BRA Total	69/69 kvm		
Tomtstr.:	1103.5 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		







Toalettrom har separasjonstoalett som da separerer avfallet med tank under hytta samt at grovann går ut i grunnen.



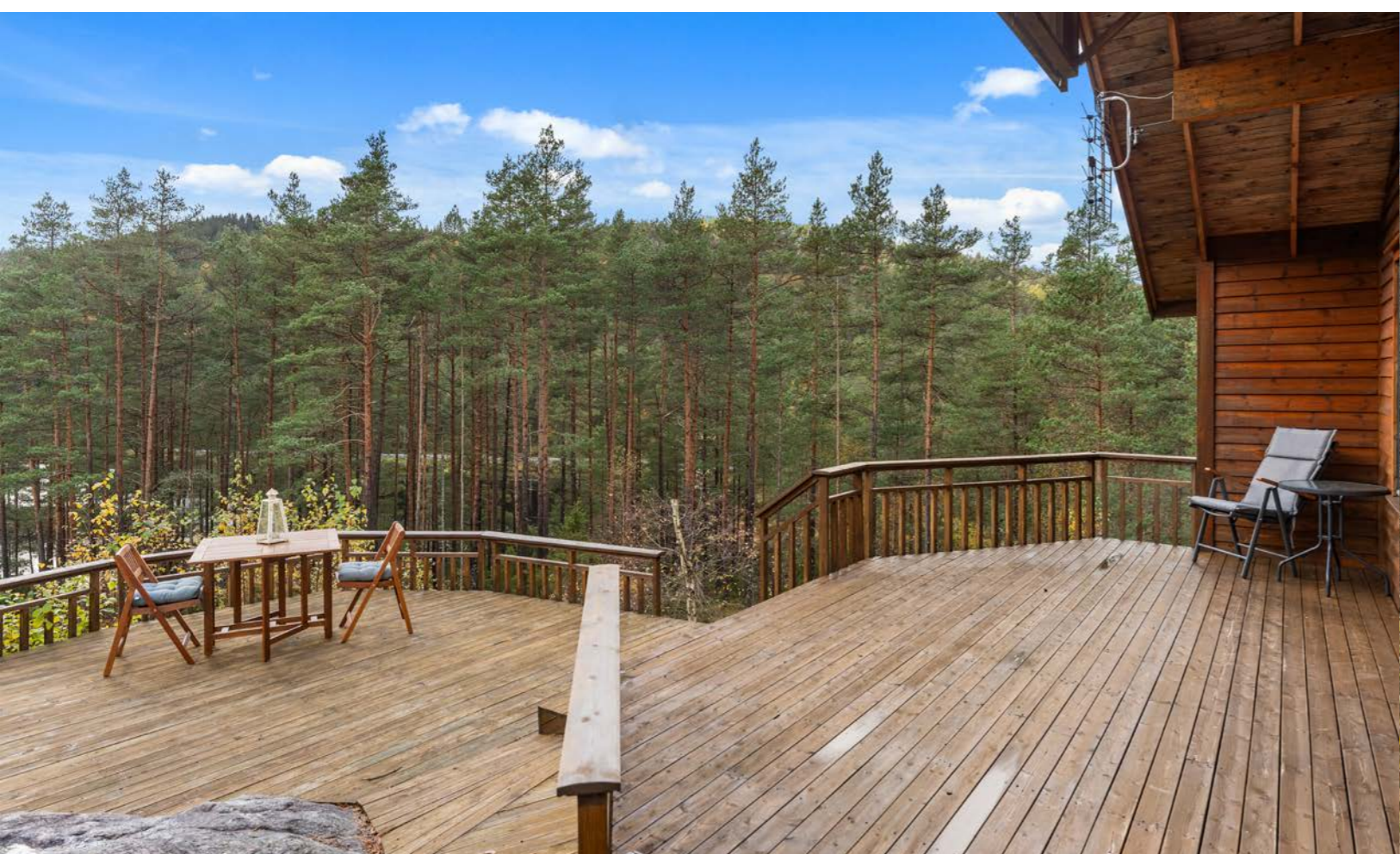


Nydelig beliggenhet med gode solforhold fra morgen til kveld.
Uteområdet er pent opparbeidet med ulike sitteområder.

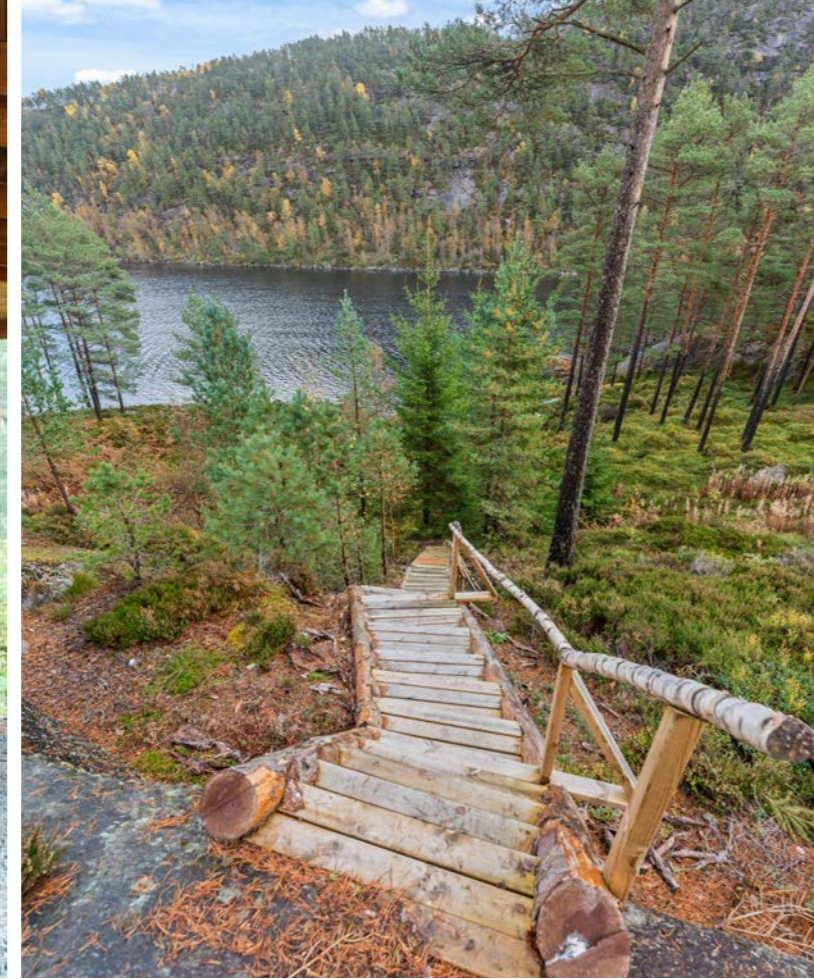




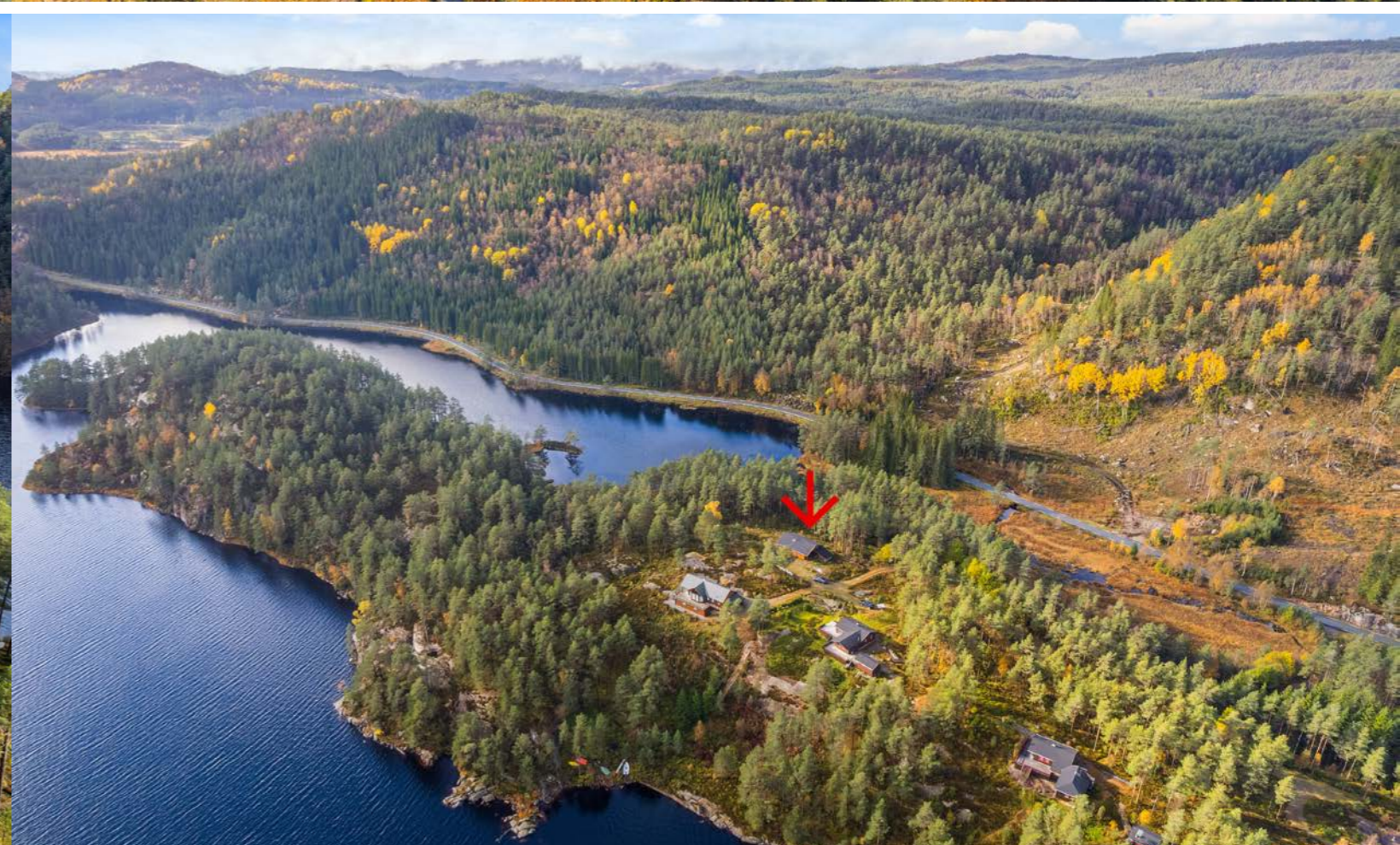
Hytta ligger lunt og fint på en høyde.
Her har du kjørevei til dør og gode
parkeringsmuligheter på egen tomt













Eiendommen ligger på en odde ved Galdalsvannet. Usjenert og flott hyttefelt bestående av kun 6 hytter.

Plantegning

Hovedetg.

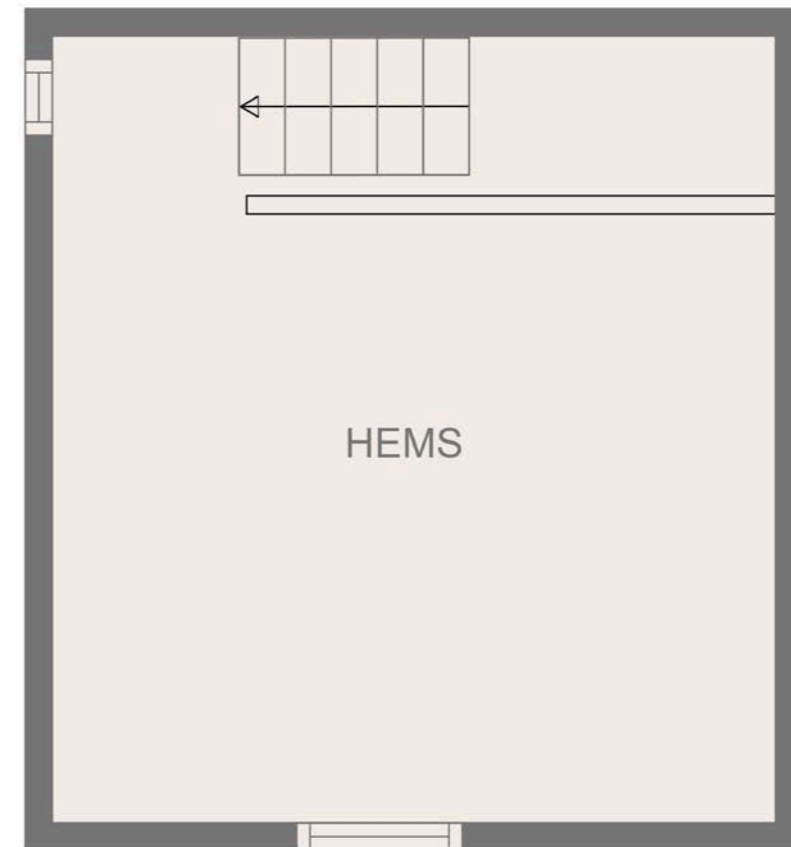


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Plantegning

Hems



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² stue, bad, 3 soverom, toalettrom, gang og bod med egen inngang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 90 m²

Ikke målbare arealer

Hems er ikke oppmålt, pga. for lav takhøyde til at det inngår som målbart areal.

