



aktiv.

Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG

**Knaben -Gruvebyen! Spennende
fritidsbolig med eiertomt og
attraktiv beliggenhet! Nytt stålrør i
pipa i 2025!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 600,-
Total ink omk.: Kr 2 512 600,-
Selger: Odd Inge Gullestad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 110/110 kvm
Tomtstr.: 659.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 108
Oppdragsnr.: 1408250015

Spennende fritidsbolig med eiertomt og attraktiv beliggenhet! Nytt stålrør i pipa i 2025!

Vi har en koselig og godt vedlikeholdt fritidsbolig for salg i Gruvebyen. Boligen er fra ca. 1930 og har igjennom årene fått nye vinduer og tak. Innvendige overflater ble fornyet i 1993 og nytt sikringsskap i 2021. Boligen inneholder: Vindfang, gang/ hall. 3 store soverom. Stor stue med vedovn. Kjøkken med spiseplass. Bad/ wc med dusj. Grovinngang med lagringsplass. Kjelleren er uinnredet.

Eiendommen ligger på en flott selveiertomt på 659 kvm. Her er man på et høydedrag og ser utover Store Knabetjødn og Stølen. Det er vei helt frem med parkeringsmuligheter. Til boligen er det en stor terrasse med utsikt og gode solforhold. Knaben er et unikt utfartssted både sommer som vinter. Heiene rundt byr på vakker og storslått natur. Nytt stålrør i pipa i 2025! Medfølger innbo og løsøre! Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Plantegning30
Om eiendommen36
Tilstandsrapport47
Egenerklæring70
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 103

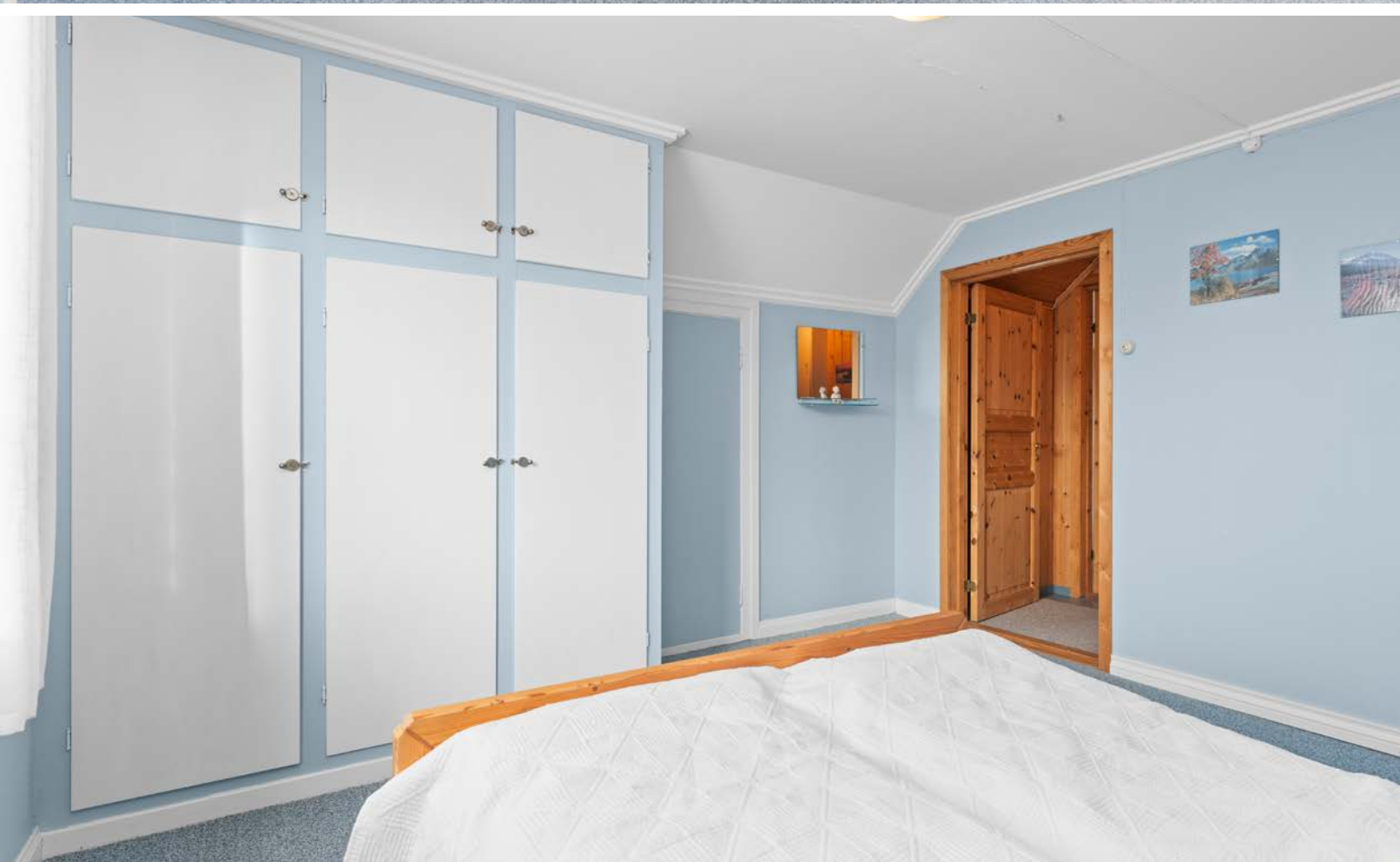














Gruvebyen!



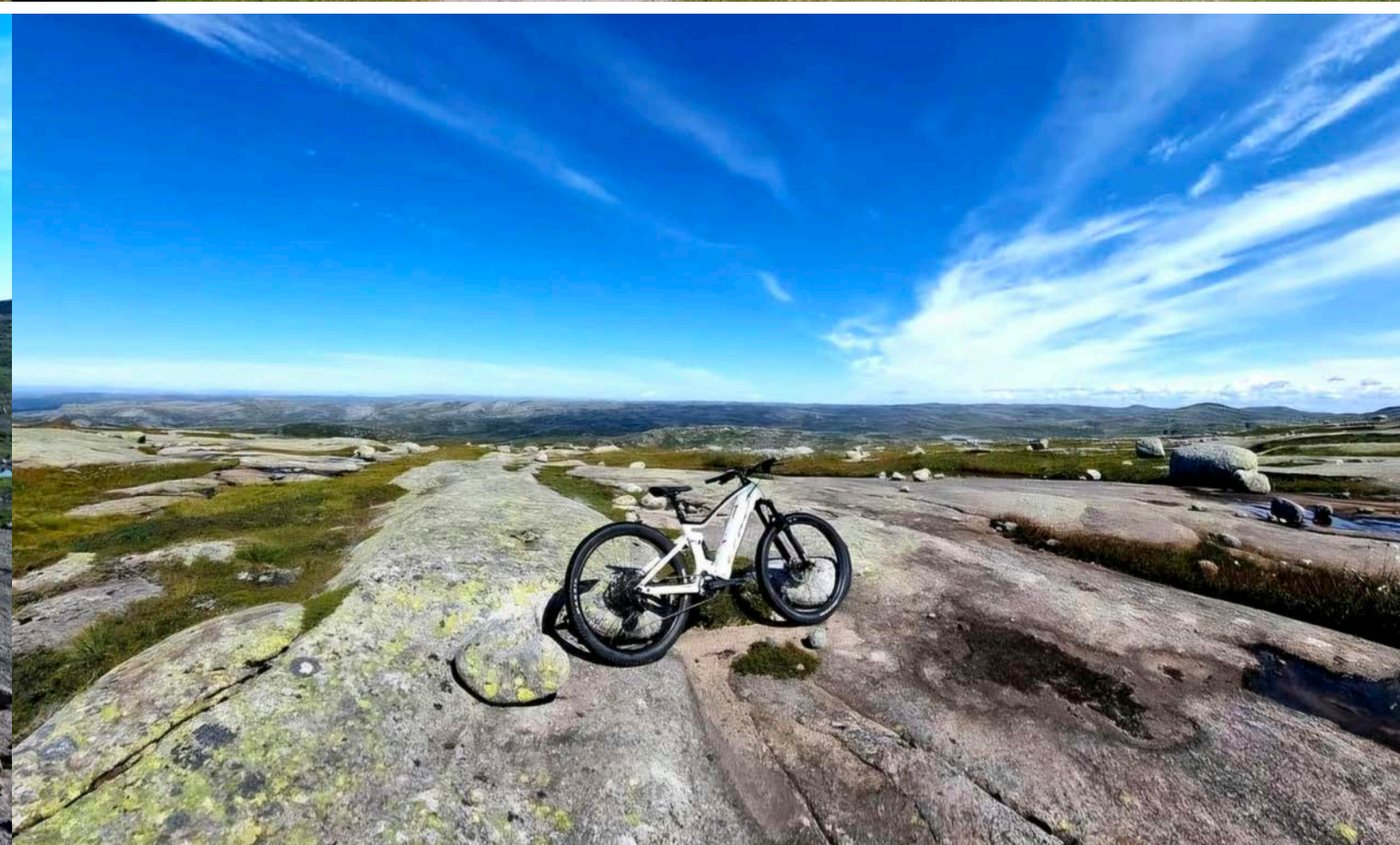
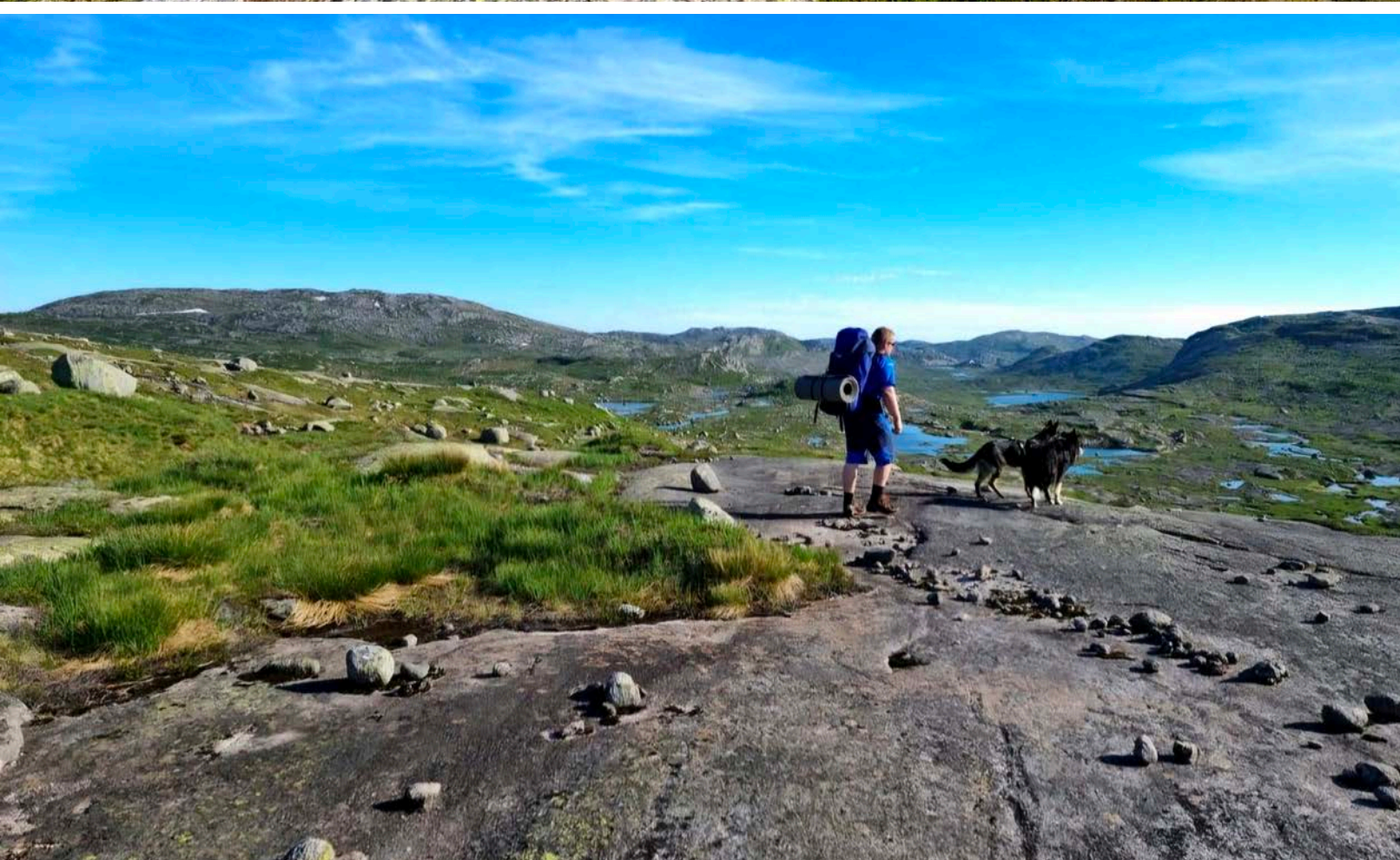
Eiendommen har gode solforhold.