Tilbygg på utsiden av hytta, er ikke målt, pga. for lav takhøyde til at rommet inngår som målbart areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser har en utforming som gjør det vanskelig å være helt nøyaktig. TBA må derfor anses som ca.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1103.5 m²

Tomtebeskrivelse

Idyllisk naturtomt med berg og fjell rundt eiendommen. Ligger på en høyde med nydelig utsikt utover Galdalsvannet. På sensommeren bugner det av blåbær og tyttebær på odden men også helt inn til hytteveggen. Med flere terrasser har du alltid en solfylt og lun uteplass tilgjengelig.

Beliggenhet

Eiendommen ligger med fin utsikt utover Galdalsvannet. Usjenert beliggenhet i et mindre hyttefelt i naturskjønne omgivelser. Det er fiske- og bademuligheter like ved og flotte turmuligheter på sommeren. 12 km. til oppkjørte skiløyper på Haddelandsheia og på Kvinlog som er 16 km. fra er det oppkjørte lys-skiløyper. 18 km. fra Liknes sentrum i Kvinesdal som har alt av fasiliteter. Her er butikker, restauranter og Kvinabadet som er et populært svømmeanlegg samt Utsikten Golfpark som har tidligere blitt kåret til Norges golfperle.

Adkomst

Fra Liknes sentrum kjør Rv. 801 opp Austerdalen. Følg denne veien ca. 18 km. Hyttefeltet ligger med avkjørsel på høyre side fra Rv. 801. Her følger man veien til endes hvor hytten ligger som den første på høyre side. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Totalt 6 fritidsboliger i feltet. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Bus:

Galdal 1,8 km.

Bruli 2,4 km.

Tog:

Storekvina togstasjon 12,7 km.

Flyplass:

Kristiansand Kjevik flyplass 1 time og 53 minutt med bil.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i en etasje, med hems.

Bygningen har åpen fundamentering på pilarer.

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende trebord. Taket er et saltak teknet med shingel. Trebjelkelag med stubblofts-gulv. Vinduer med 2-lags glass.

Innvendige vegger er kledd med trepanel, og det er lagt gulvbord i heltre.

Sammenheng selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2005.

Installasjon av vannrør fra vanntank (12v pumpe) under hytta, med uttak på bad og kjøkken. Badet har dusjkabinett og vask. Varmtvann fra gassbrenner tilkoplett vannrør. Alt arbeid er utført av meg, med god veiledning fra rørlegger Øyvind Asheim, Sandnes. Toalettet er adskilt fra bad, og hadde muldo innstallert i starten. Dette er nå skiftet til separasjonstolett. I registreringsskjema for slamanlegg (IRS Miljø IKS - 25.01.18) nevnes at gråvann ledes ut på egen tomt. Fast avfall fra sep.toalettet graves ned på egen tomt. 25.01.18. Arbeidet inngikk i søknad om brukstillatelse, Kvinesdal kommune.

Hyttenabo Karl Jostein Larsen er utdannet el-innstillatør, og har vært faglig veileder ved arbeid på el-anlegg. Hytta har kun 12v-anlegg.

Jeg har selv tegnet og bygget hytta. I startfasen - med bl.a. reisverk og ytre tetting, hadde jeg god hjelp av pensjonert tømrer fra Kvinesdal.

I 2024 ble det bygget trapp fra hytteområdet ned mot vika i øst, der båtene ligger fortøyd. Bruksretten gjelder for vår hytte og eiger av eiendom 216/22.

Innhold

Stue/kjøkken, gang, bad, toalett, 3 soverom hvor det er totalt 8 sengeplasser i tillegg til hems med mulighet for 4 sengeplasser. Medfølger utvendig bod på 3 kvm og en større frittstående bod som ble bygd i 2018 like ved inngangsparti.

Standard

Fritidsboligen holder en gjennomgående god standard. Den er tatt godt vare på og vedlikeholdt. I alle rom er flott furugulv og panel på vegger og tak som gir en skikkelig hyttefølelse. Det er installert vannrør fra vanntank (12v pumpe) under fritidsboligen med uttak på bad og kjøkken. På bad er varmtvann fra gassbrenner tilkoplett vannrør. Høyt under tak i stue/kjøkken og store vindusflater som slipper inn godt med lys. Kjøkken har ikea innredning med komfyr og kjøleskap. Det er ikke varmt vann på kjøkken, men selger varmer opp vann på komfyr ellers kan man også frakte varmt vann frabadet. I stuen er vedovn til oppvarming og god plass til både sittegruppe og spisegruppe. Det er totalt tre soverom med til sammen 8 sengeplasser i tillegg til hems hvor man har mulighet for 4 ekstra sengeplasser. I gangen er god plass til å henge fra seg yttertøy, i tillegg er det en utvendig bod like ved inngangsdør hvor det er gode oppbevaringsmuligheter. Badet har dusj og vask. Takvannstank gir vann til fritidsboligen som varmes opp ved hjelp av gass. Toalettrom har separasjonstolett som da separerer avfallet.

Fritidsboligen er festet til fjellgrunn. Avrenningen av overvann har vært veldig god, uten fuktighetslommer nær fritidsboligen. Gode lagringsmuligheter både i innvendig bod, på hems og utebod like ved inngangsdør. I tillegg er det lagringsplass under fritidsboligen. Den er billig i drift. Solenergi-anlegget dekker mye av strømbehovet. Det er tinglyst bruksrett til arealet mellom hyttetomten og Galdalsvatnet. Her har de tillattelse til å felle trær om ønskelig for å bruke som ved og dersom en ønsker å åpne mer opp for utsikt. Det er også bruksrett til ny trapp ned mot vika der båtene ligger fortøyd. Bruksrett gjelder for denne eiendommen i tillegg til naboeiendommen. Her ligger det en robåt med årer som medfølger salget. Det er avtalefestet rett til badevik med sandstrand.

Kort avstand til offentlig vei, som da gir lave brøyteutgifter. Brøyteutgifter fordeles på alle eierne i hyttefeltet, og i 2024 var disse på kr. 250,- per hytte. Vedlikehold av vei er etter behov og fordeles på alle hytteeierne.

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

Forhold som har fått TG3:

Elektrisk:
Anlegget er slik det står idag, ikke godkjent. Samsvarserklæring foreligger ikke. Hjemmelshaver har selv montert anlegget, med bistand fra elektriker. Dette var lovlig på tidspunktet hytta ble oppført. Anlegget fungerer imidlertid fint på befaring, og hjemmelshaver har aldri hatt problemer med det.

Anbefalte tiltak:
Bør undersøkes videre, og sees over av faglig personell.

Våtrom:
Overflater i våtsoner er ikke å anse som egnede materialer iht. dagens krav. Materialene som ble brukt, var imidlertid å anse som godkjent på tidspunktet hytta ble oppført.

Anbefalte tiltak:
Etablere overflater som er beregnet for våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt/membran og sluk er ikke etablert. Dette var heller ikke et krav på tidspunktet bygget ble oppført.

Anbefalte tiltak:
Etablere membran, tettesjikt og sluk for å tilfredsstille dagens forskrifter.

Balkong, terrasse, platting:
Høyde på rekkverk på del av terrasse mot vest er ikke iht. dagens krav. Målt til 76cm på det høyeste.
Anbefalte tiltak:
Utbedre rekkverk slik at det kommer opp på godkjent høyde, 1 meter.

Utstyr på tak:
Snøfangere og stige/trinn på tak mangler. Det er ru overflate på takteking, og takvinkel på under 27 grader. Derfor ikke krav om snøfanger. Det er krav om stigetrinn på tak.
Anbefalte tiltak:
Montere stigetrinn på tak til inspeksjon av pipe.

Forhold som har fått TG2:

Drenering:
Takvann samles i egen tank under hytta. Avløp er frakoblet vinterstid, og vannet renner ut ved siden av tanken og ned i drenerende masser. Det er fare for at det kan samle seg vann/is i dette området, men ifølge hjemmelshaver har dette aldri vært et problem. Løsningen anses som fungerende, men må holdes under oppsyn.

Vinduer og dører:
Stedvis værslitte karmen. Registrert noe kondens på innsiden av glasset på befaring.
Anbefalte tiltak
Normalt vedlikehold må utføres snarlig.

Yttervegger:
Stikkprøver av musetting viser at denne er fin. Hele huset er ikke kontrollert. Det er registrert svertesopp, grønske og sprekker på de mest vær-utsatte fasadene.
Anbefalte tiltak:
Vedlikeholdsarbeid av tre-fasader må utføres snarlig.

Renner og nedløp:
Det mangler nedløpsrør på takrenne på utvendig bod. Det mangler takrenne på takoverbygg på baksiden av hytta.
Anbefalte tiltak:
Montere renner og nedløp der hvor det mangler.

Taktekking:
Da det lå snø på store deler av taktekingen under befaringen, ble dette kun delvis kontrollert. Normal slitasje på tekkingen, som forventet iht. alder.

Anbefalte tiltak:
Normalt vedlikehold og holde tekkingen under oppsyn.

Avløpsrør:
Åpent system med rør under hytta. Ikke isolerte rør, fare for frost og kondens. Systemet fungerer imidlertid fint slik det er idag. Dokumentasjon på rørarbeider finnes ikke, men var ikke et krav på byggetidspunktet.
Anbefalte tiltak:
Avløpssystemet bør holdes under oppsyn. Strakstiltak ikke nødvendig.

Vannledninger:
Stoppekran er ikke montert, noe som er påkrevd ift. dagens forskrifter. Dette var imidlertid ikke et krav da hytta ble oppført. Det er fare for at vannrør kan få frostskafer, men det har ifølge hjemmelshaver ikke skjedd til nå. Koblinger og ledninger ligger åpent til, slik at dette kan holdes under oppsyn. Vannledninger er ikke lekkasjesikret innvendig. Det er etablert en tappekran under hytta, for tømning av vannledningene.
Anbefalte tiltak:
Viktig å tømme systemet før frosten kommer. Systemet må driftes og holdes under oppsyn.

Innbo og løsøre

Se vedlagt liste på hva som følger med. Her står det også oppført hva som kan kjøpes etter avtale.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Parkering

Kjørevei helt fram til gårdsrommet ved hytta, plass til min 3-4 biler. I tillegg disponeres større parkeringsplass på flaten før bratt bakke opp til hytteområdet.

Forsikringselskap

Tryg forsikring.

Polisenummer

3513810

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Gassovn på bad (medfølger). Gjøres oppmerksom på at gassovn i stue ikke medfølger salget.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Info kommunale avgifter

Ingen kommunale avgifter. Er kun hytterenovasjon som betales to ganger i året. Pris i 2024 var totalt kr. 2.424,-.

Formuesverdi sekundær år 2023

Kr 484 409

Andre utgifter

Brøyteutgifter fordeles på alle eierne i hyttefeltet, og i 2024 var disse kr. 250,- pr. hytte,-. Vedlikehold av vei er etter behov og fordeles også på alle eierne. Påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Ingen velforening eller velavgift.

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 216, bruksnummer 24 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/216/24:

27.07.2012 - Dokumentnr: 611947 - Jordskifte
Tillegg til jordskiftesak 1010-2012-0006 GALDAL
Arealbytte/makeskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2025 - Dokumentnr: 44860 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS
Org.nr: 914 747 929
Elektronisk innsendt

22.10.2004 - Dokumentnr: 3417 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:216 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1713882 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:216 Bnr:24

28.10.2015 - Dokumentnr: 998794 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:28
Bruksrett til arealet mellom hyttetomten og Galdalsvatnet
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2015 - Dokumentnr: 998794 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:28
Bestemmelse om parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2015 - Dokumentnr: 998794 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:28
Rett til adkomst og bruk av badeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2015 - Dokumentnr: 998794 - Bestemmelse om båtplass
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2015 - Dokumentnr: 998794 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:216 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.12.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2007.

Vei, vann og avløp

Privat vei som deles sammen med de andre i hyttefeltet.

Vann er fra takvannstank med varmtvannsbeholder på bad. Avløp via separasjonstolett hvor biopose med fast avfall graves ned i terrenget og grovann skilles ut i grunnen.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

38 490 (Omkostninger totalt)

53 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 543 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 546 390 (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 38 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8.500,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,- Første fellesvisning er inkludert. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 41.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Marita Lervik
Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler

Marita Lervik
Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

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

Salgsoppgavedato

29.01.2025

Austerdalsvegen 1696

4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2007

BRA: 69 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 216 BNR: 24

Bjørnar Ulvang
BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

byggkontrollsv@outlook.com
45268518

Austerdalsvegen 1696
4480 Kvinesdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26596>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Høyde på rekkverk på del av terrasse mot vest er ikke iht. dagens krav. Målt til 76cm på det høyeste.

Anbefalte tiltak

Utbedre rekkverk slik at det kommer opp på godkjent høyde, 1 meter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere og stige/trinn på tak mangler. Det er ru overflate på taktekkning, og takvinkel på under 27 grader. Derfor ikke krav om snøfanger. Det er krav om stigetrinn på tak.

Anbefalte tiltak

Montere stigetrinn på tak til inspeksjon av pipe

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget er slik det står idag, ikke godkjent. Samsvarserklæring foreligger ikke. Hjemmelshaver har selv montert anlegget, med bistand fra elektriker. Dette var lovlig på tidspunktet hytta ble oppført. Anlegget fungerer imidlertid fint på befaring, og hjemmelshaver har aldri hatt problemer med det.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes videre, og sees over av faglig personell.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Overflater i våtsoner er ikke å anse som egnede materialer iht. dagens krav. Materialene som ble brukt, var imidlertid å anse som godkjent på tidspunktet hytta ble oppført.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere overflater som er beregnet for våtrom.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran og sluk er ikke etablert. Dette var heller ikke et krav på tidspunktet bygget ble oppført.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Etablere membran, tettesjikt og sluk for å tilfredsstille dagens forskrifter.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Takvann samles i egen tank under hytta.
Avløp er frakoblet vinterstid, og vannet renner ut ved siden av tanken og ned i drenerende masser. Det er fare for at det kan samle seg vann/is i dette området, men ifølge hjemmelshaver har dette aldri vært et problem. Løsningen anses som fungerende, men må holdes under oppsyn.

Vinduer og dører

Oppsummering

Stedvis værslitte karmen.
Registrert noe kondens på innsiden av glasset på befaring.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold må utføres snarlig.

Yttervegger

Oppsummering

Stikkprøver av musetetting viser at denne er fin. Hele huset er ikke kontrollert.
Det er registrert svertesopp, grønske og sprekker på de mest vær-utsatte fasadene.

Anbefalte tiltak

Vedlikeholdsarbeid av tre-fasader må utføres snarlig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det mangler nedløpsrør på takrenne på utvendig bod.
Det mangler takrenne på takoverbygg på baksiden av hytta.

Anbefalte tiltak

Montere renner og nedløp der hvor det mangler.

Taktekking

Oppsummering

Da det lå snø på store deler av taktekkningen under befaringen, ble dette kun delvis kontrollert.
Normal slitasje på tekkningen, som forventet iht. alder.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold og holde tekkningen under oppsyn.

Avløpsrør

Oppsummering

Åpent system med rør under hytta. Ikke isolerte rør, fare for frost og kondens.
Systemet fungerer imidlertid fint slik det er idag.
Dokumentasjon på rørarbeider finnes ikke, men var ikke et krav på byggetidspunktet.

Anbefalte tiltak

Avløpssystemet bør holdes under oppsyn.
Strakstiltak ikke nødvendig.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er ikke montert, noe som er påkrevd ift. dagens forskrifter.
Dette var imidlertid ikke et krav da hytta ble oppført.
Det er fare for at vannrør kan få frostskafer, men det har ifølge hjemmelshaver ikke skjedd til nå.
Koblinger og ledninger ligger åpent til, slik at dette kan holdes under oppsyn.
Vannledninger er ikke lekkasjesikret innvendig.
Det er etablert en tappekran under hytta, for tømning av vannledningene.

Anbefalte tiltak

Viktig å tømme systemet før frosten kommer.
Systemet må driftes og holdes under oppsyn.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe på tak er ikke inspisert fra utstiden, da det manglet stigetrinn/tilkomst på tak.

Anbefalte tiltak

Undersøke pipe når tilkomst er etablert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tilbygg/utvendig bod inngår ikke i godkjente byggetegninger, men er innmålt på kart.
Tilbygget var ikke søknadspliktig på byggetidspunkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 22.1.2025	Rapportdato 23.1.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: **Torbjørn Krogedal** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Ulvang** Telefon: **45268518**
Firma: **BYGG-KONTROLL SØRVEST AS** Epost: **byggkontrollsv@outlook.com**
Adresse: **Sætraveien 106, 4462 HOVSHERAD**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekkning og terrasser var det ikke mulig å fullt ut kontrollere disse bygningsdelene.

For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

På befaring var det begrenset med tilkomst for å sjekke yttervegger, da det stedvis var stablet ved mm. inntil veggene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Austerdalsvegen 1696, 4480 Kvinesdal**
Kommunenr: **4227** Gårdsnr: **216** Bruksnr: **24** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2007**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje, med hems. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende trebord. Taket er et saltak teknet med pappshingel. Trebjelkelag med stubblofts-gulv. Vinduer med 2-lags glass.

Innvendige vegger er kledd med trepanel, og det er lagt gulvbord i heltre.

Bygget fremstår i generelt god stand.

Hjemmelshaver har selv oppført hytta, og har hatt selvbygger-tillatelse fra Kvinesdal Kommune.

God byggeskikk vurderes som ivaretatt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Oppført tilbygg som brukes til utvendig bod. Hjemmelshaver har selv bygget boden.	Nei

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedetasje	69	69	0	0	90
Totalt m²	69	69	0	0	90

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hovedetasje	69	66	3	Stue, bad, 3 soverom, WC og gang	Bod med egen inngang.
Totalt m²	69	66	3		

Kommentar til arealberegning

Hems er ikke oppmålt, pga. for lav takhøyde til at det inngår som målbart areal.

Tilbygg på utsiden av hytta, er ikke målt, pga. for lav takhøyde til at rommet inngår som målbart areal.

Terrasser har en utforming som gjør det vanskelig å være helt nøyaktig. TBA må derfor anses som ca.

5. Arealinformasjon

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Pilarer som er støpt på solid fjellgrunn og pukk.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering TG-2	
Takvann samles i egen tank under hytta. Avløp er frakoblet vinterstid, og vannet renner ut ved siden av tanken og ned i drenerende masser. Det er fare for at det kan samle seg vann/is i dette området, men ifølge hjemmelshaver har dette aldri vært et problem. Løsningen anses som fungerende, men må holdes under oppsyn.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Som forventet iht. alder.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1	
Viktig å følge med på at fundamenter holder seg fine fremover.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Terrassebord av tre. Normal brukslitasje. Deler av terrasse er ikke inspisert, grunnet snø som lå over.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er bygget på.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3	
Høyde på rekkverk på del av terrasse mot vest er ikke iht. dagens krav. Målt til 76cm på det høyeste.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre rekkverk slik at det kommer opp på godkjent høyde, 1 meter.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
2-lags glass. Karmer i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke som takstmann har registrert eller fått opplyst.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-2	
Stedvis værslitte karmer. Registrert noe kondens på innsiden av glasset på befaring.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold må utføres snarlig.

6.5 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Bordkledning
Liggende kledningsbord i tre, beiset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Normalt vedlikehold.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Stikkprøver av musetetting viser at denne er fin. Hele huset er ikke kontrollert. Det er registrert svartesopp, grønske og sprekker på de mest vær-utsatte fasadene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikeholdsarbeid av tre-fasader må utføres snarlig.



6.6 Renner og nedløp



Type	Plast
Std. sorte renner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det mangler nedløpsrør på takrenne på utvendig bod.
Det mangler takrenne på takoverbygg på baksiden av hytta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere renner og nedløp der hvor det mangler.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak oppført i trekonstruksjon. Sperr og mønedrager.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Normal slitasje. Dokumentasjon på konstruksjon er ikke fremlagt.

6.8 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Pappshingel i sort.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke utført arbeider på taket ifølge eiger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Da det lå snø på store deler av taktekkingen under befaringen, ble dette kun delvis kontrollert. Normal slitasje på tekkingen, som forventet iht. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt vedlikehold og holde tekkingen under oppsyn.	

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Snøfangere og stige/trinn på tak mangler. Det er ru overflate på taktekking, og takvinkel på under 27 grader. Derfor ikke krav om snøfanger. Det er krav om stigetrinn på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere stigetrinn på tak til inspeksjon av pipe	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvet i hovedetasjen er trebjelkelag med stubbloftsplater under.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Normal slitasje.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålpipes gjennom tak. Ovn montert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glass.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU
Pipe på tak er ikke inspisert fra utstiden, da det manglet stigetrinn/tilkomst på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Undersøke pipe når tilkomst er etablert.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenventilator på 12V.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tilbygg/utvendig bod inngår ikke i godkjente byggetegninger, men er innmålt på kart. Tilbygget var ikke søknadpliktig på byggetidspunkt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Trapp opp til hems.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Åpent avløpssystem under hytta. Hjemmelshaver har selv montert systemet, med bistand fra rørlegger.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Diverse arbeider med røranlegg. Se egenerklæring fra eiger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Åpent system med rør under hytta. Ikke isolerte rør, fare for frost og kondens. Systemet fungerer imidlertid fint slik det er idag. Dokumentasjon på rørarbeider finnes ikke, men var ikke et krav på byggetidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpssystemet bør holdes under oppsyn. Strakstiltak ikke nødvendig.	

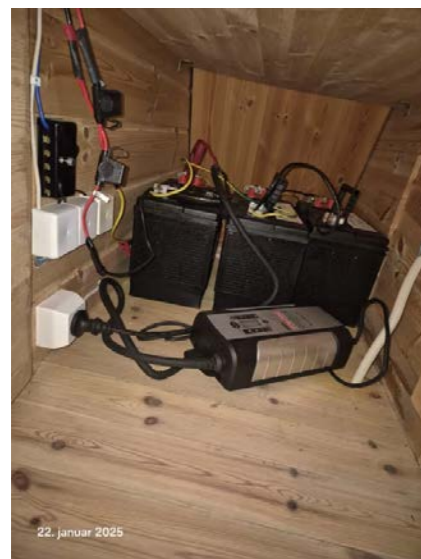
6.17 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Vannledninger lagt opp av hjemmelshaver. Ikke kommunalt vann, vanntank under hytta som forsyner systemet.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se egenerklæring fra eiger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Stoppekran er ikke montert, noe som er påkrevd ift. dagens forskrifter. Dette var imidlertid ikke et krav da hytta ble oppført. Det er fare for at vannrør kan få frostskafer, men det har ifølge hjemmelshaver ikke skjedd til nå. Koblinger og ledninger ligger åpent til, slik at dette kan holdes under oppsyn. Vannledninger er ikke lekkasjesikret innvendig. Det er etablert en tappekran under hytta, for tømning av vannledningene.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Viktig å tømme systemet før frosten kommer. Systemet må driftes og holdes under oppsyn.</p>	

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Eget system plassert på soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se egenerklæring fra eiger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
<p>Anlegget er slik det står idag, ikke godkjent. Samsvarserklæring foreligger ikke. Hjemmelshaver har selv montert anlegget, med bistand fra elektriker. Dette var lovlig på tidspunktet hytta ble oppført. Anlegget fungerer imidlertid fint på befaring, og hjemmelshaver har aldri hatt problemer med det.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bør undersøkes videre, og sees over av faglig personell.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventiler rundt om, vurderes som tilstrekkelig.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.20 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Trepanel på vegger og tak, og trebord på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt opp avløp og vannrør fra utv. tank.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Overflater i våtsoner er ikke å anse som egnede materialer iht. dagens krav. Materialene som ble brukt, var imidlertid å anse som godkjent på tidspunktet hytta ble oppført.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere overflater som er beregnet for våtrom.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Tettesjikt/membran og sluk er ikke etablert. Dette var heller ikke et krav på tidspunktet bygget ble oppført.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Etablere membran, tettesjikt og sluk for å tilfredsstille dagens forskrifter.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Separasjons WC.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funksjonstestet på befaring. Løsningen fungerer ifølge huseiger veldig bra.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er målt med fuktmåler på panel vegg og gulv i våtrom og fra tilstøtende rom. Ingen fukt er påvist.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240207	
Selger 1 navn	
Torbjørn Krogedal	
Gateadresse	
Austerdalsvegen 1696	
Poststed	Postnr
KVINESDAL	4480
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TRYG
Polise/avtalnr.	3513810

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TK

Document reference: 1408240207

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- Beskrivelse
- 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
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Krogedal	af6d18c167a5c0fa003604a 35ff8b740e9eab9f8	13.01.2025 16:29:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240207

Document reference: 1408240207

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

Hjørnesofa m/salongsbord: kan kjøpes etter avtale
 Spisestue m/stoler: kan kjøpes etter avtale
 Aggregat m/bensinkanner: kan kjøpes etter avtale

Ro-båt m/årer: følger med
 Stor batterilader på køy-rom: følger med
 Inverter (12v til 230v): følger med
 Dekoder: følger med
 Gass-ovn på bad: følger med
 2 gassflasker utv. (kjøl/komfyr) følger med
 1 gassflaske bad: følger med
 Peis-sett stue: følger med
 Varmefordeler (vifte) på ovn følger med
 Støvsuger: følger med
 Truger: følger med
 Feiesett stålpipeline: følger med
 Skohyller gang/hems: følger med
 Vindskjerm til terrasse: følger med

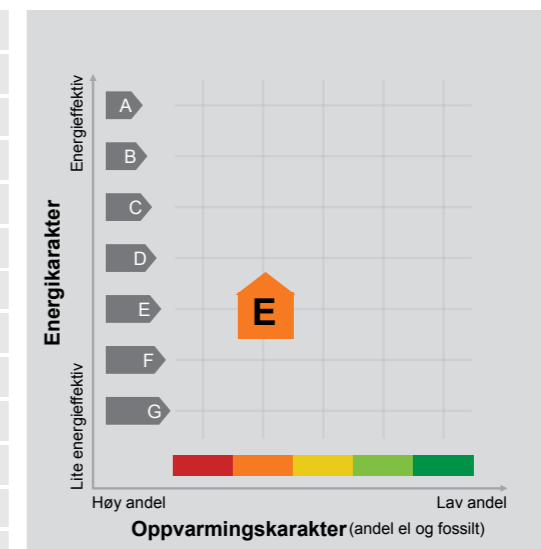
Hylle på toalett: kan følge med
 Gulvtepper: kan følge med
 Vifteovn i stue: kan følge med
 Hjørnehylle på gang: kan følge med
 Bokhylle over orgel: kan følge med
 Orgel m/stol: kan følge med

Kan sees på visning, men følger ikke hytta:

Gml gyngestol: priv.
 Kommode under tv: priv.
 2 vippestoler m/krakk: priv.
 Smijørnskåle og - oljelampe: priv.
 Leselamper gulv: priv.
 Kommode på hems: priv.
 Kommode gang: priv.
 4 reg.bare utestoler m/pute: priv.
 1 klaffbord: priv.
 Bålpanne m/stativ ++: priv.
 Lite rundt ute-bord: priv.
 TV + dvd-spiller: priv.
 Tivoli-radio m/høytaler: priv.
 Skap stue: priv.
 Høyt skap bad: priv.
 Gass-ovn stue: priv.