Flotte turmuligheter rett ved.



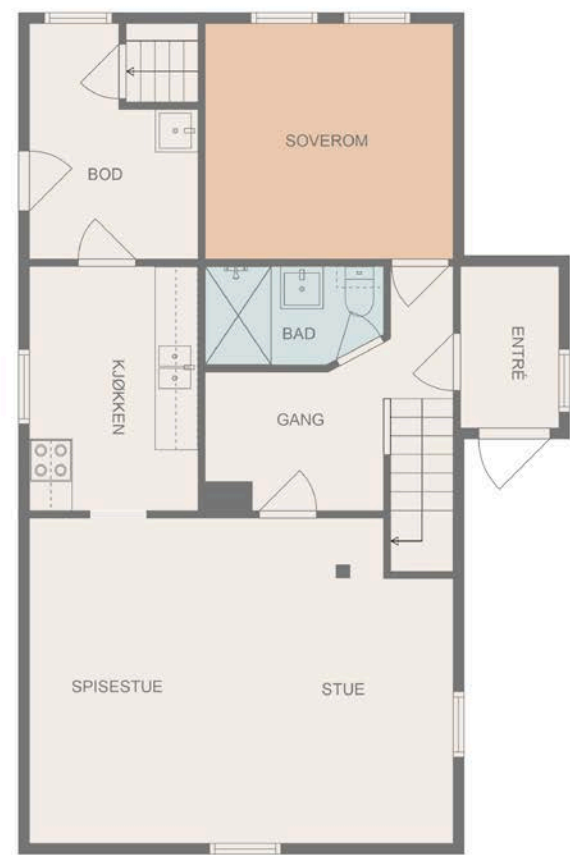




Fantastiske turmuligheter hele året!

Plantegning

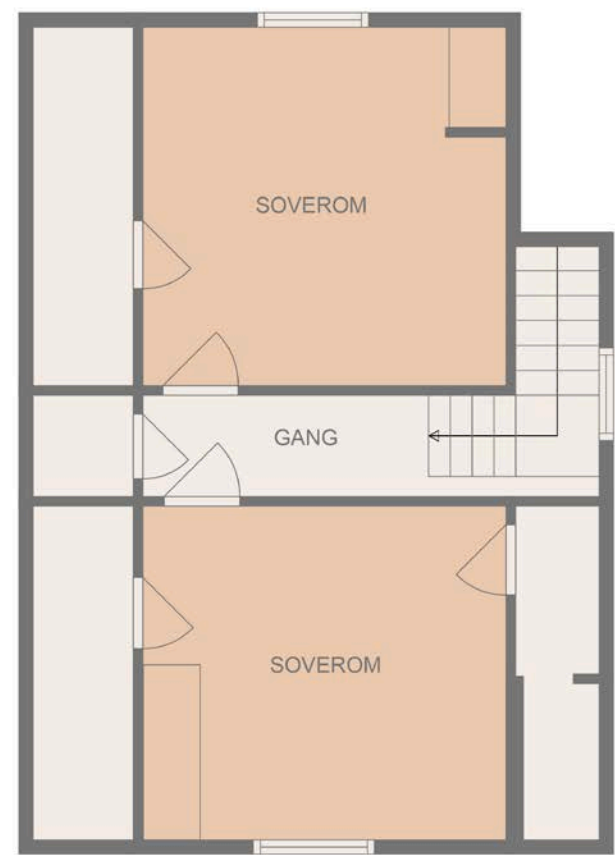
1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

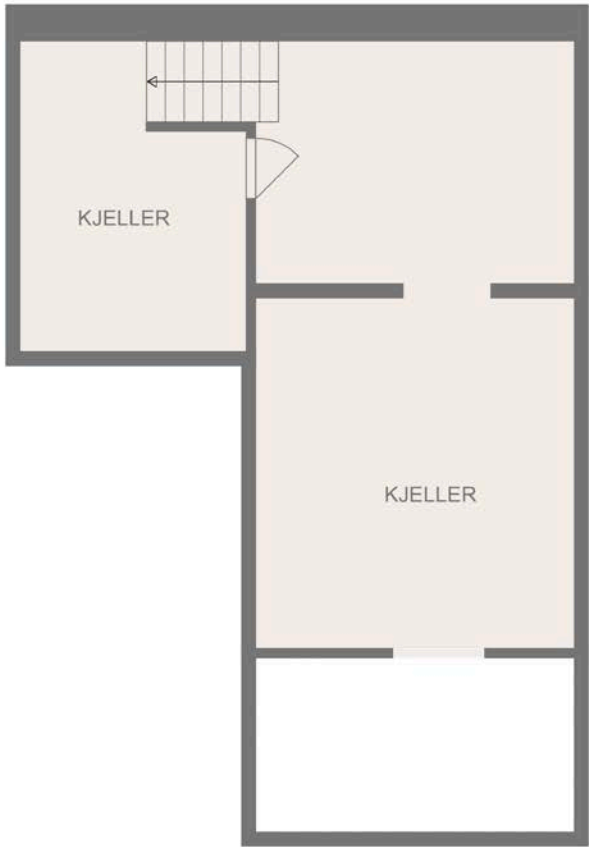
2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

U. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

alle etasjer



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.

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: 110 m²
BRA totalt: 110 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 76 m² Stue, kjøkken, vindfang, ganger, soverom og bad.
2. etasje
BRA-i: 34 m² Gang og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
21 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller: 18 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

659.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flott utsiktstomt som er pent opparbeidet. Det er gruslagt innkjørsel med parkeringsmuligheter. Ellers er det hage og en stor terrasse.
Tomten er en eiertomt. Det er meget bra med sol til langt utpå kvelden på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen har en unik beliggenhet i begynnelsen av Gruvebyen. Boligen ligger i enden av en liten stikkvei og har flott utsikt til Stølen og Store Knabetjødn. Herfra er det gangavstand til Knaben Landhandel og skiløypene er like i nærheten. Her på Knaben er det et unikt turterreng både sommer som vinter, i tillegg så har Knaben en spennende historie å fortelle om gruvedrift og hendelser fra andre verdenskrig.

Denne hytten ligger i et område med fantastiske utendørsopplevelser både sommer og vinter. Om sommeren kan du utforske de mange merkede stiene som tar deg gjennom vakre landskap, perfekt for fotturer og naturopplevelser.
På vinteren forvandles området til et vinterparadis med oppkjørte skiløyper rett utenfor døren, og et skitrekk for fantastisk skikjøring.
For de eventyrlystne er det også en spennende Via Ferrata i nærheten om sommeren, hvor du kan utfordre deg selv med spektakulære utsikter.

Adkomst

Fra Kvinlog:
Ta inn på Knabevegen (465 og 4198) og følg denne 28,7 km retning Knaben. Når du kommer til Gruvebyen på Knaben, så ligger eiendommen helt i begynnelsen av bebyggelsen på venstre side.
Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

I området er det hovedsakelig eneboliger som i dag blir benyttet som fritidsbyggelse.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Luftet sperrekonstruksjon med takbord som undertak. Kaldt loft.
Støpt betong gulv i kjelleren Etasjeskillere i tre mellom kjeller og 1 etasje og loft.
Kjellervegger består av støpt grunnmur fra byggeår.

Innhold

Vi har en koselig og godt vedlikeholdt fritidsbolig for salg i Gruvebyen. Boligen er fra ca. 1930 og har igjennom årene fått nye vinduer og tak. Innvendige overflater ble fornyet i 1993 og nytt sikringsskap i 2021.
Hovedetasjen inneholder: Stort vindfang med god plass for yttertøy m.m. Gang/ hall med trapp til loft. Stort soverom. Bad/ wc med servant og dusj. Stor stue med vedovn. I stuen er det god plass til flere sittegrupper og spisebord. Koselig kjøkken med spiseplass. Grovinngang med god lagringsplass. Loftet inneholder en loftsgang og to store soverom med kott. Kjelleren er uinnredet med god lagringsplass.

Eiendommen ligger på en flott selveiertomt på 659 kvm. Her er man på et høydedrag og ser utover Store Knabetjødn og Stølen. Det er vei helt frem med parkeringsmuligheter i hytteveggen.
Til boligen er det en stor terrasse med utsikt og gode solforhold.