Adresse	Austerdalsvegen 1696
Postnummer	4480
Sted	KVINESDAL
Kommunenavn	Kvinesdal
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24021432
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-66905
Dato	14.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere loftsluke
- Spar strøm på kjøkkenet

- Følg med på energibruken i boligen
- Fyr riktig med ved

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass
Sol
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 216, Bruksnr 24	Kommune:	4227 Kvinesdal
Adresse:	Austerdalsvegen 1696, gatenr 1001	Grunnkrets:	402 Veggeland
Veiadresse:	4480 Kvinesdal	Valgkrets:	4 Austerdalen
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150603 Fjotland

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.10.2004	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 103,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

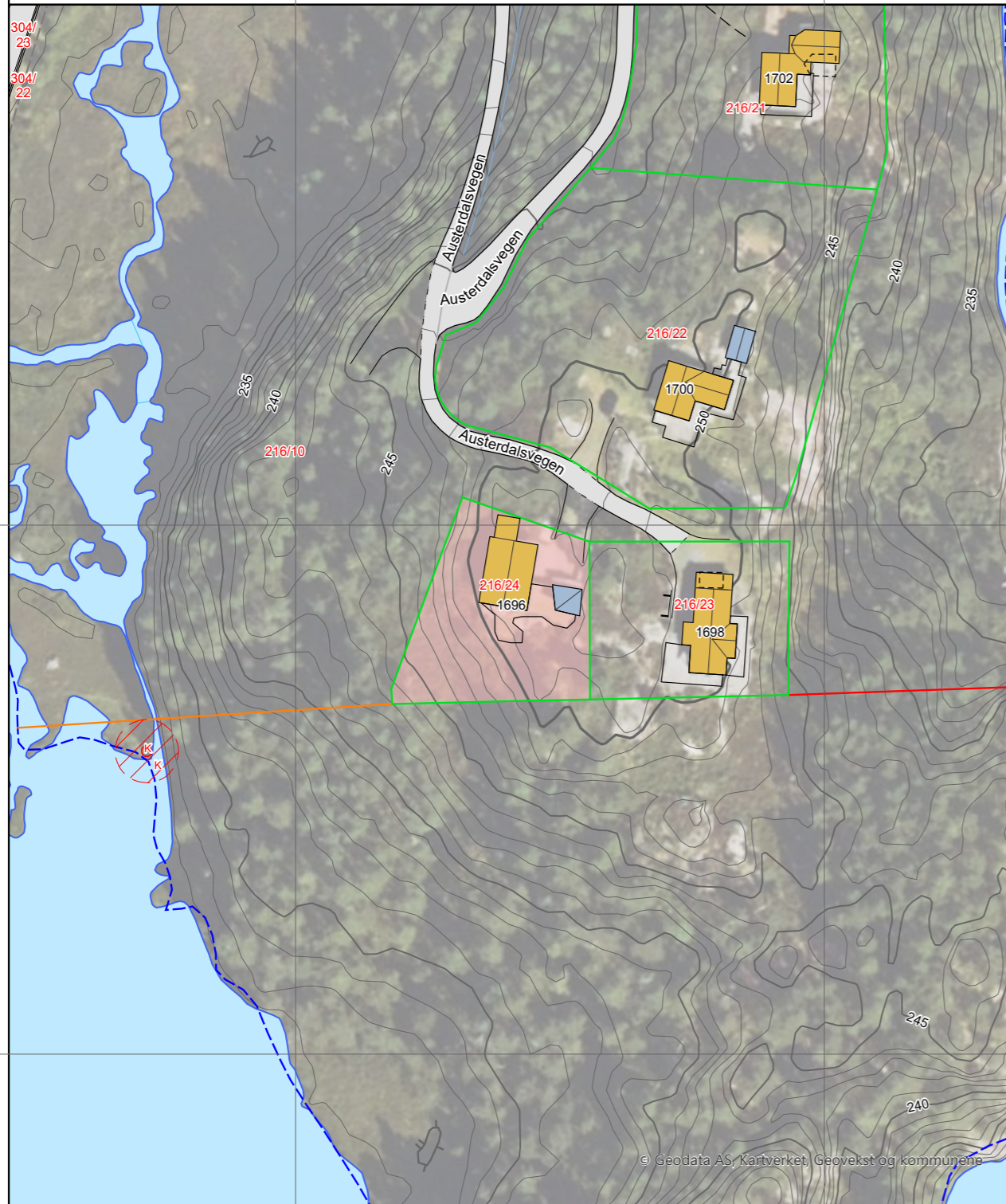
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/216/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning:	07.06.2012	Berørt	4227/216/10	0,0
	Matrikkelført:	04.07.2013	Berørt	4227/216/24	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.10.2004	Avgiver	4227/216/10	-1 107,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/216/24	1 107,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Austerdalsvegen 1696	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.04.2006				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.05.2006				
Energikilde:		BRA annet:	64,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	64,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.11.2007				
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:					
Bygningsnr:	24021432			Antall etasjer:		1			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				64,0	64,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

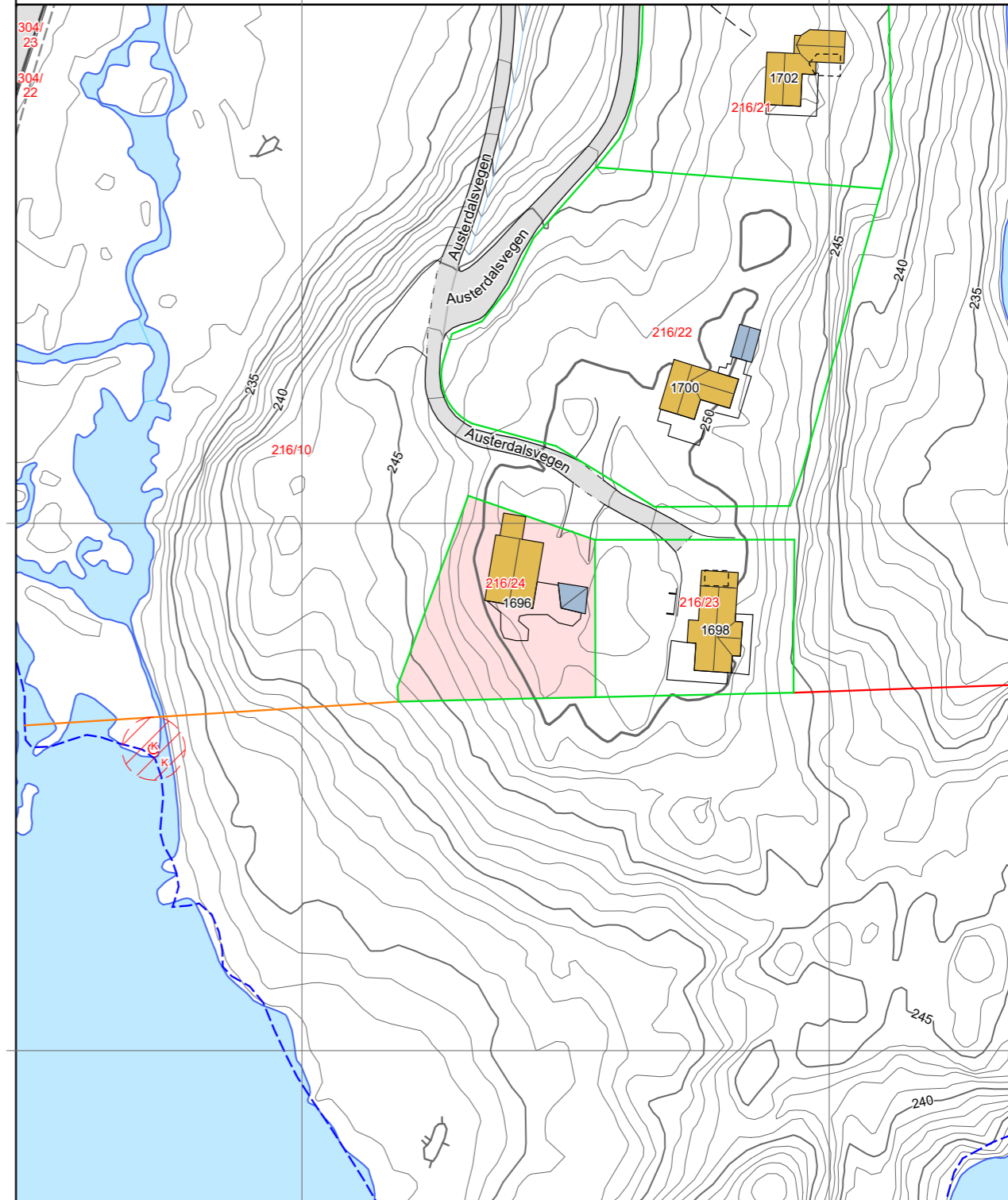


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
 - * Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - ▨ Kulturminne - flate
 - ▨ Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - ⋯ Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

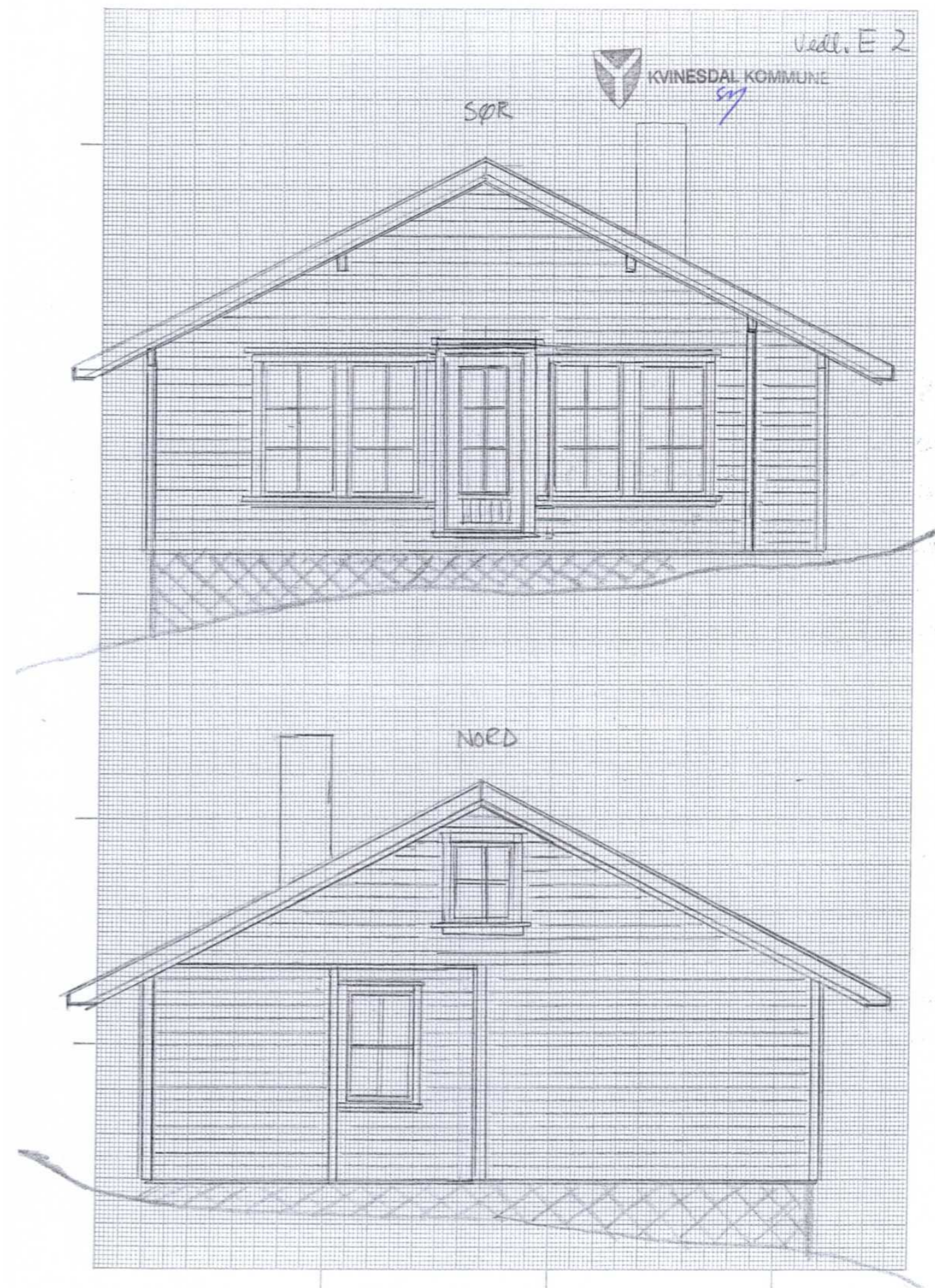
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- ⋯ Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- ⋯ Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

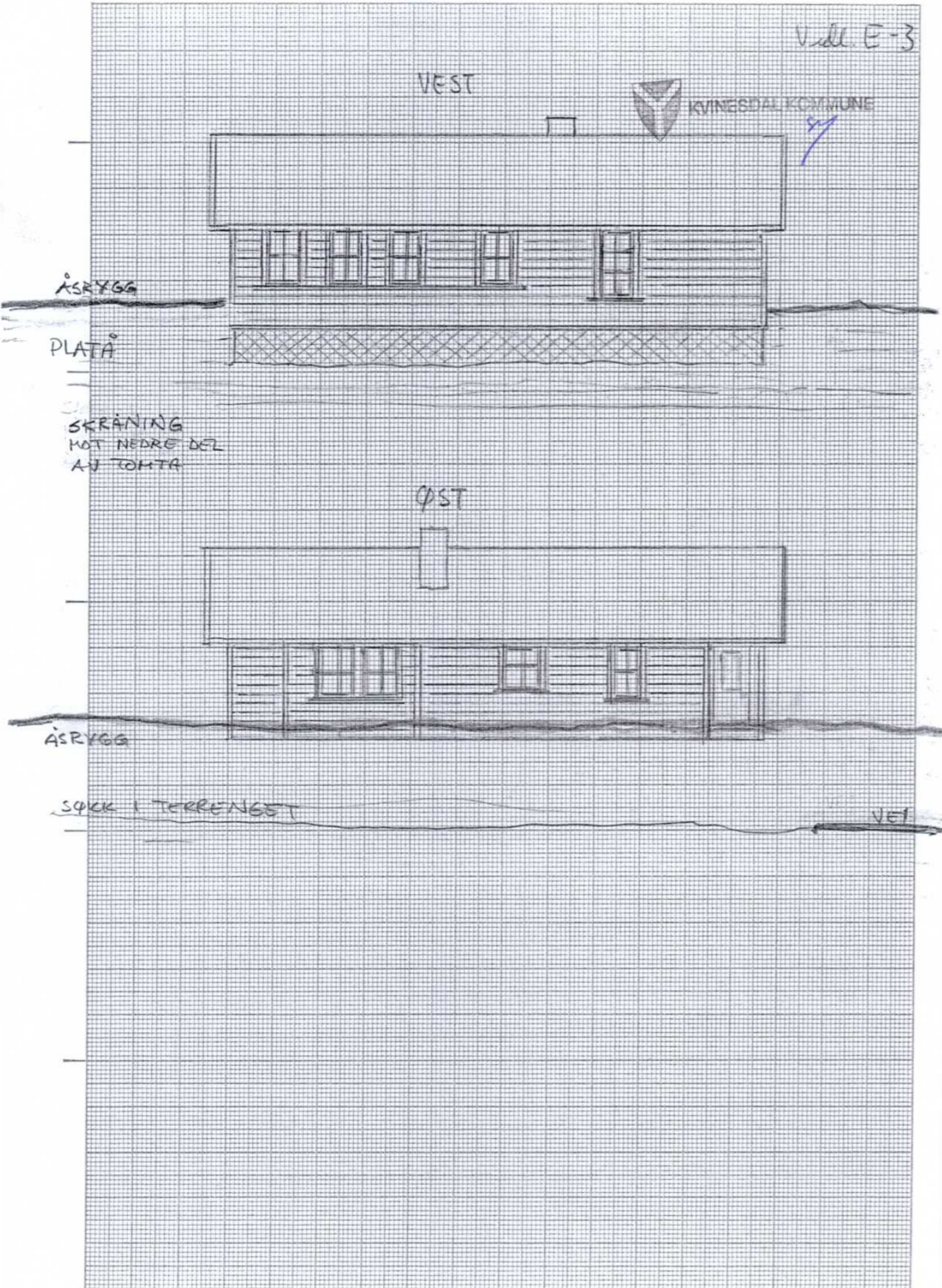
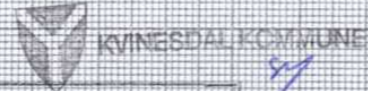
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkey
- VegKjørende