Knaben er et unikt utfartssted både sommer som vinter. Heiene rundt byr på vakker og storslått natur . Her på Knaben er det også mye spennende historie som må oppleves.
Det er selvfølgelig innlagt strøm, vann, kloakk og fiber til eiendommen.
Dette er en unik sjanse med en godt vedlikeholdt eiendom på flott utsiktstomt i Gruvebyen.

Det ble skiftet nytt stålrør i hele pipa i 2025. Dette ble utført av Lyngdal varme og miljø.
Medfølger innbo og løsøre utenom personlige ting.
Velkommen!

Standard

Boligen ble totalrenovert i 1993
Hovedetg..
Entre/ vindfang:
Malt tak, malt panel på vegger og belegg på gulvet.
Stort inngangsparti med god plass for oppbevaring av yttertøy.

Gang:
Panel i tak, panel på vegger og belegg på gulvet.
Her i gagen er det trapp til loftsetasjen.

Soverom 1:
Panel i tak, panel på vegger og teppe på gulvet.
Stort soverom.

Bad/ wc:
Malt panel i tak, baderomsplater på vegger og belegg på gulvet.
Badet inneholder servant, toalett og dusj på gulv.

Stue:
Malt tak, malt tapet på vegger og teppe på gulv.
Stor stue med vedovn. Her er plass til flere sittegrupper.

Kjøkken:
Malt tak, malt panel på vegger og belegg på gulvet.
Koselig kjøkken med plass til et lite spisebord.

Grovinngang:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og belegg på gulvet.
Stor gang med god lagringsplass. Her er trapp ned til grovkjeller.

Loft:
Loftsgang:
Panel i tak, panel på vegger og malt furugulv.
Her er sikringsskapet plassert, samt åpning til kryploft og kott.

Soverom 2:
Malt tak, malt glassfiberstrie på vegger og teppe på gulvet.
Stort soverom med skapplass og to kott.

Soverom 3:
Malt tak, malt glassfiberstrie på vegger og teppe på gulvet.
Stort soverom med kott.

Kjeller:
Ubehandlet tak, murvegger og murgulv.
Uinnredet kjeller med vedbod. Her er noe lav takhøyde, så arealet er ikke målbart. Her er for øvrig god lagringsplass.

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 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Konsekvens/tiltak
• Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler takrenne på sørsiden av bygget.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres. Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid. Takrenner bør monteres der det mangler for å forhindre fukt påkjenning på vegg/grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har normalt vedlikeholdsbehov etter slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
Det bør foretas tiltak for å forbedre luftingen bak kledning samt etablering av muse band i nedre deler av konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fukt merker i undertak ved pipe
Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/ liten. Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres undersøkelse av fukt i undertak ved pipe. Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen. Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.

Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
-Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/ rammer.
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet.
Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen.
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje/fukt merker i nedkant gangdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
 - Det anbefales å montere ildfast plate under luker

på pipe.

Rom under terreng:

urdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er avvik:
 - Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren. Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren. Tiltak for å bedre ventileringen og utluften av kjelleren anbefales utført. Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking. Ellers har dørene normal bruksslitasje.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres. Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og

himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøter i våtromsplatene er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid
- Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år
- TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. På grunn av at det mangler takrenne så vil grunnmur få stor fukt belastning langs terreng
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redreneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres. Det bør monteres takrenner på de takflater som mangler det og føre takvannet bort fra grunnmur

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Innbo og løsøre

Boligen selges med alt av innbo og løsøre. Private bilder m.m. og litt kjøkkenutstyr, samt litt verktøy tas med.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2017: Ny innredning bad
1993: Nye overflater innvendig
2021: Nytt sikringsskap

Modernisert/Påkostet år
2025

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i boligen.

Parkering

Det er parkering på egen tomt.

Solforhold

Eiendommen ligger fritt på en høyde med gode solforhold.

Diverse

Mulighet for privatvisning.
Ta kontakt med megler.

Energi

Oppvarming

Her er vedovn i stue, for øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 450 000

Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 1171,- inkl mva + pr m3 kr 22,65,- inkl.mva
Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2929,- inkl mva+ pr m3 kr 33,03,- inkl.mva
Renovasjon: Ekstern leverandør.
Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10
Boligen har vannmåler som ble avlest 31.12.2024: 176 m3

Formuesverdi sekundær

Kr 262 500

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 108 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/191/108:
08.12.1978 - Dokumentnr: 3511 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:191 Bnr:57

01.01.2020 - Dokumentnr: 165046 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:191 Bnr:108

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Privat vei de siste meterne inn til eiendommen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.
En mindre del i nord/østlig hjørne av eiendommen omfattes av hensynsone H570 - Bevaringsverdig kulturmiljø.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

I følge Kvinesdal kommune finnes det ikke inkassokrav/ legalpant på eiendommen pr 03.02.2025

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Snarlig overtakelse er mulig.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
61 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

62 600 (Omkostninger totalt)
78 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
81 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 512 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 528 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 531 300 (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 62 600

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

02.01.2026

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG
 KVINESDAL kommune
 gnr. 191, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 Rapportdato: 04.02.2025 Oppdragsnr.: 20755-1216 Referansenummer: SV9216
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

Karl H. Englund

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG
Gnr 191 - Bnr 108
4227 KVINESDAL

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20755-1216

Befaringsdato: 30.01.2025

Side: 3 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1960 beliggende i et etablert område

Innholdsrik fritidsbolig med :

1 etg: Stue, kjøkken, bad, vindfang og soverom

Loft: Gang og 2 soverom

Kjeller: Boder

Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord. Takrenner og nedløp av plast på nordside. Vindski av tre med kant beslag. Pipe helbeslått over tak Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning. Luftet sperrekonstruksjon med takbord som undertak. Kaldt loft. Malte trevinduer med 2 lags glass. Kjeller vindu i mur med enkelt glass Tett teak hoved ytterdør og gangdør. Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Utvendig murt trapp med smijerns rekkverk på en side

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik: Gulvoverflater: Furugulv, Belegg og tepper. Veggoverflater: Tapet og panel Takoverflater: Malte himlingsplater og panel Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak

Oppvarming: Vedovn i stue og elektriske panelovner

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje. Støpt betong gulv i kjelleren Etasjeskillere i tre mellom kjeller og 1 etasje og loft. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et

område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Tegsteinspipe med ovn i stue

Kjellervegger består av støpt grunnmur fra byggeår, innredet til lager/bod

Krypkjeller under deler av boligen

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene til loft.

Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei gammel tretrapp med tette opptrinn..

Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.

Boligen har heltre furudører i 1 etg og loft

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjhjørne med forheng.

Oppvarming med panelovn, naturlig ventilasjon i fra veggventil

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,4 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Belegg på gulv og panelte vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør synlig i kjelleren med vannmåler og stoppekran plassert i isolert boks i kjelleren

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad oig kjøkken

Avløpsrør videre av støpejern, synlig i kjelleren

Nye rør utvendig ved tilkobling til kommunalt nett i 2002

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

115 liters varmtvannstank plassert i kjelleren

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert i gang.

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng på

nordsiden, ellers kommer takvann ned langs grunnmur

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede

Vann rør i pvc, synlige soilrør i kjeller som avløpsrør.

Grunnen er lukket videre.

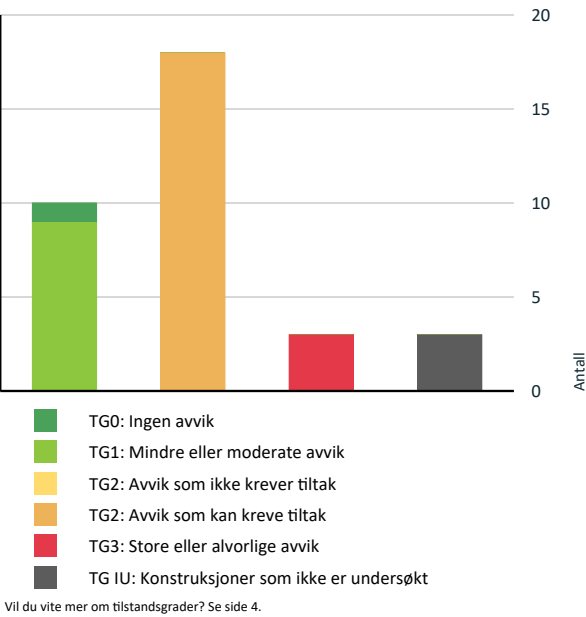
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

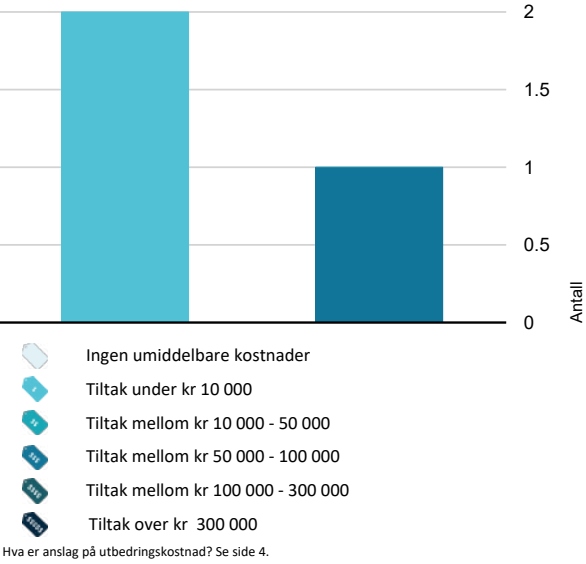
Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side
Fritidsbolig	
• Det foreligger ikke tegninger	
Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver	

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig .
Det gjøres oppmerksom på at byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke montert rekkverk.
T	Kostnadsestimat: Under 10 000
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
T	Kostnadsestimat: Under 10 000
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
T	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
!	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler takrenne på sørsiden av bygget

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har normalt vedlikeholdsbehov etter slitasje og elde.

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fukt merker i undertak ved pipe
Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige.
Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

-Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet.
Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitasje/fukt merker i nedkant gangdør

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er avvik:
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

 **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Skjøter i våtromsplatene er ikke tette

 **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

På grunn av at det mangler takrenne så vil grunnmur få stor fukt belastning langs terreng

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering		
2017	Modernisering	Ny innredning bad
1993	Modernisering	Nye overflater innvendig
2021	Modernisering	Nytt sikringsskap

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord. Besiktiget fra bakkenivå

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast på nordside. Vindski av tre med kant beslag. Pipe helbeslått over tak

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler takrenne på sørsiden av bygget

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid. Takrenner bør monteres der det mangler for å forhindre fukt påkjenning på vegg/grunnmur



Takrenne mot nord

Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har normalt vedlikeholdsbehov etter slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å forbedre luftingen bak kledning samt etablering av muse band i nedre deler av konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luftet sperrekonstruksjon med takbord som undertak. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt merker i undertak ved pipe
Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres undersøkelse av fukt i undertak ved pipe.
Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen.
Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.



Fukt merker i undertak ved pipe

Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass. Kjeller vindu i mur med enkelt glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

-Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet. Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Utettheter under kant vindu



Dører

Tett teak hoved ytterdør og gangdør. Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

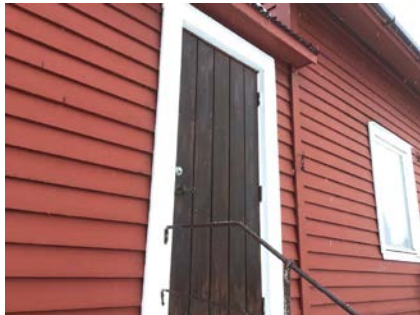
- Det er avvik:

Noe slitasje/fukt merker i nedkant gangdør

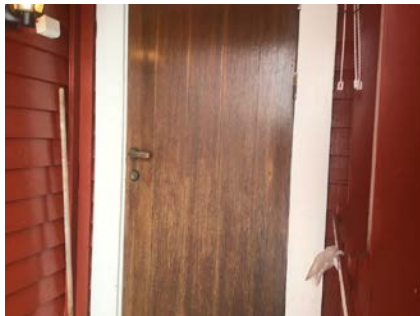
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Noe slitasje/fukt merker i nedkant dør



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig murt trapp med smijerns rekkverk på en side

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Furugulv, Belegg og tepper.

Veggoverflater: Tapet og panel

Takoverflater: Malte himlingsplater og panel

Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betong gulv i kjelleren
Etasjeskillere i tre mellom kjeller og 1 etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tegsteinspipe med ovn i stue

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellervegger består av støpt grunnmur fra byggeår, innredet til lager/bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

Det kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.



Fukt i gulv

TG U Kryp kjeller

Kryp kjeller under deler av boligen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene til loft.

Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei enkel tretrapp med tette opptrinn..

Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Boligen har heltre furudører i 1 etg og loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres. Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjhjørne med forheng.
Oppvarming med panelovn, naturlig ventilasjon i vegg

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Skjøter i våtromsplatene er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Utette skjøter

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og panelovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Installerer av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med forheng



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i fra veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,4 vektprosent

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunktet.
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har kobberrør synlig i kjelleren med vannmåler og stoppekran plassert i isolert boks i kjelleren

Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad oig kjøkken

Avløpsrør videre av støpejern, synlig i kjelleren

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Varmtvannstank

115 liters varmtvannstank plassert i kjelleren

Årstill: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

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

Nytt sikringsskap 2021

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang.

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng på nordsiden, ellers kommer takvann langs grunnmur
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

På grunn av at det mangler takrenne så vil grunnmur få stor fukt belastning langs terreng

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redneres rundt grunnmuren.

Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuksikres. Det bør monteres takrenner på de takflater som mangler det og føre takvannet bort fra grunnmur

Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



! TG IU Terrenghforhold

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann rør i pvc, synlige soilrør i kjeller som avløpsrør.

Grunnen er lukket videre.

Rør utvendig lagt nye i 2002 etter tilkobling til kommunalt nett

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

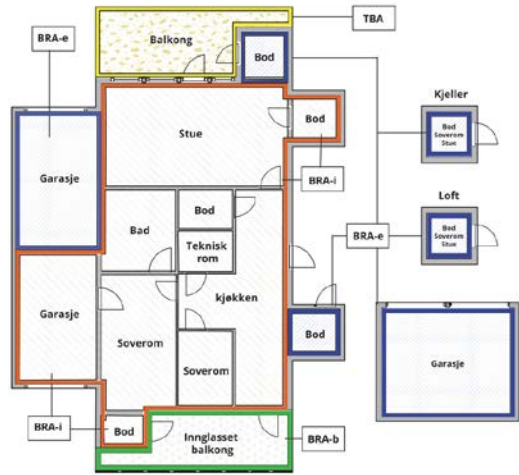
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1 Etasje	76			76	21		76
Loft	34			34		15	49
Kjeller						18	18
SUM	110				21	33	143
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Vindfang , Gang , Soverom , Bad , Gang 2		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Bod , Bod 2		

Kommentar

Kjeller med ikke målbar areal

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller med ikke målbar areal, takhøyde målt til mellom 1,69- 1.83.
Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevheter og lav takhøyde.
Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer i kjelleren.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Karl Henry Englund	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	191	108		0	659.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Gruvebyen 149							
Hjemmelshaver Gullestad Janne Eivor Skille, Gullestad Odd Inge							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	02.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	02.02.2025		Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.02.2025		Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV9216>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Er forholdet bygget? ☒ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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 overtagelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

25-01-2025

Sted

KVINESDAL

Signatur selger 1:

Odd E. Gullstød

Signatur selger 2:

Jonas S. Gullstød

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 108
Adresse: Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG
Referanse: 1408250015

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

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

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	176

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 108
Adresse: Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG
Referanse: 1408250015

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 108
Adresse: Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG
Referanse: 1408250015

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 108
Adresse: Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG
Referanse: 1408250015

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Områderegulering for Knaben
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
En mindre del i nord/østlig hjørne av eiendommen omfattes av hensynsone H570 - Bevaringsverdig kulturmiljø

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



PLANBESKRIVELSE

Utarbeidet av: Multiconsult AS

Bearbeidet av: Kvinesdal kommune v/plan- og miljøenheten 21.01.16

Sist revidert: 17.03.19

Sammendrag

Områdereguleringen skal legge til rette for ivaretagelse av og videreutvikling av bevaringsverdier og friluftslivskvaliteter på Knaben. Hovedfokuset i planarbeidet har vært tilretteleggelse av et omfattende løypenett, forbedre de trafikale forholdene deriblant forholdene for myke trafikanter og parkeringsmuligheter, i tilknytning til løypenettet å legge til rette for skiarena og skiskytterarena, bedre tilgjengeligheten og forholdene for barn- og unge, sikre kulturmiljø verdier og sikre at det ikke blir bebygd i skredutsatte områder. Sammen med områdereguleringen er det utarbeidet veiledere for byggeskikk og skibruer. Alle dokumentene skal legge premissene for den videre utviklingen av Knaben.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	1
1. Bakgrunn.....	1
2. Planstatus og rammebetingelser	3
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
4. Beskrivelse av planforslaget.....	8
5. Konsekvenser av planforslaget.....	11
6. Risiko og sårbarhet/ ROS	12
7. Innkomne innspill	14

1. Bakgrunn

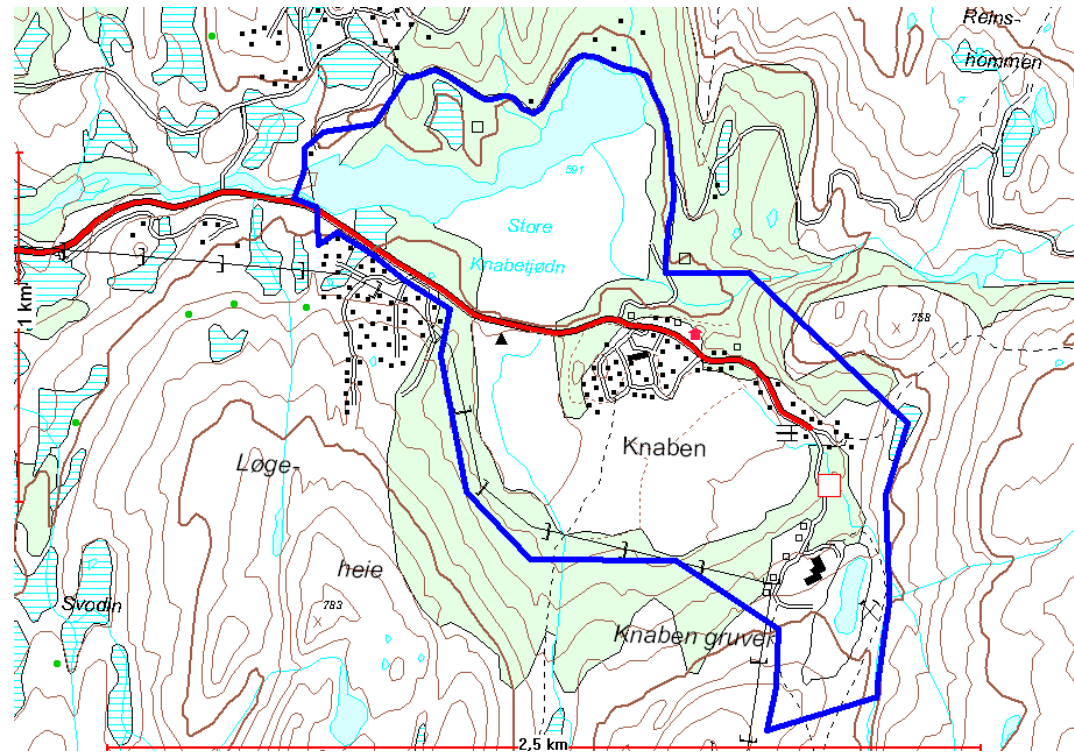
Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult AS og Kvinesdal kommune. Tiltakshaver er Kvinesdal kommune. Planforslaget er utarbeidet som en områderegulering. Med bakgrunn i nylig vedtatt kommuneplan og begrenset utbygging ikke var nødvendig med konsekvensutredning, det er derfor ikke utarbeidet eget planprogram. Nødvendige vurderinger av virkninger på samfunn og miljø blir foretatt i planbeskrivelsen.

1.1. Innledning

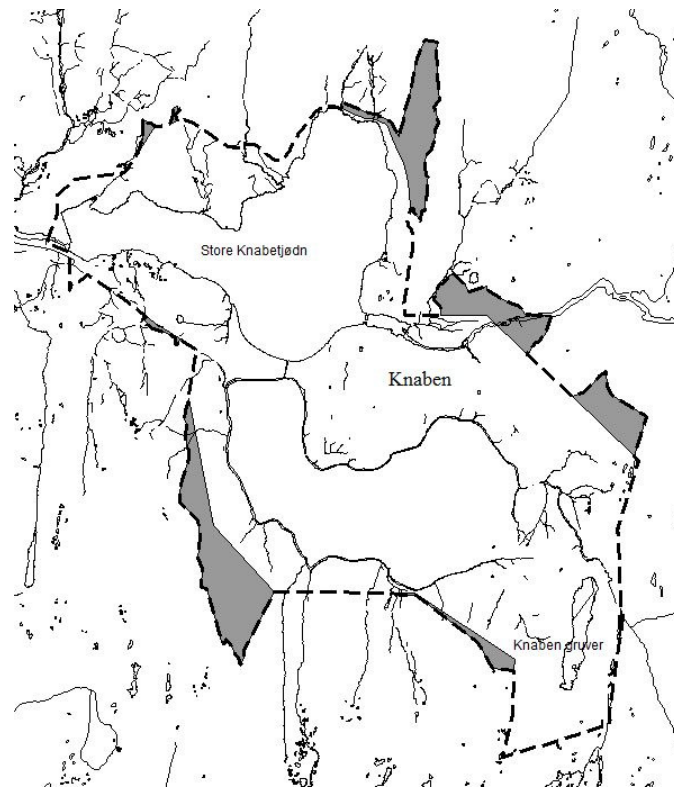
Det utarbeides med dette områderegulering med bestemmelser og øvrige plandokumenter for Knaben. Planen angir hvordan arealene skal brukes og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene. Formålet med planarbeidet er å gi rammer for hvordan Gruvebyen med sitt særpreg skal ivaretas og hvordan de trafikale forhold skal løses, samt legge til rette for løype/ turvegtraseer og parkering. I tilknytning til planarbeidet har det blitt utarbeidet formingsveileder for skibruer og bebyggelse tilknyttet Gruvebyen.

1.2. Planområdet

Planområdet omfatter Gruvebyen og gruveområdet, Sanden og Store Knabetjørni med tilstøtende areal. Planavgrensning er vist på kartutsnittet under.



Det ble i 2018 foretatt utvidelser av planområdet for å få med skog av betydning for faresoner for skred. Disse områdene vises med grå farge i skissen under:



2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede føringer og gjeldende planstatus

2.1.1. Vedtak om oppstart av planarbeid 24.03.11:
Forvaltningsutvalget vedtok under sak 36/11 å igangsette arbeid med områderegulering for Knaben:

”Det varsles oppstart av arbeid med områderegulering for Knaben så snart som mulig. Planområdet omfatter gjeldende plan for Gruvebyen og gruveområdet, Sanden, Store Knabetjørni og arealer mellom dette og Kvinavegen som vist på vedlagt kartskisse. Planarbeidet skal ivareta Gruvebyen med sitt særpreg, samt legge til rette for løype/ turvegtraseer og parkering.

Gjeldende reguleringsplan for Knaben, vedtatt 13.03.96, Mulighetsstudie for Knabenområdet 30.05.08, og kommunedelplan for Knaben, vedtatt 23.02.11, vil være retningsgivende for planarbeidet. Med bakgrunn i nylig vedtatt kommunedelplan anses ikke utarbeiding av planprogram som nødvendig. Planbeskrivelsen må likevel inneholde nødvendige vurderinger av planens innhold og virkningen av dette.

I tilknytning til planarbeidet utarbeides formingsveiledere/byggeveiledere for skibruer og bebyggelse tilknyttet Gruvebyen”.

2.1.2. 10372010002 Kommunedelplan for Knaben, vedtatt 23.02.11

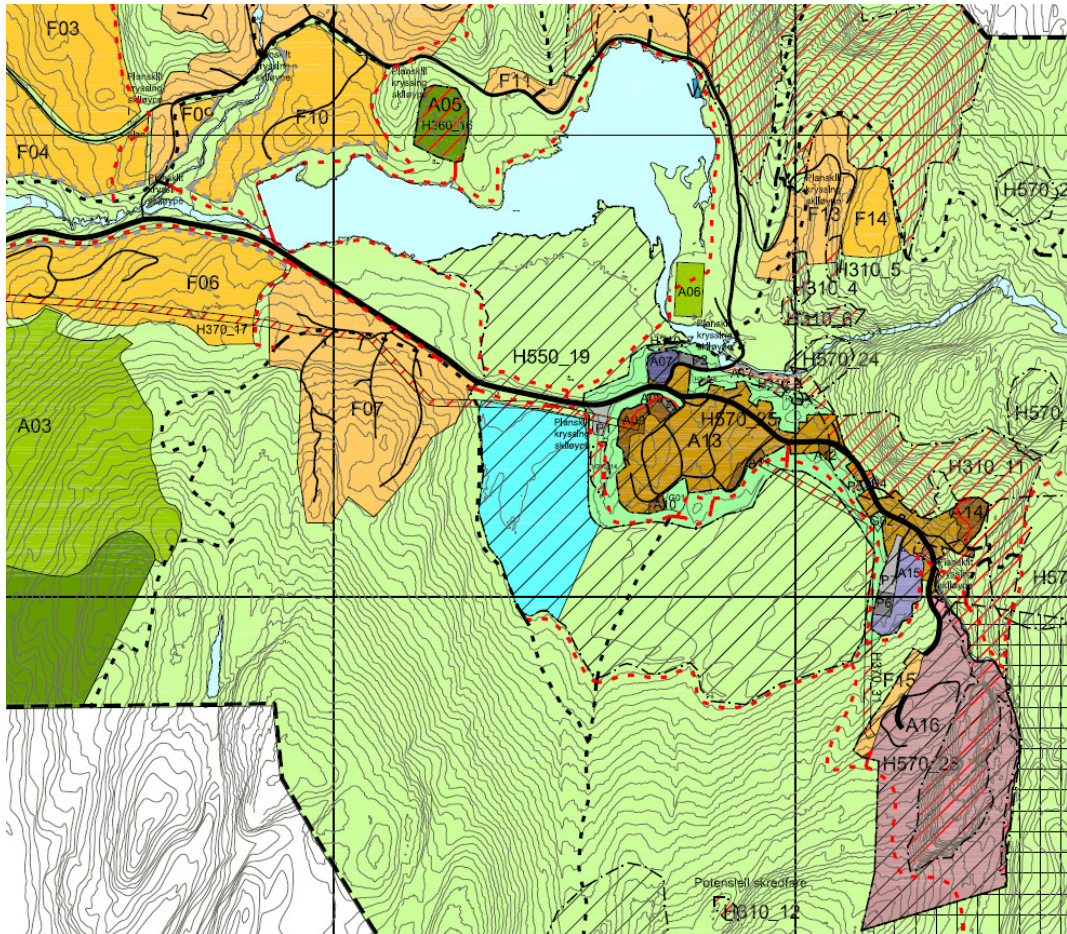
Kommunedelplanen legger blant annet til rette for flere nye byggeområder for fritidsbebyggelse, bevaring av de kulturhistoriske verdiene i Gruvebyen, trafikksikkerhetstiltak i sentrum, utvidede parkeringsmuligheter, sammenhengende løypenett med bl.a. universelt utformet lysløype rundt Knabetjørni.

Relevante føringer i kommunedelplanen:

§ 1 Generelt	1.2	Tilgjengelighet for alle skal være et tema og skal i den grad det er hensiktsmessig hensyntas i alle nye reguleringsplaner. Preparert skiløype rundt Knabetjørni skal være universelt utformet.
	1.3	Preparerte skiløypers kryssinger av kjøreveg skal være planskilte. [...] Formingsveileder utarbeides.
§ 2 Bygge-områder	2.1 Plankrav	Før arealer lagt ut som utbyggingsområder i kommunedelplanen kan bygges ut, må det utarbeides reguleringsplan som blant annet legger føringer for utforming og nærmere plassering av bebyggelsen.
	2.3 Sentrumsformål – Gruvebyen (A08 – A14)	Formålet omfatter fritidsbebyggelse, utleievirksomhet, forretning, allmennyttige formål og eventuelle andre formål relatert til sentrumsbebyggelsen. Formål spesifiseres nærmere i reguleringsplan.
		Det skal utarbeides formingsveileder i forbindelse med reguleringsplan for gruvebyen.
		A08-A12 og A14: Ny bygningsmasse i gruvebyen skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet, og kulturhistoriske interesser skal ivaretas i reguleringsplan. Selve gruvebyen, hele A13 i strekningen fra A07 til A14, er ikke å betrakte som fortettingsområde.
		Det skal gjøres tiltak innenfor sentrumsbebyggelsen for å øke trafikksikkerheten for myke trafikanter. Dette skal ivaretas i reguleringsplan.
	2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)	Museumsbygg (kontoret) og omliggende tomt omfattes av formålet.
	2.5 Byggeområder for Fritids- og turistformål (A01-02, A07 og A15)	Områdene kan benyttes til næringsvirksomhet basert på turisme. Det kan tillates boenheter for kortidsutleie, campingvirksomhet, servering, fritidsaktiviteter, forretning og tilsvarende. I A07 tillates ikke campingvirksomhet.
		A07: Bebyggelsen skal utformes på landskapets premisser og vegetasjon skal bevares/nyplantes for å bevare innrammingen av gruvebyen. Bebyggelsen skal også tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet og kulturhistoriske interesser knyttet til gruvebyen. Maksimal høyde for bebyggelsen er kote 611.

	2.6 Råstoffutvinning (A16)	Området er avsatt til gruvedrift. Tillatt bruk er nærmere angitt i forbindelse med konsesjon.
	2.7 Idrettsanlegg (A03-A06)	Fotballbane A06 og alpinanlegg med utvidelsesmuligheter, A03 – A04, samt skiskytterarena, går inn under dette formålet. Reguleringsplan skal legges til grunn for utvidelse av alpinanlegg. Det skal utarbeides felles reguleringsplan for skiløype rundt Knabetjørni og skiskytterarena, hvor støyforhold tilknyttet skiskytterarenaen må vurderes.
§ 3 Samferdsel og teknisk infra-struktur	3.1 Parkeringsplasser (P1-P7)	Eksisterende og nye parkeringsplasser er angitt på plankartet. Parkeringsplass nord-øst for A07 (P2) skal gi rom for bussparkering.
	3.2 Trasé for teknisk infrastruktur (A17)	Området er avsatt for kraftverk og tilhørende anlegg.
§ 4 Grønn-struktur	4.1 Friområde	Grøntbeltet rundt gruvebyen er avsatt til friområde. Formålet er å bevare innrammingen rundt gruvebyen.
	4.2 Park (G1-G2)	Områdene omfatter arealer som er særlig viktig i forbindelse med utøvelse av rekreasjon/lek i nærheten av gruvebyen.
	5.2 Småbåthavn (VA1)	I området kan det etableres kanobrygge.
§ 6 Hensyns-soner	6.1 Ras- og skredfare (H310_01 – H310_14)	Områdene omfatter ras- og skredfarlige områder. I områder merket "potensiell skredfare" er grensene svært usikre. Dersom kartlegging av reell skredfare viser at områdene ikke er utsatt for ras eller skred, kan nybygg i nærheten av områdene tillates.
	6.2 Flomfare (H320_15)	Innenfor området er det potensiell flomfare. Dersom kartlegging av reell flomfare viser at området ikke er flomutsatt, kan nybygg i terrenghøyde innenfor området tillates. Ved heving av terreng vil flomlinjen bli endret og nybygg kan vurderes.
	6.3 Skytebane (H360_16)	Området omfatter skiskytterarena.
	6.4. Høyspenningsanlegg (H370_17)	Området omfatter eksisterende høyspenningsanlegg.

Utsnitt fra kommunedelplanen vises under.



2.1.3. Mulighetsstudie for Knabenområdet, datert 30.05.08.

Mulighetsstudiet er veiledende bakgrunnsmateriale, der kapittel 4 er rettet mot Gruvebyen. Studiet inneholder en registrering av hvert enkelt bygg, et temakart som viser historisk utvikling, et temakart for typologi (beskriver det enkelte byggs funksjon og størrelse), et mulighetskart (mulig framtidsscenario) samt en orientering om byggeskikk og bygningsvern i Gruvebyen. Mulighetskartet ble lagt til grunn for løsning i kommunedelplanen, mens det resterende materialet er lagt til grunn for byggeskikkveilederen og reguleringsbestemmelser knyttet til kulturmiljøet.

2.1.4. 10371996002 Reguleringsplan for Knaben, vedtatt 13.03.96.

For områder der det er samsvar mellom kommunedelplan og reguleringsplan er formål og bestemmelser basert på den reguleringsplanen. For områder det er gitt innspill om endringer, er endringer vurdert og i flere tilfeller etterkommet. Se kap. 7.

2.2. Tilgrensende planer

10372009001 Reguleringsplan for Kvinavegen hyttefelt
 10372008003 Reguleringsplan for Løgeheia del 2
 10372007005 Reguleringsplan for Reinshommen hyttefelt
 10371998007 Reguleringsplan for Ørnehommen
 10371994005 Reguleringsplan for Løgeheia hyttefelt

2.3. Igangsatt planarbeid i nær tilknytning til området

10372011006 Detaljregulering for Svodin hyttefelt
 10372011004 Detaljregulering for Hattevarden

10372011002 Detaljregulering for Reinshommen hyttefelt 1

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Knaben ligger i nordre del av Kvinesdal kommune omkring 600 m over havet. Knaben var en gang et aktivt gruvesamfunn, noe som setter et karakteristisk preg på området. Siden 70-tallet er det meste av bebyggelsen benyttet som fritidsboliger og området er i dag et attraktivt område for fritidsbebyggelse. Med beliggenheten til fjells ligger forholdene godt til rette for både vinterbasert og sommerbasert friluftsliv. Knabenområdet er et satsningsområde innen turisme og fritid for kommunen, men det unike miljøet rundt Gruvebyen gir også området viktige bevaringsverdige verdier. Gruveanleggene med Gruvebyen har et unikt uttrykk som det er et mål å ivareta og videreføre i planarbeidet.

3.1. Gruvebyen

Gruvebyen er bygget opp på grunnlag av gruvedriften. Storbrakka markerer adkomsten til Gruvebyen og den eldste bebyggelsen fins langs strengen mellom Storbrakka og selve gruvebygningene. Gruvebygningene ligger høyest i terrenget og er de viktigste signalbyggene på Knaben. Blant beboerne i Gruvebyen ble det lille samfunnet delt inn i "bydeler". Man snakket om området fra direktørboligen og nedover som Nedrebyen og området ovenfor som Øvrebyen. Gruvebakken og Benkehei var egne bydeler. Gruvebyen gikk inn i en ny tidsepoke for rundt 40 år siden da den gikk over til å bli brukt som fritidsbebyggelse. Både bygningenes funksjon og uttrykk er i ferd med å endre seg, noe som påvirker hele Gruvebyen.



Storbrakka (Nedrebyen)



"Messa" (Nedrebyen)



Lineær bebyggelse (Øvrebyen)



Gruvebygningene

3.2. Landskap

Knabentjørni (550 m.o.h.) og Sanden med Gruvebyen ligger i en "skålform" og er omgitt av høye fjell i nord og øst. Terrenget faller mot sør hvor det også åpner seg noe opp. Tregrensen i Knabenområdet går på ca. 675 m.o.h. og det meste av planområdet ligger nedenfor tregrensen. Sanden utgjør et

karakteristisk bilde på Knaben. Den brer seg utover et område på ca. 350 daa sør for fylkesvegen og vest for Gruvebyen.



Sanden sett fra nord.

3.3. Natur- og ressursgrunnlag

Planområdet ligger innenfor landskapsregion for Skog- og heibydene på Sørlandet. Boniteten i området er preget av uproduktiv skog og åpen jorddekt fastmark. Innenfor området er det morenemasser og store mengder løsmasser, sand, som stammer fra gruvevirksomheten. Sanden er et statlig sikret friluftsområde. Det er sterke friluftinteresser i området med et stort løypenett både til bruk på sommerstid og vinterstid. Knabetjørni blir benyttet til bading, båt, kano og fisking. Det er sauehold i fjellområdene, det ligger også områder og innhengninger for sau på nordsiden av Knabetjørni. Området er også et utfartsområde for viltjegere.

3.4. Kulturmiljø/kulturminner

På 17- og 1800-tallet dominerte bondedrift i Knabeheiene, men i 1885 startet den første organiserte gruvedriften. Knabedalen med Gruvebyen utgjør et kulturminne av nasjonal verdi. I tillegg er omkringliggende landskap sterkt påvirket av kulturminner fra tidligere epoker. Ingen av kulturminnene er fredet etter lov om kulturminner. Gruveåpninger og sanddeponiet er kulturhistorie som kan leses i landskapet omkring Knaben. I tillegg til spor etter gruvedrift fra ulike epoker er det en god del spor etter aktivitetene fra 2. verdenskrig. På grunn av produksjon av råstoff til krigsindustrien var Knaben et interessant sted under krigen. Knaben ble flere ganger bombet for å hindre ytterligere produksjon av råstoff som kom tyskerne til gode. Gruvebyen med bebyggelsen fra ulike tidsrom utgjør det viktigste kulturminnet. Bygningene er fra ulike epoker, de har ulik karakter og opprinnelse. De fleste bygningene er bygd om flere ganger og mange er vanskelig å spore tilbake til sin opprinnelige karakter. Alle boligene er i dag i bruk som fritidsboliger. Bebyggelsens karakter og omgivelsene har endret uttrykk både på grunn av tiden som har gått og endret bruk.

I Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden er det registrert en rekke kulturminner innenfor planområdet. De fleste registreringene er i forbindelse med bergverk – gruveanlegget. Kulturminnene har vernestatus "ikke fredet".



Rester etter bombeangrep.

Knaben museum, tidl. administrasjonsbolig og kontor.

3.5. Miljøfaglig forhold

De siste årene har det vært gjennomført tiltak for å unngå at sanddeponiet forårsaker forurensning ved utsig av vann til vassdrag. "Knabenprosjektet – tiltak for å redusere erosjon og massetransport fra avgangsdeponiet ved Knaben gruver" ble avsluttet høsten 2012.

3.6. Trafikkforhold

Fylkesveg 839 er hovedvegen til Gruvebyen og går på sørsiden av Knabetjørni frem til campingplassen i Gruvebyen. Vegen har en ÅDT på mindre enn 500. Det går også veg på nordsiden av Knabetjørni, "gamlevegen", som er åpen for gjennomkjøring i sommerhalvåret. Det går bare en gjennomfartsveg gjennom Gruvebyen og transport til gruveområdet og trafikk i forbindelse med butikken er avhengig av denne. I området er det ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Parkeringsmulighetene i Gruvebyen er ikke tilstrekkelig gode på de travleste tidene av året og det er behov for mer parkering for besøkende.

3.7. Friluftsliv

I forbindelse med "Knabenprosjektet" er det opparbeidet en ny parkeringsplass på Sanden på rundt 5 dekar. Parkeringsplassen skal betjene dagsturister og er et naturlig utgangspunkt for turer. Vinterstid blir den populære rundløypa "Husmorløypa" kjørt opp herfra. Andre populære løyper vinterstid går til Knaberøysa og Lordehytta i øst. Ved Svodin ligger alpinanlegget, som også er knyttet til flere skiløyper. Kvinavegen går fra Knabetjørni opp på heia til Knaben 1 og er en viktig turveg både sommer og vinter. Ved Bergetørni ligger Knaben Fjellcamp, som tilbyr gapahuker, kanoer, fiskeutstyr og annet som tilrettelegger for bruk av området. Det går også tur- og skiløyper østover mot Finndalsvatnet og nordover mot Knaben. DNT sitt løypenett ligger i nærområdet, der Lakkenstova er nærmeste hytte.

3.8. Skred

Store deler av planområdet er bratt og er utsatt for snøskred. Det har gått flere skred i området og menneskeliv er gått tapt. Som følge av disse hendelsene har det vært utført skredsikringer (Skred AS, 2018 og eldre NGI-rapporter).

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Bebyggelse og anlegg

4.1.1. Fritidsbebyggelse

Planforslaget legger til rette for foretting av fritidsbebyggelse i området. De nye områdene samsvarer i hovedsak med areal avsatt til dette formålet i kommunedelplanen. All eksisterende bebyggelse blir ivarettatt og videreført i planforslaget. Byggeskikkveileder legger prinsippene for utforming av eksisterende og ny bebyggelse. Det er et mål at kvalitetene ved inntrykket den opprinnelige bebyggelsen gir, skal videreføres og forsterkes gjennom dette planforslaget. Fortetningsområdene ligger integrert med eksisterende byggeområder. Nye bygningsvolumer, bygningstyper, formspråk, materiale og farger skal tilpasses eksisterende situasjon.

BFF01, BFF02, BFF03, BFF04 og BFF06 vest for leirskolen: Her åpnes det for til sammen 16 nye fritidsboliger. Det er lagt opp til parkering på egne tomter.

BFF13, BFF19 og BFF20 øst for leirskolen: Her åpnes det for til sammen 6 nye fritidsboliger.

Det åpnes ikke for nye fritidsboliger i Benkehommen på grunn av skredfare.

Totalt legges det i disse områdene til rette for 22 nye enheter for fritidsbebyggelse. 4-5 av disse tomtene vil helt eller delvis være i privat eie.

4.1.2. Offentlig eller privat tjenesteyting

Området regulert til Knaben leirskole er videreført fra reguleringsplanen for Knaben (1996). Videre er muséet og to nye arealer (sør for kapellet og ved skianlegget) regulert inn med tanke på lagring av prepareringsmaskin, ambulanse mv.

4.1.3. Kirke/annen religionsutøvelse

Området o_BR1 er videreført som kapell.

4.1.4. *Campingplass*

Området regulert til campingplass er videreført fra reguleringsplanen for Knaben (1996). Området er utvidet mot sør.

4.1.5. *Råstoffutvinning*

Området regulert til råstoffutvinning omfatter gruveanlegget.

4.1.6. *Hotell/overnatting*

Området regulert til hotell/overnatting, H, er i samsvar med kommunedelplanen. I tilknytning til hotellet er det regulert inn parkeringsplass. Det er krav om detaljregulering før utbygging.

4.1.7. *Idrettsanlegg, skianlegg, skiløyper og nærmiljøanlegg*

Innenfor området BUN1 kan det etableres bygg for lagring av kanoer.

Områdene BSA1 – BSA9 skal brukes til aktiviteter innen skisport som start/målarena, toalettanlegg og skiløyper. I BSA1 kan det etter støy og sikkerhetskartlegging etableres bane for skiskyting. I kommunedelplanen er det avsatt areal på nordsiden av Knabetjørni til skytebane. Denne har på grunn av adkomstfohold og nærliggened kulturminner blitt frafalt. Et annet alternativ på Sanden er frafalt fordi det er i konflikt med et statlig sikret friluftsområde.

Løypenettet er i hovedsak videreført fra kommunedelplanen. Løypene blir regulert med god bredde slik at arealene blir ivaretatt til formålet. I områder hvor løypene skal krysse veg, skal dette gjøres planfritt ved kulvert eller skibru. Det er laget egen formingsveileder for skibruene. Rundt Knabetjørni blir det tilrettelagt for universelt utformet sommer og vinter turløype. Den blir etablert med fast dekke, belysning og en bredde som er tilpasset bruk av løypemaskin på vinterstid. Langs løypa blir det muligheter for bading, rasteplasser og kanoturer. I tillegg til dette legger planforslaget til rette for et omfattende løypenett for vinter og sommerbruk i hele området. Løypenettet blir koblet på eksisterende løyper og det blir sammenhengende med påkoblinger på skiarena og parkeringsplasser. Løypenettet vil i stor grad bidra til å gjøre Knaben til et enda mer attraktivt vinter og skisport sted.

Med arealet regulert til nærmiljøanlegg er intensjonen å tilrettelegge for aktiviteter for barn og unge som balløkke og sandvolleyballbane. Arealet er i gjeldende reguleringsplan regulert til friområde.

4.1.8. *Energianlegg*

I området EA tilrettelegger planforslaget for minikraftverk. Arealet er fra før uregulert og er i kommunedelplanen avsatt til LNF.

4.1.9. *Kombinert bebyggelse*

Området BKB2 omfatter butikken og legger til rette for videre drift av butikk og utleievirksomhet.

I området BKB3 tilrettelegges det for bevertning og utleievirksomhet etter innspill fra Falkefjell AS. Arealet er i gjeldende reguleringsplan regulert til bolig/fritidsbolig.

BKB1 er avsatt for eventuell bygging av ny butikk.

4.2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

4.2.1. *Veg og fortau*

FV 839 er eneste adkomstveg til Knaben og er regulert med 6,5 meter bredde (5 meter kjørebane) frem til bebyggelsen i Gruvebyen. Videre er den regulert med 6 meter bredde (5 meter kjørebane). Arealet som er offentlig veggrunn langs fylkesvegen reguleres til annen veggrunn. Interne veger blir regulert med bredder på 5 meter. Dette er forbedringer/utvidelser av dagens vegbredder. I områder hvor løypetraseer krysser veg, går løypene i bro eller kulvert. Planforslaget legger ikke opp til nye veger, men forbedringer av de eksisterende. Siktlinjer og siktsoner er lagt inn i plankartet. Enkelte steder kan sikten bli noe hindret av allerede eksisterende installasjoner (f.eks. bygninger, beplantning eller andre konstruksjoner). Det legges opp til ny avkjørsel fra FV 839 ved fyllingen som krysser store Knabetjørni og Sanden. Avkjørselen går til ny parkeringsplass på sørsiden av fyllingen.

Gamlevegen rundt Knabetjørni er frem til nå vært åpen og fritidsboligene i Ørnehommen har kunne benyttet atkomst via Kvinavegen eller Reinshommen. Vinterstid har det frem til nå vært en kort strekning mellom Kvinavegen og Ørnehommen som ikke er blitt brøytet, og derav har atkomsten gått via Reinshommen. Det ble foretatt en utvidelse av Kvinavegen hyttefelt 23.09.09 og det ble bl.a. regulert inn tre tomter som ligger nært Ørnehommen. Blir disse tomtene bebygd, vil det bli behov for brøyting frem til disse og derav vil atkomsten til Ørnehommen via Kvinavegen bortimot være tilgjengelig vinterstid. I kommunedelplanen for Knaben, vedtatt 23.02.11, legges det til rette for et sammenhengende skiløypenett med planskilte kryss mellom kjøreveg og skiløyper. Rundt Knabetjørni planlegges det løype som er universelt utformet. Nord for Reinshommen går en skiløype som skal treffe løypen rundt Knabetjørni. Dette vil kreve en kryssing av kjørevegen. En mulig løsning er å bygge skibru, men det bratte terrenget gjør det svært vanskelig å få til en god løsning. Det beste alternativet anses å være at atkomsten til Ørnehommen vinterstid går via Kvinavegen og at strekningen mellom Ørnehommen og Reinshommen vinterstenges. Kjørevegen kan da på denne strekningen benyttes som skiløype og en unngår kryssing av skiløype og kjøreveg. Strekningen fra Kvinavegen-krysset til Ørnehommen via Reinshommen (dagens atkomst) er omtrent 2200 m lang. Strekningen fra Kvinavegen-krysset til Ørnehommen via Kvinavegen er omtrent 1500 m lang. Eventuell ny atkomst er da betraktelig kortere enn atkomsten som benyttes i dag.

4.2.2. *Parkering*

Det er tatt høyde for to p-plasser pr bruksenhet.

Vest for campingplassen er det en tredelt offentlig parkeringsplass og én privat parkeringsplass, SPP20 (8 p-plasser). De offentlige, o_SPP21 o_SPP22 o_SPP23, har tilsammen 72 p-plasser, hvorav 2 for rullestolbrukere.

Sør for leirskolen er det regulert inn offentlig p-plass o_SPP2 (videreført fra gml plan F7b). Den har 42 p-plasser.

Nord for leirskolen er det regulert inn flere mindre parkeringsplasser, blant annet for ny butikkomt.

Øst for hotelltomta er det foreslått offentlig parkeringsplass på ca 1400 m² (ca 60 p-plasser). Denne skal romme bussparkering. Det er her plankrav.

Det er regulert inn ny offentlig parkeringsplass på Sanden som er ca 10 mål. Den vil betjene dagsturister.

4.3. **Grønnstruktur**

4.3.1. *Friområder*

Planforslaget legger opp til bevaring av eksisterende grønnstruktur. De naturlige grønne naturområdene blir i stor grad liggende som ved dagens situasjon. I nærområdene til Gruvebyen legges det opp til friområder. Innad i Gruvebyen er det lagt til rette for to parker som vil fungere som grønne lunger. I områdene som omkranser byggeområdene legges det til rette for friområder og LNF – områder.

4.3.2. *Park*

Intensjonen med de to parkområdene som er regulert inn er å til rette for trivsel og rekreasjon i nær tilknytning til bebyggelsen. På o_P1 er det et krigsmonument.

4.4. **Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

4.4.1. *Naturområde*

Arealene rundt bebyggelsen i Gruvebyen er regulert til grønnstruktur – naturområde for å bevare en grønn innramming av byen.

4.4.2. *Vern av kulturmiljø eller kulturminne*

Sanden er i kommunedelplanen markert som hensynssone. I reguleringsforslaget er den regulert til LNF – vern av kulturmiljø eller kulturminne og endringer eller inngrep i området er ikke tillatt.

4.5. **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Knabetjørni og elveløp innenfor planområdet er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I området SH er det tilrettelagt for småbåthavn for robåter og kanoer. I området BAD er det tilrettelagt for badeplass.

4.6. **Hensynssoner**

Områder hvor det er fare for skred, fare forbundet med skiskytterarena og fare forbundet med høyspenningsanlegg er vist som hensynssoner – faresoner. Gruvebyen er vist med hensynssone – sone med angitte særlige hensyn for å sikre bevaring av det særegne kulturmiljøet i Gruvebyen. Gruvedriftområdet er vist med hensynssone – båndleggingssoner ettersom området ved gruvedrift er båndlagt etter mineralloven.

5. **Konsekvenser av planforslaget**

5.1. **Landskapsbilde**

Landskapsbildet vil ved etablering av ny plan oppleves veldig likt som ved eksisterende situasjon. Planforslaget med byggeveiledere skal tilrettelegge for god arkitektonisk utforming av bebyggelse og skibruer i forhold til omgivelsene. De store sammenhengende grøntområdene blir bevart og videreført gjennom planforslaget. Planforslaget har i hovedsak positive konsekvenser for landskapsbildet.

5.2. **Natur- og ressursgrunnlag**

Det er viltinteresser, fiskeinteresser, friluftinteresser og georessurser på Knaben. Planforslaget vil ikke påvirke viltinteressene i området da disse i like stor grad som ved eksisterende situasjon blir tilgjengelige. Ressursene i Knaben gruver blir ivaretatt ved at det også videre vil bli muligheter for råstoffutvinning i de aktuelle områdene. Oppsummert har planforslaget positive konsekvenser for natur- og ressursgrunnlaget på Knaben.

5.3. **Verneverdier**

Det er mange og viktige verneverdier på Knaben i form av bebyggelsen og kulturminner fra gruvesamfunnet og 2.verdenskrig. Gjennom byggeveileder, reguleringsbestemmelsene og hensynssoner for kulturmiljøet er det et mål at planforslaget skal sikre og ivareta verneverdiene i området. Planforslaget har med dette positive konsekvenser for området.

5.4. **Miljøfaglige forhold**

I forhold til støyprobatikk er utbyggingen og aktiviteten som planforslaget genererer så liten at det sannsynligvis ikke vil føre til noen ny støyprobatikk, dette vil i tilfelle skje i anleggsperioder. Avbøtende tiltak kan være å tilpasse arbeidstidene i forhold til når området er mest befolket. Det er ingen grunn til å tro at planforslaget vil påvirke det biologiske mangfoldet på Knaben, da tiltakene er så små. Med bakgrunn i registreringene av biologisk mangfold som er gjort på Knaben og de relativt små utbyggingstiltakene ansees forholdet til naturmangfoldloven som ivaretatt.

5.5. **Trafikkforhold**

Planforslaget legger opp til en utbedring av de trafikale forholdene sammenlignet med dagens situasjon. Planforslaget legger til rette for bedre parkeringsdekning i og i nærhet til Gruvebyen. Det legges til rette for nye og utvidede parkeringsplasser. Den offentlige parkeringsplassen på Sanden vil medføre avlastning av parkeringsarealene ved campingplassen og sannsynligvis vil trafikken gjennom Gruvebyen bli redusert. Planforslaget bidrar til positive konsekvenser for trafikkforholdene.

5.6. **Friområder og parker**

I tilknytning til Gruvebyen videreføres friområder og parker i stor grad som ved eksisterende situasjon. Planforslaget har lite konsekvenser for friområder og parker.

5.7. **Barn- og unge**

Planforslaget legger opp til å gjøre Knaben enda mer attraktivt med nye og utbedrede sommer- og vinterløyper. For barn som er brukere av fritidseiendommene på Knaben har området svært store verdier med tanke på blant annet ski-, skøyte-, fiske-, tur- og bademuligheter. Leierskolen på Knaben er også et tilbud for barn- og unge. Blant annet så tilbyr leirskolen bruk av kano i Knabetjørn. I nærheten til leirskolene legger planforslaget til rette for nærmiljøanlegg hvor det kan etableres balløkke eller lignende. Av andre aktiviteter som kan benyttes av barn- og unge nevnes det ny skytearena og idrettsplass. Planforslaget er svært positivt for barn- og unge.

5.8. **Tilgjengelighet**

Det er et mål med planarbeidet at området skal bli mer tilgjengelig for alle brukergrupper, også for personer med funksjonsnedsettelse. Det viktigste tiltaket planforslaget legger opp til er opparbeiding av universelt utformet sommer og vinterløype rundt Knabetjørni. Løypen vil tilfredsstille alle krav for universell utforming og vil gjøre naturen og Knabetjørni lettere tilgjengelig. Sammenlignet med dagens situasjon har planforslaget positive konsekvenser for tilgjengelighet i planområdet.

5.9. **Avveininger av konsekvenser/ virkninger**

Oppsummert ansees planforslaget i hovedsak å ha positive konsekvenser for alle tema. Planforslaget vil samle området og gi det en helhetstenkning både når det gjelder løypenettet og utvikling av Gruvebyen gjennom bevaring og fortetting. Sammen med veiledere for byggeskikk og skibruer legger planforslaget premissene for en god utvikling av Knaben.

6. **Risiko og sårbarhet/ ROS**

Ved hjelp av en sjekklister er det utarbeidet en ros – analyse. Forhold som er kvittert ut med merknad, kommenteres videre.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Nei	Merknad
Naturgitte	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		Ja, se kommentar
forhold	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?		Ja, se kommentar
	Er området utsatt for springflo/flom?		Se kommentar
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		Ja
	Er det radon i grunnen?		Ukjent
	Annet (angi)?	x	
Infra-struktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nær-liggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?:	x	
	-hendelser på veg		
	-hendelser på jernbane	x	
	-hendelser på sjø/vann/elv	x	
	-hendelser i luften (flyaktivitet)	x	
	Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nær-liggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?:	x	
	-utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?:	x	
	-elektrisitet (kraftlinjer)	x	
	-teletjenester	x	
	-vannforsyning	x	
	-renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	- påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?		Ja, se kommentar
	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?:	x	
	-til skole/barnehage	x	
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	-til forretning etc.		Utbedret gjennom planforslaget
	-til busstopp	x	
	Brannberedskap:		
	-omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	

Tidligere bruk	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	x	
	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?		Ja
	Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter?	x	
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.		Ja, se kommentar
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	x	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
Omgivelser	-annet (angi)	x	
	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		Ja, Knabetjørni
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)?		Ja, se kommentar
	Annet? (angi)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger: -er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? -finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

6.1. Snø- eller steinskred, geoteknisk ustabilitet

Det er flere områder innenfor planområdet som er utsatte for snø- eller steinskred. Faresone for 1000-årsskred er vist i plankartet. Disse områdene er i reguleringsforslaget vist som faresoner. Skredgrensene i rapporten forutsetter at dagens skog ikke hugges eller ødelegges i skogbrann. Planforslaget legger ikke til rette for ny bebyggelse i skredutsatte områder.

Totalt ni eksisterende bygninger ligger innenfor skredfarlig område. Statens vegvesen (Vest-Agder fylkeskommune) eier og har tilsyn/kontroll med snøskjermer i li ovenfor fylkesveg. Det er tidligere gjennomført skredkartlegginger for området (NGI), det ble utført en ny og utfyllende skredkartlegging i 2018 (Skred AS).

6.2. Springflo – flom i elv

Kraftverk, skianlegg, kanoanlegg mulig garasje for prepareringsmaskin ligger nær vann og bekkedrag og bygging i disse områdene må spesielt ta hensyn til flomfaren. Sør for o_BOP3 er det tilrettelagt for et lavereliggende område som kan styre eventuelt flomvann ut i kanalene på Sanden.

6.3. Radon

Det er ikke kjennskap til radonverdiene i området. Ny bebyggelse bør imidlertid etableres med radonsperrer eller andre tiltak som hindrer opphoping av radon.

6.4. Magnetisk felt fra el. linje

Det går en høyspent gjennom deler av Gruvebyen. I planforslaget er høyspent vist som faresone for høyspenningsanlegg.

6.5. Forurensning fra gruvevirksomhet

Gruvedriften på Knaben har ført til store deponier av samdmasser. Massene kan føre til forurensning av blant annet vann og elv. Gjennom prosjektet erosjonssikring av Sanden er det et mål å hindre erosjonen og forurensning fra massene.

6.6. Regulert vannmagasin

Knabetjørni er regulert, dette kan føre til usikker is. Avbøtende tiltak er lokalkunnskap og varsling med skilting.

6.7. Stup

Området er kupert og det er flere steder stup/bratte skrenter. Det er ikke lagt til rette for at folk skal ferdes i disse områdene. Spesielt farlige områder kan varsles ved skilting.

7. Innkomne innspill

7.1. Kunngjøring og varsling

Igangsatt regulering ble kunngjort i avisen Agder 30.03.11. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter varslet pr brev datert 27.03.11. Mottatte innspill i oppstartsfasen og underveis i planarbeidet er oppsummert og kommentert saksframlegg til 1. gangs behandling.

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

§ 1

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

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

§2

Eiere/brukere av hytter/fritidshus plikter å frakte avfallet til et godkjendt innsamlingspunkt. Avfallet skal sorteres i den grad som mulighetene på innsamlingspunktet gir.

§3

I containerne er det ikke tillatt å levere:

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

§4

Kvinesdal kommune er ansvarlig for at avfallet blir hentet.

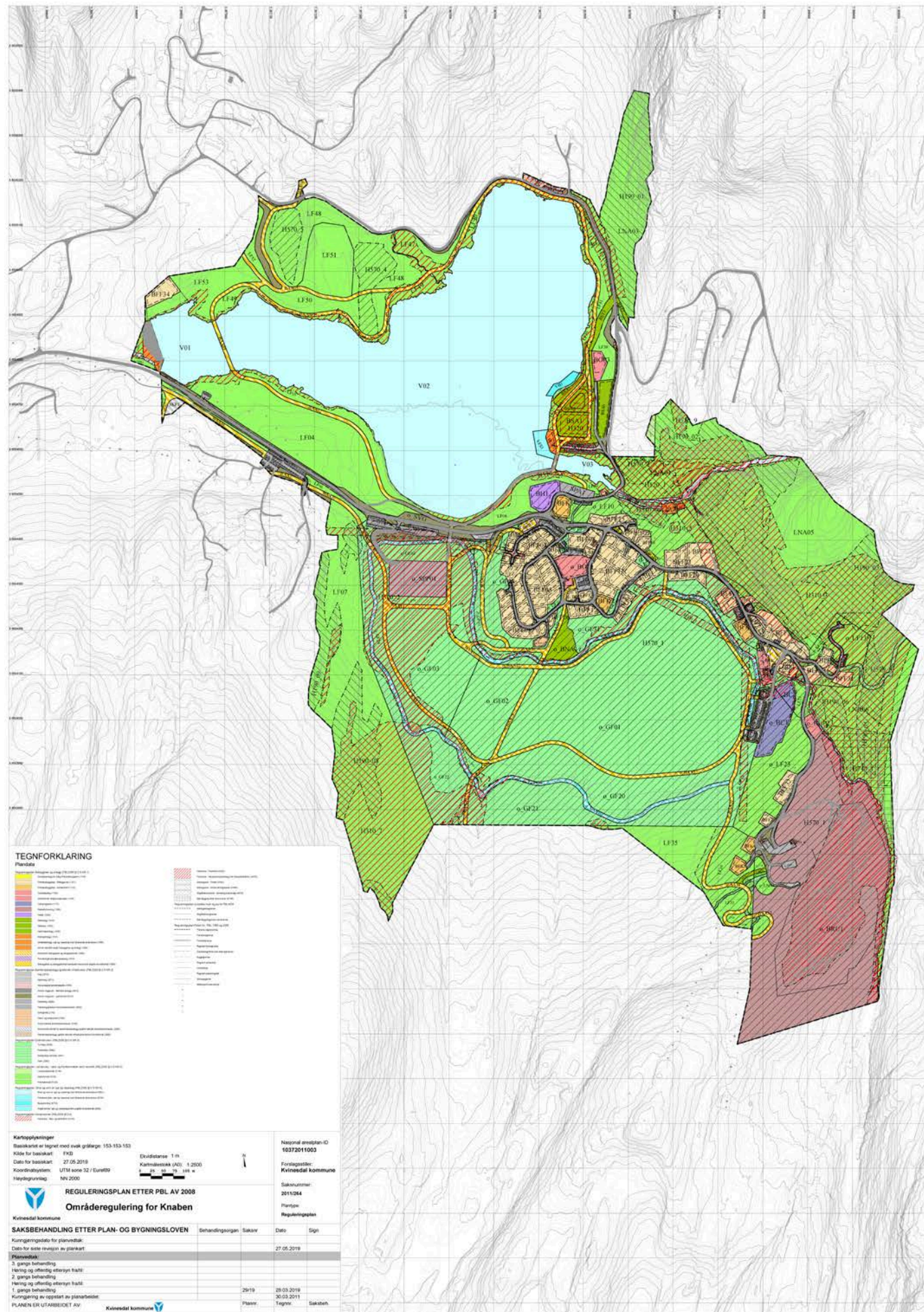
§5

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

§6

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

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



BYGNINGSTEGNINGER GNR. 191 BNR. 108 - INFO

Det finnes ikke bygningstegninger på fritidsboligen i kommunens arkiv.

Kvinesdal, 30.01.2025

Karin S. Eftestøl
Servicekonsulent

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 108
Adresse: Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG
Referanse: 1408250015

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 191 Bruksnr.: 108
Adresse: Gruvebyen 149, 4473 KVINLOG
Referanse: 1408250015

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 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 eiendomsmeidlerkjede.

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 eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

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



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

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



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

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

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



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

aktiv.
Tar deg videre