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



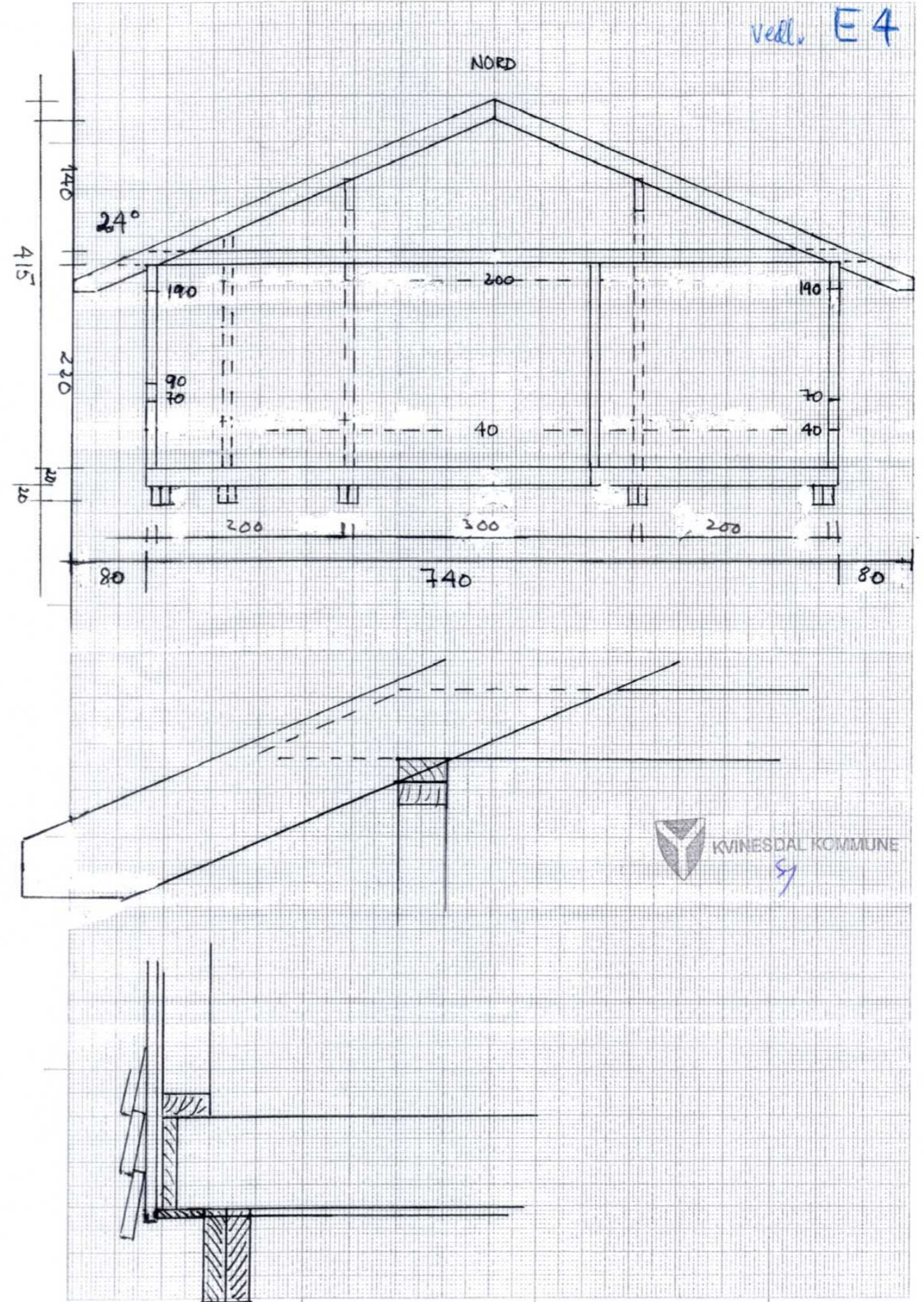
Ved. E-3

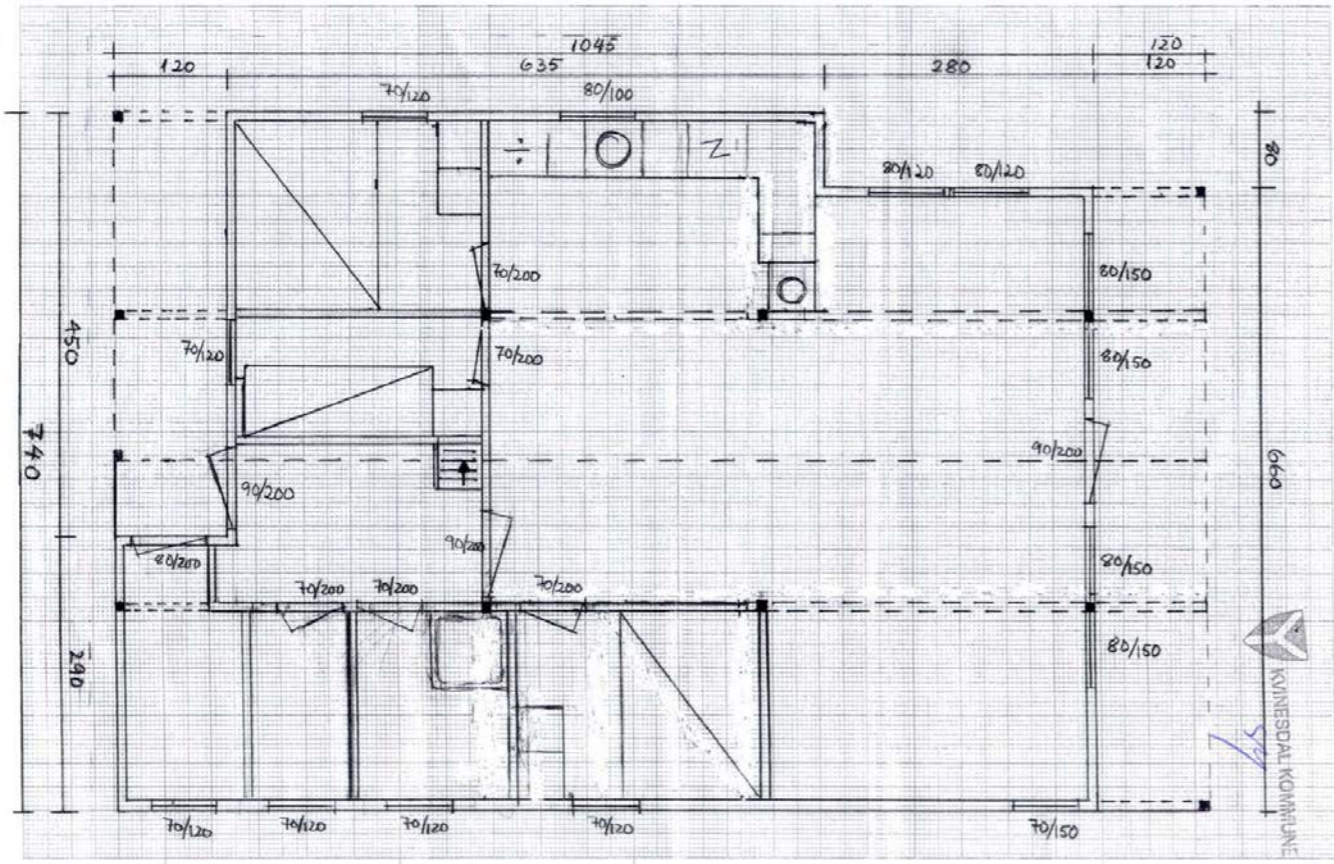
VEST



Ved. E4

NØR

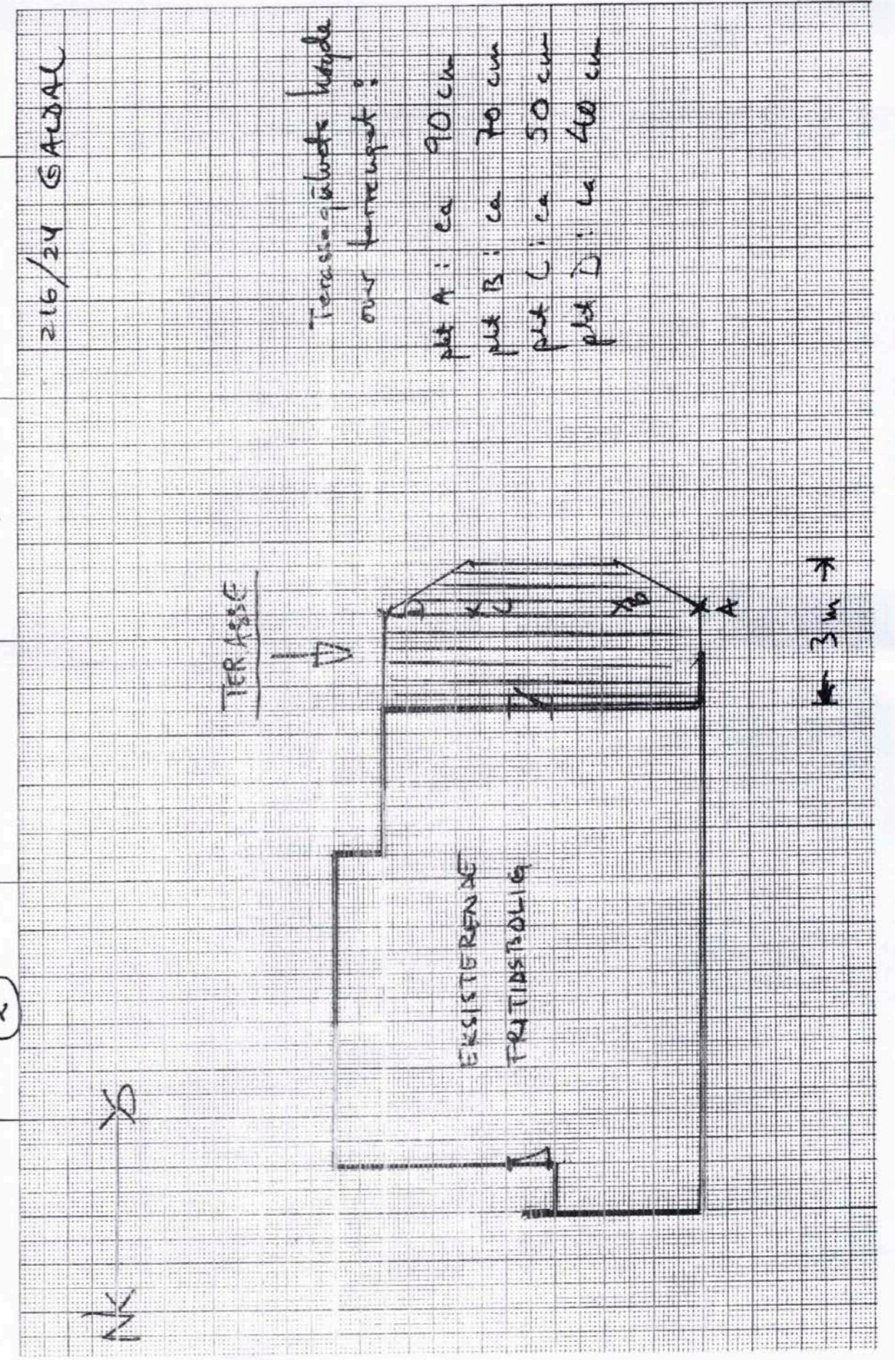




N ← → S

E-5

2





MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK
Administrativt vedtak 091-06

Torbjørn Krogedal

Lundegeilen 13
4323 SANDNES

Vår ref:	Arkivkode:	Saksbeh.:	Deres ref:	Dato:
06/00241 - 2 / 2329/06	216.024	Svein Arne Jerstad		04.04.2006

Torbjørn Krogedal - Tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 216 bnr.24 - Galdal

Vi viser til deres søknad datert 15.03.06.
Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gnr. 216 bnr. 24, Mastingsoddan, Galdal.

Eiendommen inngår i disposisjonsplan for hytter på gnr. 216 bnr. 210.

Naboer er varslet. Foreligger ingen merknader.

Mottatt terrengprofiler gir inntrykk av en høydeplassering og fyllingsutforming som ivaretar forutsetningene om god tilpassing til terrenget.

Byggets størrelse er 64 m². Tiltakshaver søker om ansvarsrett for utførelse av alle arbeider tilknyttet prosjektet. Det er dokumentert at forutsetningene for dimensjonering og utførelse vil bli ivaretatt. Byggets størrelse og enkle konstruksjon tatt i betraktning anser vi det for sannsynlig at forskriftenes krav blir ivaretatt.

Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett gir i særlige tilfeller hjemmel for å gi personlig godkjenning til selvbyggere. Hvorvidt fagkunnskapen er tilstrekkelig for godkjenning innen alle ansvarsområder er grunlaget i søknaden ikke tilstrekkelig detaljert på.

I dette tilfellet velger vi derfor å behandle søknaden på følgende måte:

Ytre rammer, herunder plassering, utforming og tilpassing til terrenget håndteres som søknad

Ansvarsrett for prosjektering og utførelse håndteres etter reglene om mindre byggearbeid, dvs. det påhviler tiltakshaver å sørge for at reglene i Plan- og bygningsloven blir ivaretatt ved gjennomføring av tiltaket.

Gebyr for behandling av fritidsboliger er kr. 1644,- Faktura sendes i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 30.08.95, gis med dette tillatelse til oppføring av fritidsbolig i samsvar med søknad mottatt 16.03.06, jfr. Plan og bygningslovens § 95,

Det er ikke fattet vedtak i forbindelse med ansvarsrett for gjennomføring av tiltaket. Vi viser her til reglene for mindre byggearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 86a.

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

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

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vi minner om følgende:

Sluttdokumentasjon med kontrollerklæringer og ferdigmelding sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.

Av hensyn til registreingsrutiner i GAB registeret ber vi om tilbakemelding når tiltaket igangsettes og avsluttes. Bruk epost marit.jerstad.solhaug@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38357715.

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

Med hilsen


Svein Arne Jerstad
overingenør

Kopi til:
BGK her
Forvaltningsutvalget

Kopi til:
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug

Torbjørn Krogedal
Lundegeilen 13

4323 Sandnes

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
Saksnr.:2008/1312 Dok.nr.:9968/2008	216/024	Kari Modal Bruli		30.07.2008

Svar ang melding om tiltak på 216/024 - Terrasse

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om bygging av terrasse på gnr.216/bnr.024 på Galdal datert 28.06.08, mottatt 01.07.08, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket kan nå igangsettes.

Ansvar:

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

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

Avfall:

Avfall skal behandles i samsvar med forskrifter og avfallsplan.

Ved brudd på forskrifter kan kommunen ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73.

Byggesaksgebyr:

I henhold til byggesaksregulativet vil faktura for byggesaksgebyr på kr. 473 bli sendt i eget brev.

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

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kommune
Kvinesdal

MÅLEBREV uten grensejustering
 med grensejustering
 J.nr. 31/04
 Målebrev nr. 1820
 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	216	24	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1107.2		

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	09.09.2004
Rekvirent	Agnes Veggeland
Bestyrer	Jens Helge Træland
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 216 bnr. 10.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	21/10-04	<i>Anne Tove Løvland</i> Anne Tove Løvland (enhetsleder)	<i>Jens Helge Træland</i> Jens Helge Træland (avd.ingeniør)

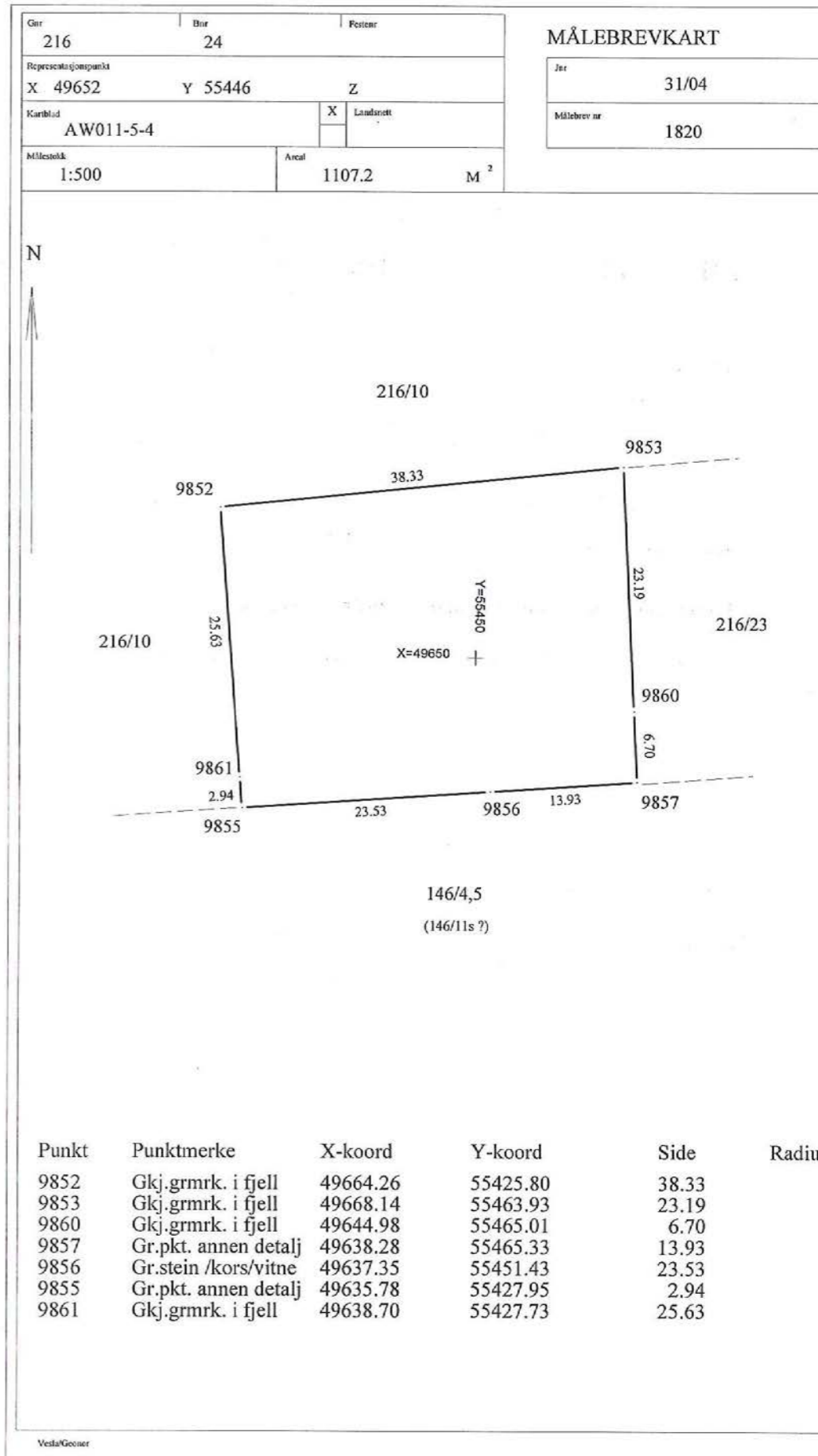
GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokført hos Flekkefjord tingrett den 22.10.2004 som nr. 3417

Påtegninger (rettelser o.l.)



Torbjørn Krogedal
Lundegeilen 13

4323 Sandnes

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
6225/2007 - 2007/1829	216/024	Øystein Opsahl		03.12.2007

Anmodning om utsteding av ferdigattest

Det innkommet anmodning om utsteding av ferdigattest i søknad dat. 22.11.07.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05 utstedes ferdigattest for fritidsbolig på 191/143/6, jfr. Plan og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Torbjørn Krogedal på grunnlag av fremlagt kontrollerklæring om at hele arbeidet er ferdigstilt, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I sak 091-06 er saken behandlet som en meldingssak vedr. utførelsen av arbeidet.

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringen.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket fritidsbolig, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i sak DEL datert 04.04.06.

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

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

Med hilsen

Øystein Opsahl
ingeniør

Kopi til:
Marit Jerstad Solhaug

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 216 **Bruksnr.:** 24
Adresse: Austerdalsvegen 1696, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408240207

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/slamtømming (dersom septik).

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480
Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 20.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 216 Bruksnr.: 24

Adresse: Austerdalsvegen 1696, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408240207

Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.
Kommentar	
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer 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.

BESTEMMELSER FOR HYTTEDISPOSISJONSPLAN FOR GNR. 216, BNR. 10, GALDAL.
PLANKARTER DATERT 9. MAI 1974.

§ 1.

Disposisjonsplanen omfatter samtlige utmarksarealer for gnr. 216, bnr. 10, Galdal. Byggeområdet er vist på detaljplan i målestokk 1:2.000 datert Kristiansand S 9. mai 1974.

Hyttene skal plasseres på de fastmerker som er angitt med nr. på planen. Fastmerket skal falle innenfor hyttas grunnmur. Hyttenes møneretning skal i størst mulig grad være slik som disposisjonsplanen viser.

§ 2.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og god utforming, material og fargevirkning. Det må ikke nyttes bygningsformer, materialer og farger som i unødig grad framhever hyttene i landskapet eller gir den et komplisert og usammenhengende preg.

§ 3.

Hytte tillates bare oppført i en etasje. Høyden skal være så lav som mulig.

§ 4.

Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form.

§ 5.

Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak, med takvinkel mellom 15° og 25°, tilpasset husets hovedform. Taksammenskjæringer og knekk i takflaten bør unngås.

§ 6.

Høyden på grunnmur bør helst ikke være over 30 cm. I særlige tilfeller kan bygningsrådet tillate inntil 1,0 m. der terrenget tilsier dette.

§ 7.

Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdeler, vegger, vindskier, vindusomramninger og hjørnebord skal ha samme mørkhetsgrad. Det bør fortrinnsvis nyttes farger som er godkjent av Statens Friluftsråd til bruk på fjeller eller sjøen.

§ 8.

Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har matt og mørk virkning, slik som torv, mørk naturskifer, mørk takpapp eller shingel.

§ 9.

Gjerde tillates i alminnelighet ikke oppført. Når særlige forhold tilsier det, eller når gjerde inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming, kan bygningsrådet tillate inn-gjerdet inntil 200 m² grunn. Gjerdet bør utføres av tre eller stein. Grind skal være utslående.

§ 10.

Ved skogbehandlingen skal det tas hensyn til at arealet nyttes som hytteområde. Det må ikke foretas såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter.

§ 11.

Grunneieren er ansvarlig for opparbeiding av parkeringsplasser tilsvarende to biler pr. hytte. Han skal også sørge for vedlikehold og snøbrøyting av disse.

§ 12.

Vann skal ikke legges inn i hyttene. Spillvann føres til synkekum/grøft. Der det ikke er infiltrasjon i grunnen må infiltrasjonsmasser tilføres.

Avløpsordning og deponering av privetinnhold må være godkjent av Helserådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 13.

Behandling av privetinnhold og søppel skal forøvrig utføres som nevnt i disposisjonsplanen.

§ 14.

Dersom utviklingen forsåvidt angår de hygieniske forhold på stedet etter bygningsrådets eller helsemyndighetenes skjønn gjør det nødvendig, er hytteeierne forpliktet til å delta i en fellesordning for vannforsyning, kloakkavløp og renovasjon med forholdsmessig fordeling av de tilhørende utgifter for hver hyttetomt.


§ 15.

For øvrig skal alle saker som angår byggingen av selve hytta behandles slik som bygningsmyndighetene i kommunen foreskriver.

Disse bestemmelsene er godkjent av fylkesmannen ved brev av 22. desember 1975.


Bue Fjermeros




Gunvald Husa
Fylkesreg.ark.



Skatteetaten

Dato
22.01.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

CATRINA LERVIK
Medåsvegen 40 H0101
4480 KVINESDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

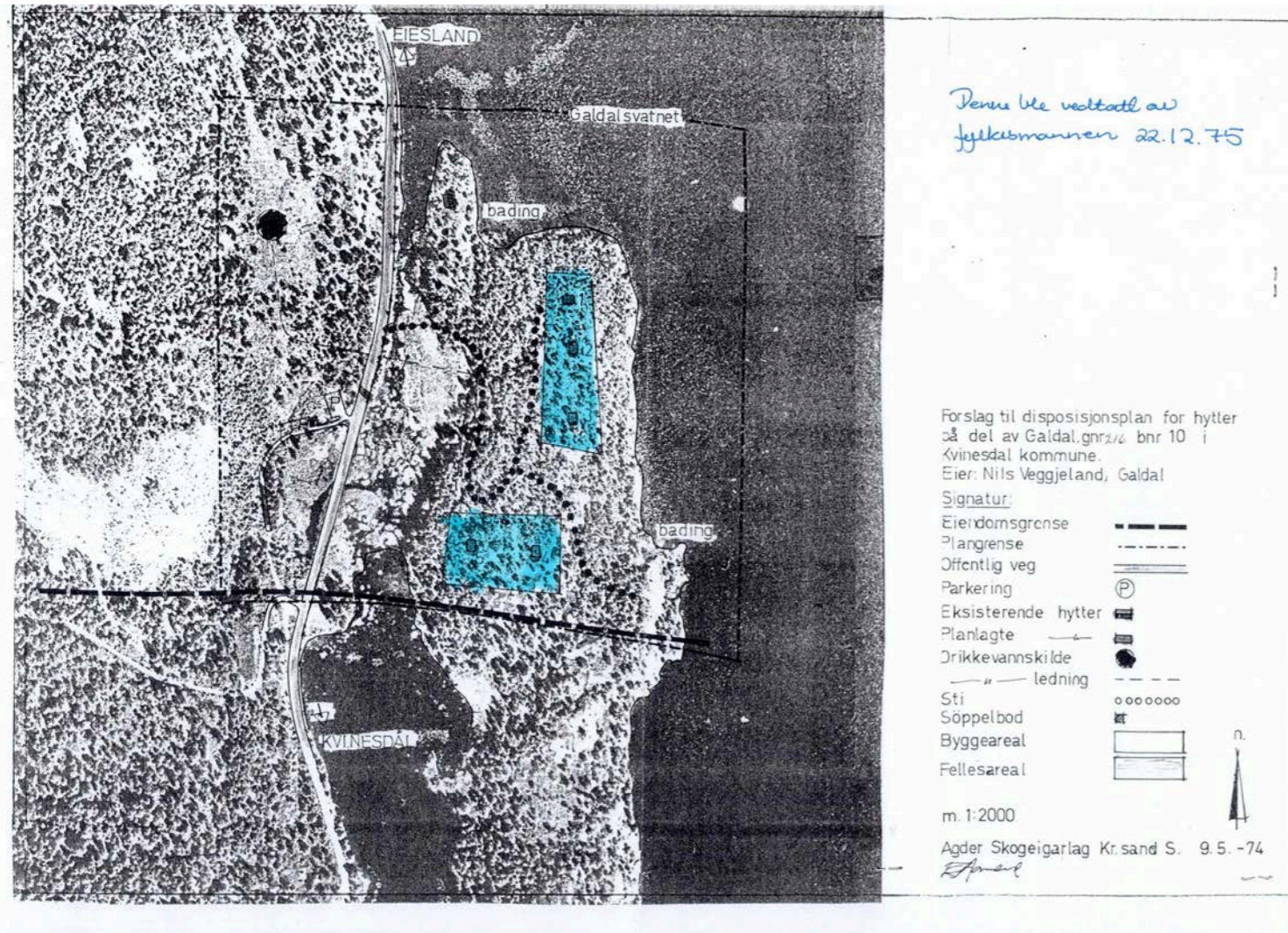
Kommune: 4227 KVINESDAL

Gnr 216 Bnr 24 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Austerdalsvegen 1696, 4480 KVINESDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 484 409



Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

VISER TIL VEDLAGTE AVTALE - DATERT 25.12.05

Innsenders navn (rekvirent): TORBJØRN KROGEDAL	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 998794 Tinglyst: 28.10.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: SØMSLIA 87	
Postnummer: Poststed: 4637 KRISTIANSAND S	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 020350	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn AGNES VEGGELAND	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 120924

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1037	KVINESDAL	216	10		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1037	KVINESDAL	216	24		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶
RETTIGHETER i vedl. AVTALE om kjøp av gnr 216 / bnr 24, underskrevet av Agnes Veggeland 25.12.05: Avtalepkt. 1: Gnr 216 / bnr 10 gir gnr 216 / bnr 24 bruksrett til arealet mellom fradelt hyttetomt og Galdalsvatnet, som vist på vedl. kartskisse. Avtalepkt. 4: Gnr 216 / bnr 10 gir gnr 216 / bnr 24 bruksrett til adkomstveg og parkeringsplasser som anlegges omtrent som på vedlagte skisse. Avtalepkt. 5: Gnr 216 / bnr 10 gir gnr 216 / bnr 24 rett til adkomst og bruk av badeplass på gnr 216 / bnr 10 - vest for bnr 20 - som vist på kartskissen. Avtalepkt. 7: Gnr 216 / bnr 10 gir gnr 216 / bnr 24 rett til båtfortøyningsplass på østsiden av odden, som angitt på vedlagte kartskisse. Avtalepkt. 8: Gnr 216 / bnr 10 erkjenner sin forpliktelse med hensyn til drikkevannsforsyningen, jfr. godkjent disposisjonsplan for hyttefeltet - datert 09.05.74. Hvis og når drikkevannskilden på naboeiendommen tilhørende Marit Paulsen ikke lenger gir vann av tilfredsstillende mengde og kvalitet, er det gnr 216 / bnr 10 sitt ansvar å sikre vannforsyningen fra egen eiendom.
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter
Sted og dato Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Kvinesdal 25.12.05 VISER TIL UNDERSKRIFT PÅ VEDLAGTE AVTALE

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

AVTALE

Mellom eierne av gnr. 216 bnr 24, Knut Veggeland (190856), Turid Veggeland (020359)
Arne Veggeland (070762) og Inger Lode (161066) og eier av gnr. 216 bnr. 10, Agnes
Veggeland (120924) som selgere/rettighetsavhender og Torbjørn Krogedal (020350) som
kjøper/rettighetsverver er det inngått slik avtale:

1. Byggeklar tomt på gnr. 216 bnr. 24 overdras til kjøper.
2. I tillegg gis gnr. 216 bnr. 24 bruksrett til arealet mellom fradelt hyttetomt og Galdalsvannet som vist på vedlagte kartskisse. Bruksretten er avgrenset av tiltak som krever offentlig tillatelse etter bygningsloven m/forskrifter. Gnr. 216 bnr. 24 kan på det bruksberettigede arealet foreta tynning av trær som hindrer utsikt eller tilgang til sollys – gnr. 216 bnr. 24 kan disponerer trærne som hogges. Bruksretten er ikke til hinder for at eierne av gnr. 146 bnr. 4,5 (Walskaar og Loland) kan anlegge og bruke adkomstveg til sin eiendom.
3. Kjøpesummen fastsettes til kr. 90.000. Dette inkluderer oppmålingsgebyr med kr. 8.640 og andel av saksbehandlingsgebyrer. Utgifter til vegadkomst kommer i tillegg og fordeles etter egen avtale. (i tillegg kommer kompensasjon til naboen i syd for rydding av trær for å sikre tilfredsstillende siktforhold/utsikt). Økonomisk oppgjør skjer mot tinglyst skjote, j.f.r punkt 10.
4. Kjøper har bruksrett til adkomstveg og parkeringsplasser som anlegges omtrent som angitt på vedlagte kartskisse.
5. Gnr. 216 bnr. 24 har rett til adkomst og bruk av badeplass på gnr. 216 bnr. 10 – vest for bnr. 20 - som vist på kartskissen.
6. Gnr. 216 bnr. 24 har ikke adgang til å soke om fradeling av eller oppføring av ny hytte på sin eiendom uten at det på forhånd er inngått avtale med gnr. 216 bnr. 10 om hvordan råtomtverdien av denne skal fordeles.
7. Gnr. 216 bnr. 24 har rett til båtfortoyingsplass på østsiden av odden som angitt på vedlagte kartskisse.
8. Gnr. 216 bnr. 10 erkjenner sin forpliktelse m.h.t drikkevannsforsyningen. j.f.r godkjent disposisjonsplan for hyttefeltet – datert 9.5.74. Inntil videre er partene enig om at drikkevannskilden på naboeiendommen tilhørende Marit Paulsen kan benyttes, noe som er klarert ved muntlig avtale mellom gnr. 216 bnr. 10 og Marit Paulsen. Men hvis og når denne kilden ikke lenger gir vann av tilfredsstillende mengde og kvalitet er det gnr. 216 bnr. 10 sitt ansvar å sikre vannforsyningen fra egen eiendom i nærområdet til hyttefeltet.
9. Gnr. 216 bnr. 10 sin fiskerett i Galdalsvannet følger ikke med eiendomshandelen.
10. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift betales av kjøper, men forskotteres av selger.
11. Denne avtale er utstedt i 2 eks – ett til hver av partene.

Kvinesdal, den ^{25/12-05}

Knut Veggeland
Knut Veggeland, som selger
av ¼ av gnr. 216 bnr. 24

Turid Veggeland
Turid Veggeland, som selger
av ¼ av gnr. 216 bnr. 24

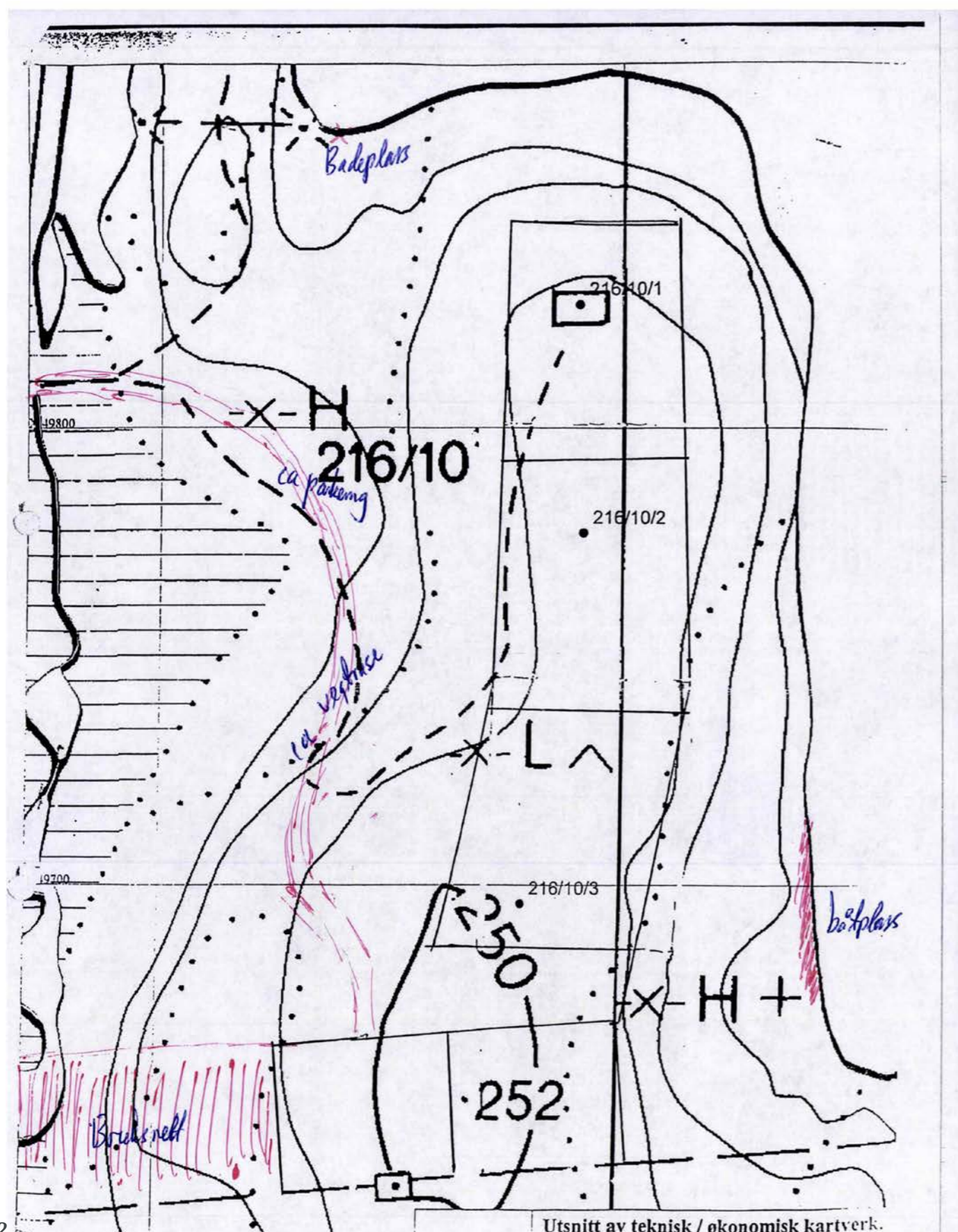
Arne Veggeland
Arne Veggeland, som selger
av ¼ av gnr. 216 bnr. 24

Inger Lode
Inger Lode, som selger
av ¼ av gnr. 216 bnr. 24

Agnes Veggeland
Agnes Veggeland, som rettighetsavhender
i.h.t denne avtale – eier av gnr. 216 bnr. 10

Sandnes, den ^{12/12-05}

Torbjørn Krogedal
Torbjørn Krogedal, som kjøper av
gnr. 216 bnr. 24 og rettighetsverver
i.h.t denne avtale



Utsnitt av teknisk / økonomisk kartverk.

Nabolagsprofil

Austerdalsvegen 1696

Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 53 min
🚆 Storekvina stasjon Linje F5	16 min 12.7 km
🚆 Galdal Linje 253, 881T	23 min 1.8 km
🚆 Bruli Linje 253, 881T	3 min 2.4 km

Avstand til byer

Flekkefjord	41 min
Mandal	1 t 10 min
Kristiansand	1 t 40 min
Egersund	1 t 40 min
Bryne	2 t 13 min
Stavanger	2 t 25 min

Ladepunkt for el-bil

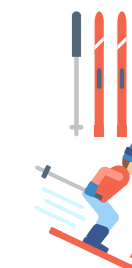
🚗 Sarons Dal Arena	16 min
🚗 Utsikten Hotell	19 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Krågeland Alpinsenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Utsikten Golfklubb 19 min

Sport

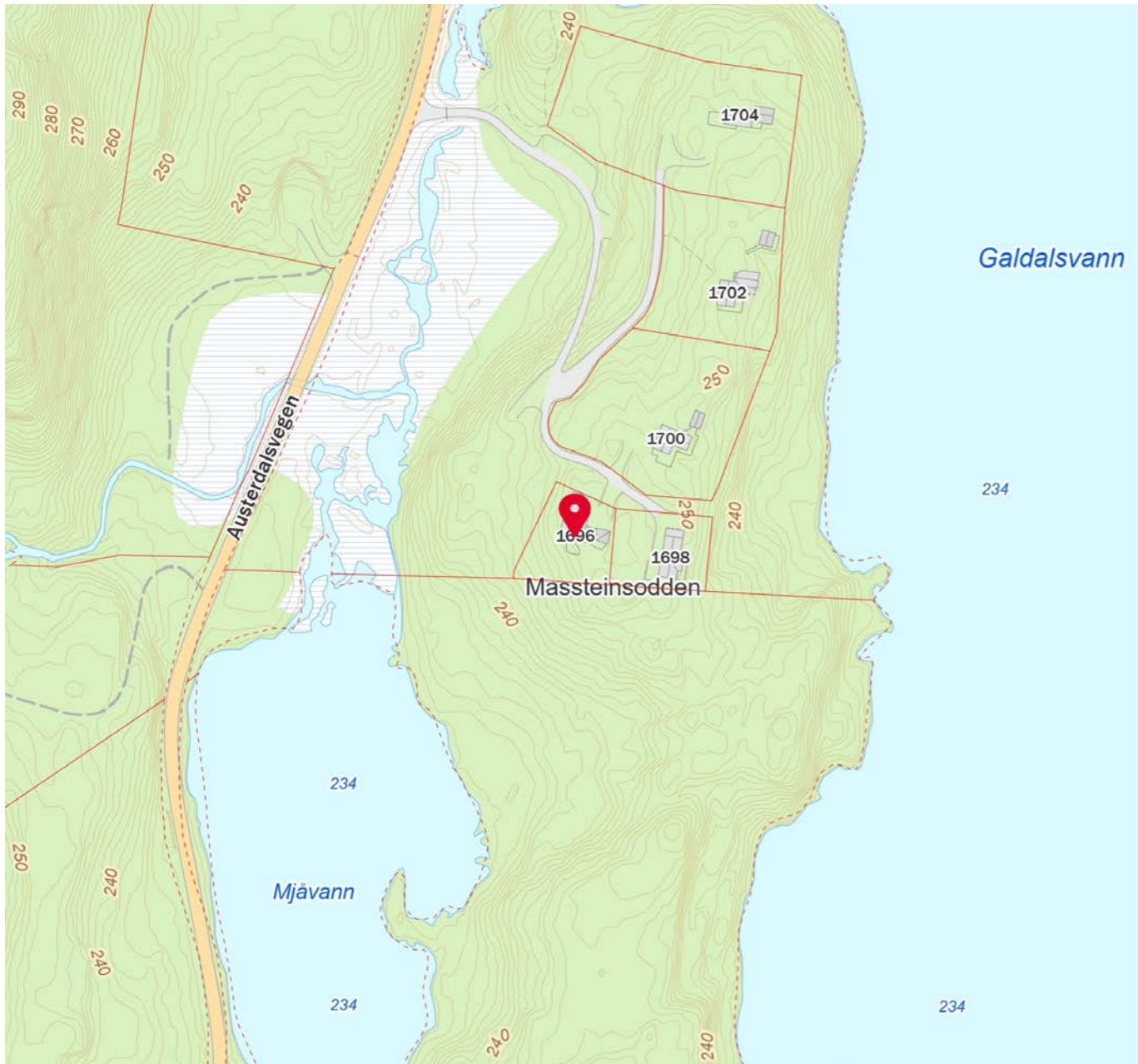
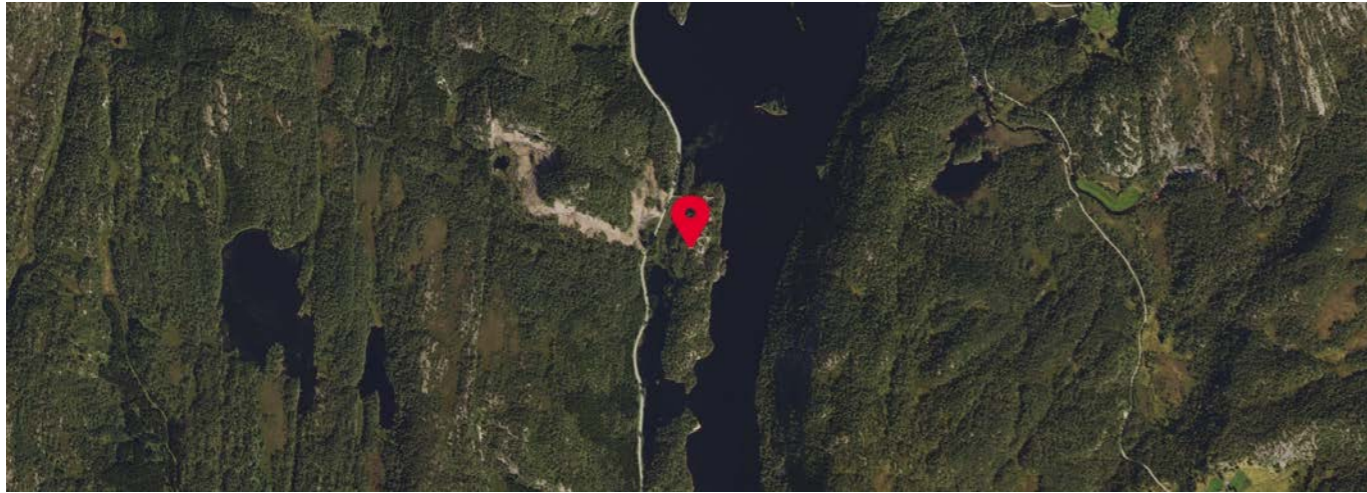
⚽ Austerdalen stadion Ballspill, friidrett	10 min 10.5 km
⚽ Austerdalsbingen Ballspill	10 min 10.5 km
🏌️ Instinct Kvinesdal	17 min

Dagligvare

Coop Prix Kvinlog PostNord, søndagsåpent	16 min 15.8 km
Coop Extra Kvinesdal PostNord	17 min 17.5 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Kvinesdal	18 min
🍷 Kvinesdal Vinmonopol	18 min



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



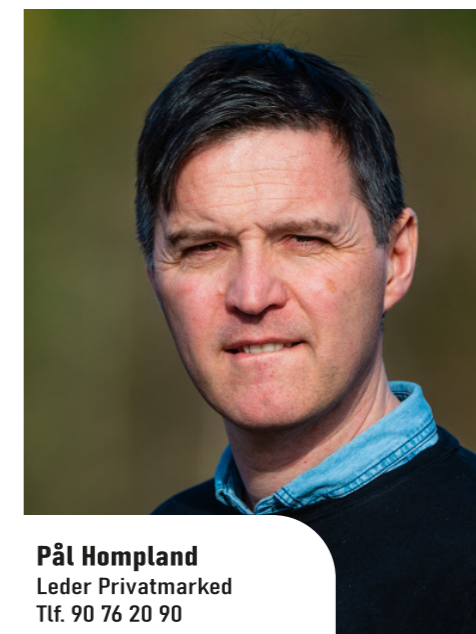
BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

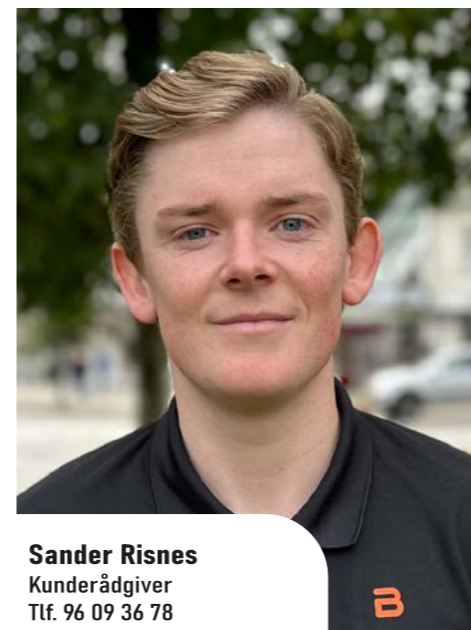
post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

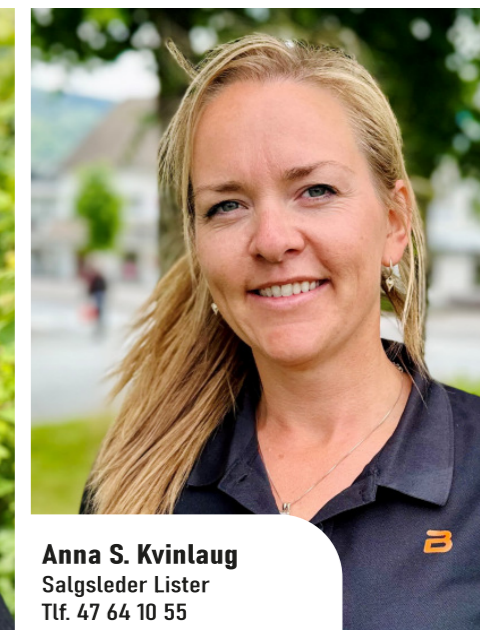
Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

For oss er hver
enkelt kunde viktig.

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



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Austerdalsvegen 1696
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Catrina Lervik

Oppdragsnummer:

Telefon: 951 24 720
E-post: catrina.lervik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre