



aktiv.

Snødalen 75, 4473 KVINLOG

**Krågeland - Fritidsbolig fra 2004
med praktiske og gode løsninger -
4 soverom og romslig loftstue**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7 A, 4480 Kvinesdal.



Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7 A, 4480 Kvinesdal

Fritidsbolig fra 2004 med praktiske og gode løsninger - 4 soverom og romslig loftstue

Velkommen til en lun og moderne fritidsbolig fra 2004 - praktiske og gode løsninger, godt vedlikeholdt og pent brukt.

Her får du en åpen kjøkken- og stueløsning med høyt under taket og nydelig heltre gulv, moderne kjøkken i sort eik med alle nødvendige hvitevarer. Stuen har god plass til stor sofagruppe og spisebord, og vedovnen skaper ekte hyttekos.

Totalt fire soverom, og den romslige loftstuen gir fleksible muligheter for ekstra soveplasser – perfekt for familie og venner.

Praktisk flislagt bad og grovingang med rikelig oppbevaringsplass som gjør hverdagen enkel, enten det er ski, tur- eller fritidsutstyr.

Uteområdet er like innbydende med stor platting rundt hele boligen. Her kan du følge solen, lage flere soner og nyte hyggelige stunder ute – sommer som vinter.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Omkostn.: Kr 53 600,-
Total ink omk.: Kr 2 143 600,-
Årlig festeavgift: Kr 3 660,-
Selger: John Holen

Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 180, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1408250195

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 107/107 kvm
Tomtstr.: 1325.9 m²
Soverom: 4

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	60
Budskjema	90





Stue/kjøkken har åpen løsning og er en "halv etasje" ned som gjør at rommet føles svært luftig da det er høyt under taket.



Moderne og gjennomført kjøkken med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap – alt i sort eik for et stilrent uttrykk.

Rommet har lekker og stemningsfull vedovn som midtpunkt.





Rommet har god plass til langbord og mange sitteplasser – ideelt for familie og venner som samles.



Entre har flislagt gulv med elektriske varmekabler - det samme har gang.







Badet er lekkert utført med flislagt gulv og vegger. Gulv har også elektriske varmekabler.



Rommet har dusjkabinett, vegghengt toalett og stor innredning med god skap-plass og nedfelt servant.



Soverom 2.

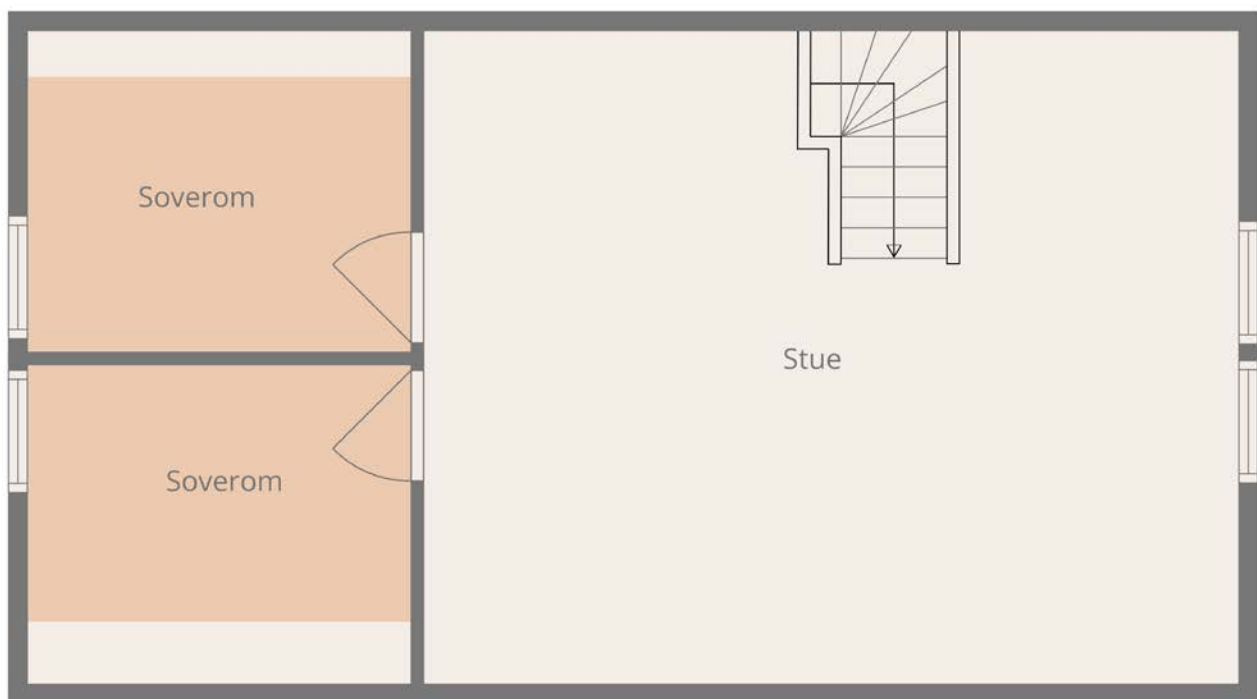


Fritidsboligen har svært praktiske løsninger som blant annet egen grovinngang som gjør det enkelt å holde orden etter aktive dager på fjellet – med plass til alt av ski og turutstyr.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Romslig loftstue som er en perfekt oppholdssted for eventuelt barna og venner.



Romslig loftstue med fleksible løsninger – her er plass til flere soveplasser eller å sette opp en lettvegg for ekstra soverom.



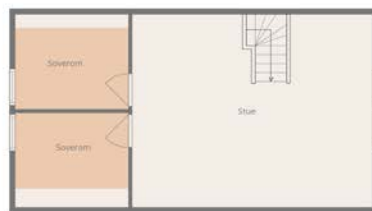












2. Etasje



1. Etasje

Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA totalt: 107 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 82 m² Stue/kjøkken, 2 sov, entré, gang, bad, grovinngang/bod og teknisk rom/bod.

2. etasje: BRA-i: 25 m² 2 soverom og stue.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1325.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester. Det påløper et overdragelsesgebyr til bortfester på kr 2.500,- ved overføring av festekontrakten. Gebyret betales av ny eier.

Kjøper har mulighet til å innløse festetomten når som helst. Den avtale innløsningssummen per i dag er kr 200.000,-.

Tomten er en naturtomt, med gruset innkjørsel/parkering og terrasse som strekker seg rundt hele fritidsboligen.

Årlig festeavgift

Kr 3 660

Festetid

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og avtalte vilkår for regulering er KPI - konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

15.03.2002.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger fint til i et veletablert hyttefelt på Krågeland, i Kvinesdal kommune. Beliggenheten gir en perfekt kombinasjon av ro og enkel tilkomst til vakker natur. Området rundt Krågeland er et paradis for turelskere med mange fine turløyper i tillegg til skiløyper på vinterstid. Populære Knaben ligger også bare 35 km. fra med skitrekke og flotte oppkjørte ski-løyper i sesongen.

Hyttefeltet er populært blant barnefamilier, noe som skaper et trivelig, trygt og barnevennlig miljø. Krågelandsvatnet ligger like ved hvor det er lagt innbydende sandstrand og gode fiske- og bademuligheter. Eiendommen ligger strategisk plassert med omtrent 40 km til Flekkefjord sentrum og 34 km til Kvinesdal sentrum, noe som gir kort vei til både byliv og nødvendige fasiliteter.

Kun en kort kjøretur unna ligger Kvinlog som har matvarebutikk og bensinstasjon. Det er 33 km til Liknes sentrum i Kvinesdal som har alt av fasiliteter. Her er butikker, restauranter og Kvinabadet som er et populært svømmeanlegg samt Utsikten Golfpark som har tidligere blitt kåret til Norges golfperle. I tillegg er det kun 30-minutters biltur til Flekkefjord sentrum som er en nydelig kystperle som er kjent for Hollenderbyen, gatekunst og skinnesykling. Gyland togstasjon er en 15-minutters kjøretur unna. Stavanger og Kristiansand ligger ca. to timer fra.

For mer informasjon om området, se: www.krageland.no

Adkomst

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

Bebyggelsen

Spredd fritidsboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type tekst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Hytta er oppført med bindingsverk av tre og en sperretakskonstruksjon. Byggegrunnen er sannsynligvis fjell, og fundamentene består av en støpt ringmur med støpte betongdekker på begge nivåer i første etasje.

Grunnmuren er en støpt ringmur.

Dreneringen er fra byggeåret og er ikke synlig for inspeksjon.

Ytterveggene består av bindingsverk med liggende dobbelfalset kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget som en sperrekonstruksjon i tre, og taket er tekket med pappshingel fra byggeåret.

Taket er utstyrt med renner og nedløp av plast.

Etasjeskillet mellom etasjene er et trebjelkelag.

Vinduer og dører er fra byggeåret og har karmen av tre med 2-lags glass. En ny dør ble installert til biinngangen i år.

Det er en platting i tre som går rundt hele hytta.

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:

Balkong, terrasse, platting

-Rekkverk mangler.

-Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må etableres der hvor dette mangler.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfanger mangler.

Anbefalte tiltak:

Etablere snøfanger og stigetrinn.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Mindre ujevnheter på gulv som ikke har praktisk betydning annet enn at det ikke tilfredsstillende dagens krav til planhet.

Noe knirk.

Det er registrert løs flis på teknisk rom ved stikkprøving av bom under flis.

Anbefalte tiltak:

Løse fliser må repareres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp
Håndløper mangler.

Anbefalte tiltak:
Etablere håndløper og rekkverk.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk
Sikring løser seg ut tidvis ifølge eier.
Blinking i lysene på loftet, antar feil på det elektriske anlegget.
Det er ikke gjort målinger/inspeksjoner annet en visuelt.
For nærmere undersøkelse må elektriker gå over med måleutstyr.

Anbefalte tiltak:
Fikse feil som foreligger ifm. blinkende lys.
Ukjent om dette medfører stor eller liten kostnad, da årsak er ukjent.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom - sanitærutstyr
Manglende drensspalte under WC.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Etablere drensspalte.
Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Forhold som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting
-Det er behov for vedlikehold av plattingene.
-Sig i terrasse utenfor bislaget, her samler det seg vann.

Anbefalte tiltak:
Vedlikehold må påregnes.

Drenering
Drenering er ikke synlig for inspeksjon.
Det er ingen etasjer under terreng.
Drenering er over 20 år.
Ikke tegn til funksjonssvikt drenering på befaringen.

Anbefalte tiltak:
Holde drenering under oppsyn.

Vinduer og dører

TG2 settes på grunn av alderen.

Noe værslitt stedvis, men vinduer og dører fungerer fint.

Anbefalte tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes.

Yttervegger

Det er gjort stikkprøver av museband, ingen avvik.

Kledning er sprukket/værslitt stedvis.

Normal slitasje på utvendig fasade, ellers i god stand.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Renner og nedløp

TG2 settes på grunn av alder.

Anlegget er i god stand.

Taktekking

Shingel er over 20 år gammel, over halvparten av forventet levetid er passert.

Anbefalte tiltak:

Tekkingen må holdes under oppsyn.

Utskiftninger må påregnes i fremtid, men det er vanskelig å si noe om akkurat når dette må gjøres.

Varmtvannsbereder

Det er ikke fast tilkobling på berederen.

Alder på bereder er over 20 år.

Anbefalte tiltak:

Holde bereder under oppsyn.

Våtrom - overflater

Det er flatt gulv, ingen fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater:

Man må følge med på at vann ikke renner ut av rommet.

Kost/nytte gjør at det ikke er hensiktsmessig å rive opp gulvet for så å støpe fall.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Innhold

1. etasje: BRA-i 82 kvm: Stue/kjøkken, 2 sov, entré, gang, bad, grovinngang/bod og teknisk rom/bod.

2. etasje: BRA-i 25 kvm: 2 soverom og loftstue.

Standard

Fritidsboligen har en gjennomtenkt planløsning over to etasjer. Hovedetasjen rommer en åpen og trivelig stue-/kjøkkenløsning med vedovn og utgang til platting. Kjøkkenet er moderne i sort eik og er fullt utstyrt. Nydelig heltre gulv i stue/kjøkkenet som er perfekt for hytte på fjellet. Entre og gang har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fritidsboligen har svært praktiske løsninger som blant annet egen grovinngang som gjør det enkelt å holde orden etter aktive dager på fjellet – med plass til alt av ski og turutstyr. Rommet er på 7,4 kvm og har bod/teknisk rom i tillegg på 3,2 kvm. I tillegg så er det opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.

Bad ligger like ved grovinngang, noe som er en enkel og smart løsning for aktive dager. Badet har elektriske varmekabler, flislagt gulv og vegger, dusjkabinett, vegghengt toalett og stor innredning med nedfelt servant.

I hovedetasje er det to soverom som også har heltre gulv og panel på vegger og i tak. I loftsetasjen er det ytterligere to soverom samt en koselig loftstue – perfekt som ekstra oppholdsrom eller soveplass for gjester. Romløsningen gir god plass til både familie og venner, og bidrar til en praktisk og komfortabel hytte med plass til mange.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger av kobberør og rør-i-rør.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, med elektrisk avtrekk på kjøkkenet og bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter fra 2004 er plassert på gulv i teknisk rom.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer. Ifølge eier løser en sikring seg ut tidvis, og det er blinking i lysene på loftet.

Innbo og løsøre

Alt av innbo medfølger. Gyngestol oppe i loftstue som er med på et av bildene medfølger ikke.

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis ingen garanti ift. tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Ny dør til biingang.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

3322859

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stua samt elektriske varmekabler i gang, entre, grovinngang og bad.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 090 000

Kommunale avgifter år 2025

Kr 2 557

Info kommunale avgifter

Privat vann og avløp.

Vedlikehold av vei (Snødalen velforening) ca. kr. 300,- pr. år.

Hytterenovasjon kr. 2.557,- i 2025.

Krågeland Vann og Avløp SA kr. 2.970,- pr. kvartal.

Snøbrøyting kr. 2.142,- for 2025.

Formuesverdi sekundær år 2023

Kr 840 660

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og Krågeland velforening, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 535

Velforening

Krågeland Velforening kr. 1.535,- pr. år.

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 180, bruksnummer 19, festenummer 3 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:

4227/180/19/3:

20.01.2003 - Dokumentnr: 156 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 2 400

Tomteverdi kr. 60.000,-

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2025 - Dokumentnr: 967108 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS

Org.nr: 914 747 929

Elektronisk innsendt

27.06.2002 - Dokumentnr: 1887 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:180 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1394215 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:180 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2003 - Dokumentnr: 156 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:63

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:64

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:65

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:66

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:68

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:69

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:70

Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:180 Bnr:71

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.02.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.2025.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Privat innlagt
Tilknytning avløp: Privat kloakk

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Veien vedlikeholdes av brukerne. Eiendommen har tinglystveirett over gnr. 180, bnr. 4 og gnr. 180, bnr.1 som vedtatt i bebyggelsesplan. Det er felles vann- og avløpsanlegg for hyttefeltet. Dette er privat eid (Krågeland Vann og Avløp SA).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Plan: Bebyggelsesplan for felt A og B på Krågeland.
Kommuneplan vedtatt 09.09.2015.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/ eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 250 (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))

53 600 (Omkostninger totalt)

69 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 143 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 159 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 162 300 (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 53 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.10.2025

Vedlegg

Snødalen 75 4473 KVINLOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2004

BRA: 107 m²

BRA-i: 107 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

7

TG-3

6

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 180 BNR: 19

Bjørnar Ulvang
BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

byggkontrollsv@outlook.com
45268518

Snødalen 75
4473 Kvinlog

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34624>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2:

-Det er behov for vedlikehold av plattingene.

-Sig i terrasse utenfor bislaget, her samler det seg vann.

TG3:

-Rekkverk mangler.

-Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes.

Rekkverk må etableres der hvor dette mangler.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Stigetrinn og snøfanger mangler

Anbefalte tiltak

Etablere snøfanger og stigetrinn.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter på gulv som ikke har praktisk betydning annet enn at det ikke tilfredsstiller dagens krav til planhet.

Noe knirk.

Det er registrert løs flis på teknisk rom ved stikkprøving av bom under flis.

Anbefalte tiltak

Løse fliser må repareres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Håndløper mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere håndløper og rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Sikring løser seg ut tidvis ifølge eiger.
Blinking i lysene på loftet, antar feil på det elektriske anlegget.
Det er ikke gjort målinger/inspeksjoner annet en visuelt.
For nærmere undersøkelse må elektriker gå over med måleutstyr.

Anbefalte tiltak

Fikse feil som foreligger ifm. blinkende lys.
Ukjent om dette medfører stor eller liten kostnad, da årsak er ukjent.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Manglende drensspalte under WC.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etablere drensspalte.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er ikke synlig for inspeksjon.
Det er ingen etasjer under terreng.
Drenering er over 20 år.
Ikke tegn til funksjonssvikt drenering på befaringen.

Anbefalte tiltak

Holde drenering under oppsyn.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2 settes på grunn av alderen.
Noe værslitt stedvis, men vinduer og dører fungerer fint.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er gjort stikkprøver av museband, ingen avvik.
Kledning er sprukket/værslitt stedvis.
Normal slitasje på utvendig fasade, ellers i god stand.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2 settes på grunn av alder.
Anlegget er i god stand.

Taktekking

Oppsummering

Shingel er over 20 år gammel, over halvparten av forventet levetid er passert.

Anbefalte tiltak

Tekkingen må holdes under oppsyn.
Utskiftninger må påregnes i fremtid, men det er vanskelig å si noe om akkurat når dette må gjøres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke fast tilkobling på berederen.
Alder på bereder er over 20 år.

Anbefalte tiltak

Holde bereder under oppsyn.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er flatt gulv, ingen fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Man må følge med på at vann ikke renner ut av rommet.
Kost/nytte gjør at det ikke er hensiktsmessig å rive opp gulvet for så å støpe fall.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran og sluk var ikke synlig for inspeksjon på befaringen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må undersøkes nærmere hvordan dette er utført dersom man ønsker mer info.
Det er ingen rom under våtrom, lekkasjer kan ikke skade underliggende rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.8.2025

Rapportdato
7.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **John Holen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.
Taket er inspisert fra bakkenivå.

Informasjon om boligen

Adresse: **Snødalen 75, 4473 Kvinlog**

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	180	Bruksnr:	19	Festenr:	3
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	2004 - Ifølge hjemmelshaver						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt:

Moderne hytte på 2 etasjer.

Hovedplan har 2 ulike nivå og består av en "halv-etasje" med trapp i mellom.

Adkomst via grusveg, parkering utenfor hytta.

Terrassebord rundt om hele hytta.

Hytta er funnet i generell god stand. Normal slitasje finnes, vedlikehold må påregnes.

Avvik som er funnet er beskrevet videre i rapporten.

Byggemåte:

Hytta er oppført med støpte grunnmurer og dekker, bindingsverk av tre og sperretakskonstruksjon. Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Taktekking er av shingel.

Liggende kledning på yttervegg.

Vinduer og dører med karmen av tre. 2-lags glass.

Innvendige overflater:

Gulv: Flis og heltre-gulv.

Vegger: Panel og flis.

Tak: Panel.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon.

Vedovn i stua.

Moderne kjøkken.
Avløpsrør av plast.
Vannrør av kobber og plast.
Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom.
Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	82	82	0	0	0
Loft	25	25	0	0	0
Totalt m²	107	107	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	55	25	30
Totalt m²	55	25	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	82	75	7	Stue/kjøkken, 2 sov, entré, gang og bad.	Teknisk rom og bod.
Loft	25	25	0	2 soverom og stue.	
Totalt m²	107	100	7		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Støpt ringmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er ikke synlig for inspeksjon. Det er ingen etasjer under terreng. Drenering er over 20 år. Ikke tegn til funksjonssvikt drenering på befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde drenering under oppsyn.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Gulv på grunn
Støpt ringmur, og støpte betongdekker på begge nivå i 1.etasje.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Sannsynligvis fjell.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting



Rekkverk mangler.



Rekkverk/håndløper mangler.

Type	Platting
Platting i tre rundt om hele hytta.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

TG2:

- Det er behov for vedlikehold av plattingene.
- Sig i terrasse utenfor bislaget, her samler det seg vann.

TG3:

- Rekkverk mangler.
- Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.
Rekkverk må etableres der hvor dette mangler.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Vinduer og dører



Eksempelbilde vindu.
Noe værslitt.

Beskrivelse	
Vinduer og dører ifra byggeår. 2-lags glass. Karmer i tre. Ny dør i år til biingang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny dør til biingang.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG2 settes på grunn av alderen. Noe værslitt stedvis, men vinduer og dører fungerer fint.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt vedlikehold må påregnes.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Liggende dobbelfalset kledning. Yttervegger av bindingsverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er gjort stikkprøver av museband, ingen avvik. Kledning er sprukket/værslitt stedvis. Normal slitasje på utvendig fasade, ellers i god stand.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Innredet loftetasje.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1****6.7 Renner og nedløp**

Type Plast

Plastrenner og nedløp.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

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

TG2 settes på grunn av alder.

Anlegget er i god stand.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Saltak.
Spærrekonstruksjon i tre.

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Takteking

Type teking	Pappshingel
Pappshingel på tak fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Shingel er over 20 år gammel, over halvparten av forventet levetid er passert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tekkingen må holdes under oppsyn. Utskiftninger må påregnes i fremtid, men det er vanskelig å si noe om akkurat når dette må gjøres.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Stigetrinn og snøfanger mangler	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere snøfanger og stigetrinn.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Begge nivå i 1.etg. er støpte dekker.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Mindre ujevnheter på gulv som ikke har praktisk betydning annet enn at det ikke tilfredsstiller dagens krav til planhet. Noe knirk. Det er registrert løs flis på teknisk rom ved stikkprøving av bom under flis.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løse fliser må repareres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålrør fra vedovn inn i pipa. Murt pipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i 1.etg.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Åpen trapp i tre opp til loft. Tett trapp i mellom nivåene i 1.etg. Utvendig trapp mangler rekkverk.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-3
Håndløper mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere håndløper og rekkverk.	
Utbedringskostnader	10 000 – 50 000

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Kobberør og rør-i-rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Sikring løser seg ut tidvis ifølge eier. Blinking i lysene på loftet, antar feil på det elektriske anlegget. Det er ikke gjort målinger/inspeksjoner annet en visuelt. For nærmere undersøkelse må elektriker gå over med måleutstyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fikse feil som foreligger ifm. blinkende lys. Ukjent om dette medfører stor eller liten kostnad, da årsak er ukjent.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er ikke fast tilkobling på berederen. Alder på bereder er over 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde bereder under oppsyn.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon i hytta. Elektrisk avtrekk på kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte gulv og vegger. Panel i taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er flatt gulv, ingen fall mot sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Man må følge med på at vann ikke renner ut av rommet. Kost/nytte gjør at det ikke er hensiktsmessig å rive opp gulvet for så å støpe fall.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Membran og sluk var ikke synlig for inspeksjon på befaringen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det må undersøkes nærmere hvordan dette er utført dersom man ønsker mer info. Det er ingen rom under våtrom, lekkasjer kan ikke skade underliggende rom.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt WC. Dysjkabinett. Servant	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Manglende drensspalte under WC.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Etablere drensspalte.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Kryp kjeller

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

6.23 Støttemur

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

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250195	
Selger 1 navn	
John Holen	
Gateadresse	
Snødalen 75	
Poststed	Postnr
KVINLOG	4473
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	3322859

Document reference: 1408250195

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250195

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250195

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250195

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Holen	249bd7ddf193a03686755 c934760beddd322987a	15.08.2025 10:41:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250195

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 180, Bruksnr 19, Festenr 3	Kommune:	4227 Kvinesdal
Adresse:		Grunnkrets:	404 Kvinlaug
Veiadresse:	Snødalen 75, gatenr 1249	Valgkrets:	7 Kvinlog
	4473 Kvinlog	Kirkesogn:	5150603 Fjotland
Oppdatert:	16.11.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festgrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.06.2002	Har festgrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 325,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/180/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4227/180/19/1	0,0
			Mottaker	4227/180/19/2	0,0
			Mottaker	4227/180/19/3	0,0
			Mottaker	4227/180/19/5	0,0
			Mottaker	4227/180/19/7	0,0
			Mottaker	4227/180/19/8	0,0
			Mottaker	4227/180/19/10	0,0
			Mottaker	4227/180/19/11	0,0
			Mottaker	4227/180/19/12	0,0
			Mottaker	4227/180/19/13	0,0
			Mottaker	4227/180/19/14	0,0
			Mottaker	4227/180/19/15	0,0
			Mottaker	4227/180/19/16	0,0
			Mottaker	4227/180/19/18	0,0
			Mottaker	4227/180/19/19	0,0
			Mottaker	4227/180/19/20	0,0
			Mottaker	4227/180/19/21	0,0
			Mottaker	4227/180/19/22	0,0
			Mottaker	4227/180/19/23	0,0
			Mottaker	4227/180/19/24	0,0
			Mottaker	4227/180/19/25	0,0
Omnummerering	Forretning:	14.04.2003	Mottaker	4227/180/19/3	0,0
	Matrikkelført:				
Etablering av feste	Forretning:	24.06.2002	Avgiver	4227/180/1	-1 327,1
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/180/19/3	1 327,1
Etablering av feste	Forretning:	24.06.2002	Avgiver	4227/180/1	-1 327,1
	Matrikkelført:		Mottaker	4227/180/19/3	1 327,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Snødalen 75	Fritidsbolig	115,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	89,9	Rammetillatelse:	22.06.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.2005
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	115,0	Ferdigattest:	19.02.2025
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	115,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17722077			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				83,7	83,7				
L01				31,3	31,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4227 Kvinesdal

Eiendom: 4227/180/19/3/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

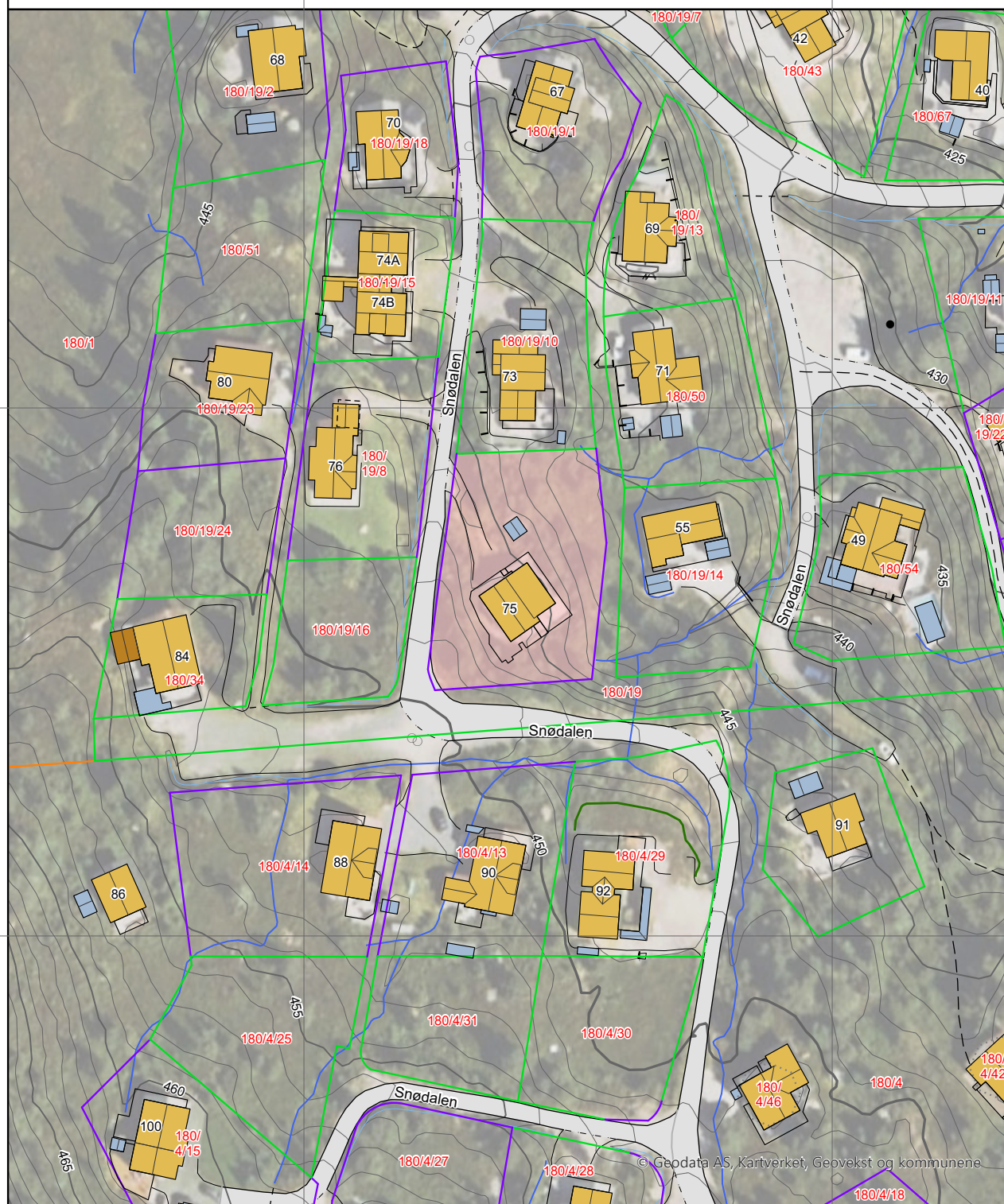
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.8.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 4227 Kvinesdal

Eiendom: 4227/180/19/3/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

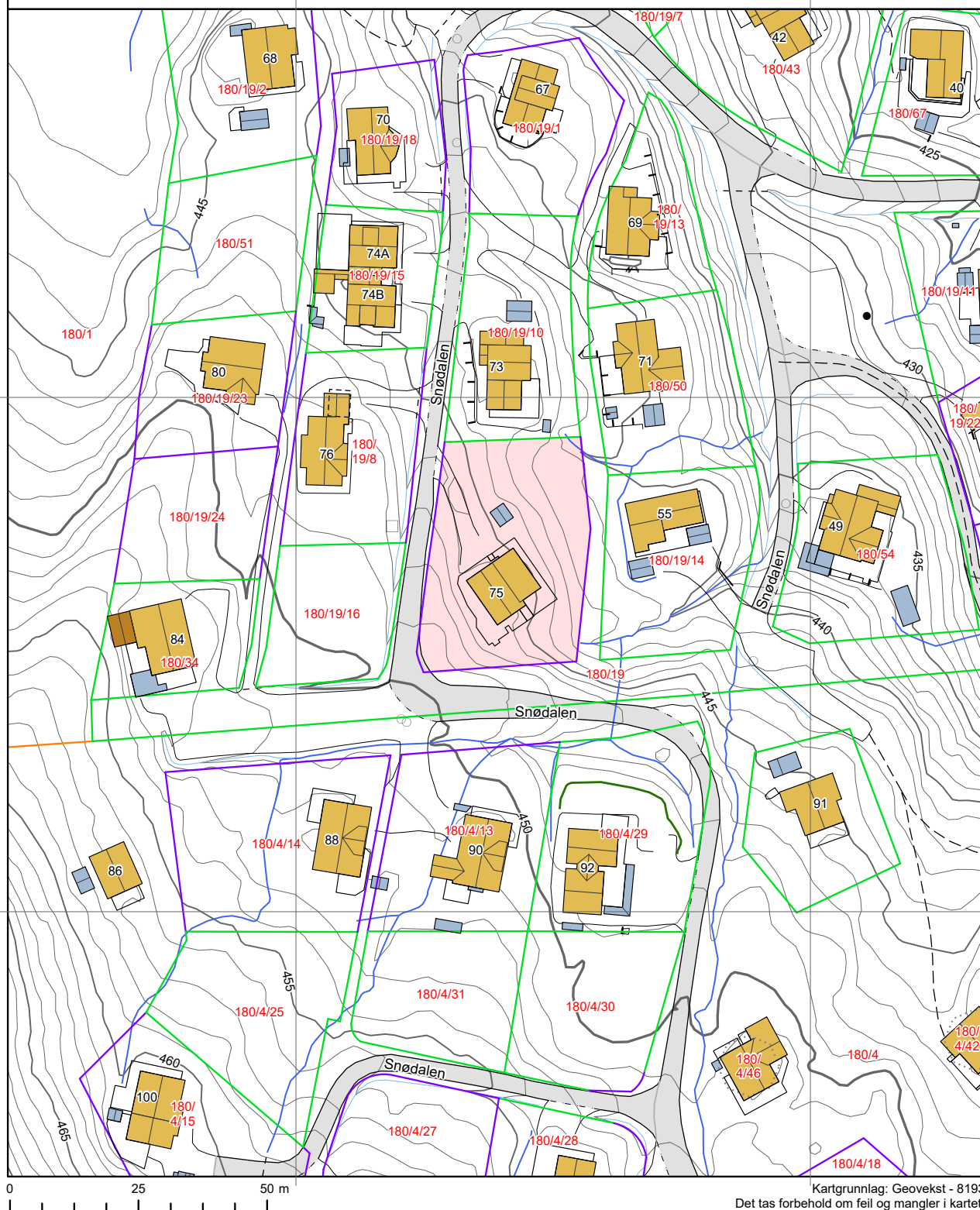
--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.8.2025





MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK
Administrativt vedtak 314-04

Ingeniørservice AS

Gamleveien 4
4315 SANDNES

Vår ref:
04/00296 - 4 / 4103/04

Arkivkode:
180.019.003

Saksbeh.:
Svein Arne Jerstad

Deres ref:

Dato,
22.06.2004

Anita og John Holen - Tillatelse til tiltak, hytte , gnr. 180 bnr. 19, fnr. 3 - Krågeland

Vi viser til deres søknad datert 14.06.04 mottatt 18.06.04, som er en komplettering av søknad mottatt 30.01.04 fra byggefirma Vik & Åtland DA.

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på gnr. 180 bnr. 19 festnr. 3.

Eiendommen inngår i bebyggelsesplan for Krågeland felt A- B og er lagt ut til byggeområde fritidsbolig.

Naboer er varslet. Foreligger ingen merknader.

Det foreligger ikke dokumentasjon/ ansvarsrett for våtromsarbeider. Dette bes ettersendt når foretak er avklart.

Byggesaksgebyret for bolig er kr. 1549,- Faktura blir sendt i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 30.08.95, gis med dette tillatelse til oppføring av hytte i samsvar med søknad mottatt 18.06.04 , jfr. Plan og bygningslovens § 95.

I medhold av Plan og bygningslovens §§93 b, 97 og 98 gis det lokal godkjenning av foretak med ansvarsrett i samsvar med søknad.

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

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

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

Vi minner om følgende:

Sluttdokumentasjon med kontrollerklæringer og anmodning om fedigattest sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.

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

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

Med hilsen


Svein Arne Jerstad
overingeniør

Kopi til:

Anita og John Holen
Forvaltningsutvalget
Servicekontoret v/ Betty

Bukken Brusevei 17 4314 SANDNES

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00280-3	Ellen Marie Lindeland	19.02.2025

180/19/3 Snødalen 75: Ferdigattest - Fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	180 / 19 / 3 / 0
Tiltakshaver:	John Holen

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 13. februar 2025 for oppføring av fritidsbolig på gnr. 180 bnr. 19 fnr. 3 Snødalen 75 fra tiltakshaver.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak

Kommunen gir ferdigattest for overnevnte tiltak på Snødalen 75 gnr. 180 bnr. 19 fnr. 3. Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad mottatt 13. februar 2025, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

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

Vi gjør for ordnes skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlig foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

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

Klagefristen er tre uker

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

Med hilsen

Ellen Marie Lindeland

Chris Michelsen

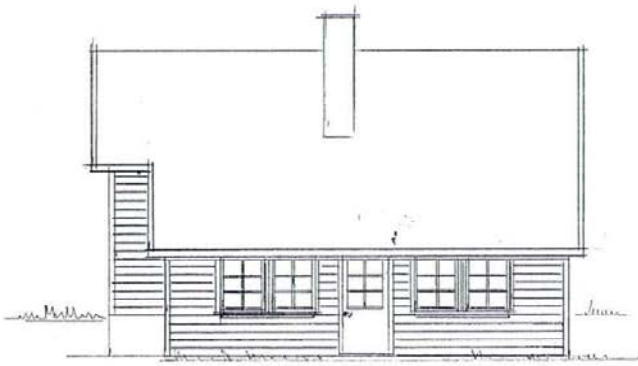
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:

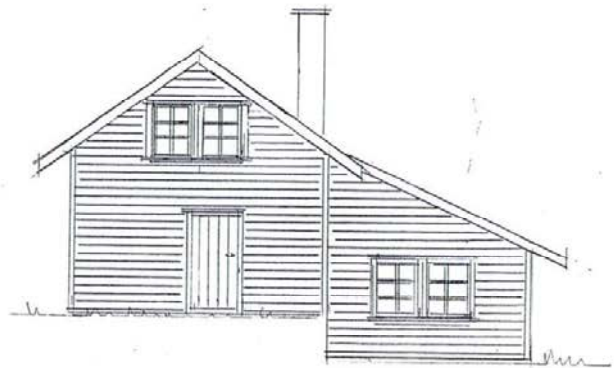
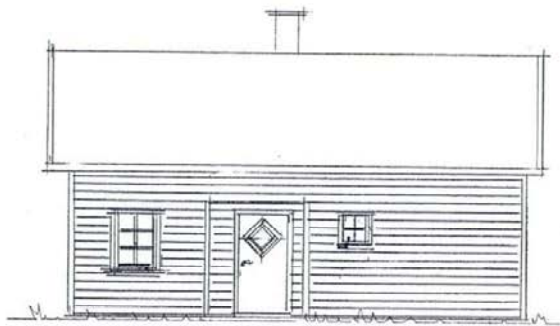
John Holen

Kopi til:

Plan og miljø, Marit Jerstad Solhaug



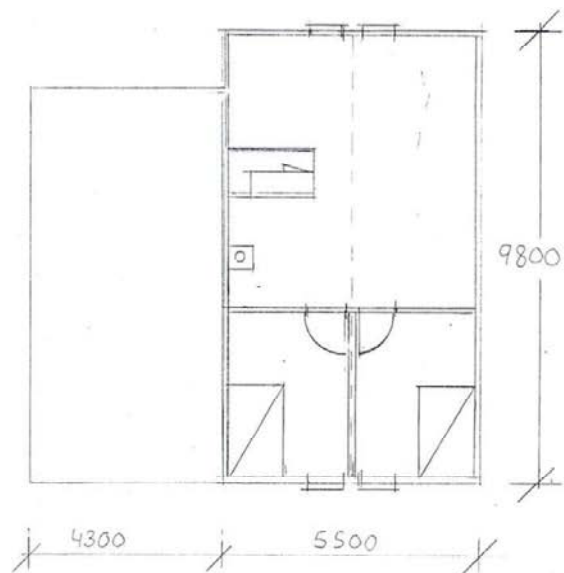
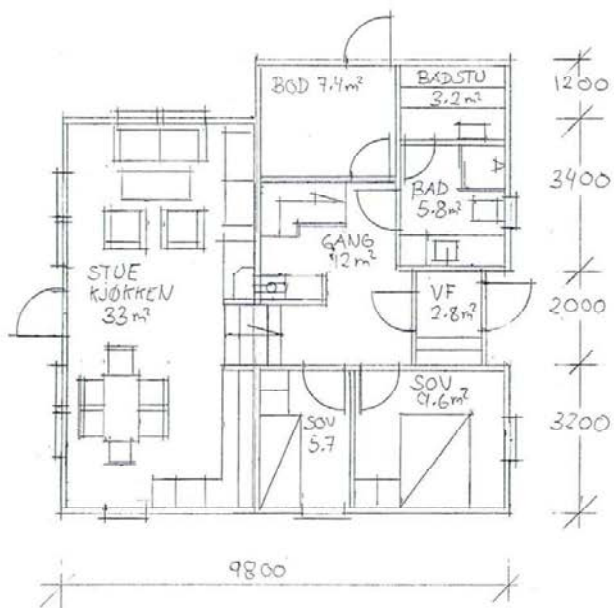
1-1



E-2

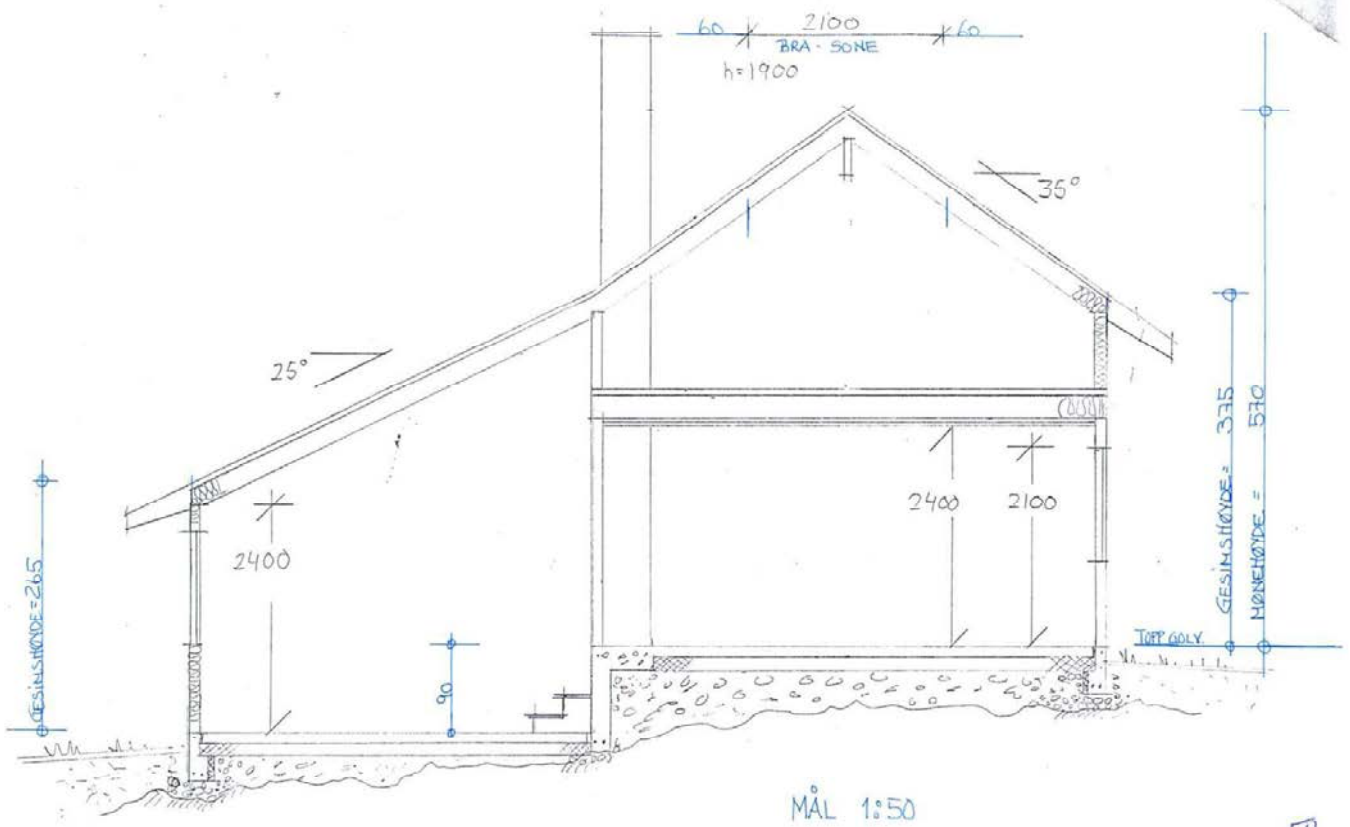
BTA = 89,9 m²
 BYA = 89,9 m²

BRA HÖVEDPLAN. 83,7 m²
 BRA LOFTSPLAN. 31,3 m²
 BRA TOTAL 115,0 m²



MÅL 1:100

E-3



E-11

Kommune
KVINESDAL

MÅLEBREV	x	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	138/01	
Målebrev nr.	1639	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	24.06.2002	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	180	19	3
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1327.1		

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	10.09.2002
Rekvirent	Bodil T. Krågeland
Bestyrer	Jens Helge Træland
Forretning	OMMATRIKULERING AV FESTETOMT Tomta ble først etablert med registerbetegnelse 180/1/32 ved midlertidig forretning av 24.06.2002. Kartforretning over grensene ble holdt den 10.09.2002. På grunn av at tomtefeltet som inneholder bla. denne tomte er fradelt og har fått ny registerbetegnelse 180/19, må også denne tomte ommatrikuleres. Ny registerbetegnelse for festetomte blir da 180/19/3.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	5/3-03	 Olav Haddeland (teknisk sjef)	 Jens Helge Træland (avd.ing)

GAB

Registreringsstempel Registrert i GAB den 14.04.03 Signatur: <u>ALG</u>
--

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

TINGLYSI

20 JAN. 2003

FLEKKEFJORD TINGRETT

DOKNR. 156 TM

FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Raturadresse

Kontrakten gjelder for feste forhold inngått etter den nye
tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)

Opplysninger som skal tinglyses


Doknr: 156 Tinglyst: 20.01.2003 Emb. 041
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommen(e)					
Kommunenummer:	Kommunenavn	Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Festenummer:	C.f.nr.:
1037	Kvinesdal	180	1	32	
2. Bortfestes av		Navn		Ideell andel	
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr (7 siffer)					
121042		Bodil T. Krågeland			
3. Til		Navn		Ideell andel	
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr (7 siffer)					
260862		John Holen		1/2	
170163		Anita Holen		1/2	
4. Festeavgift pr. år		Tomteverdi			
Kr. 2 400.-		Kr. 60 000.-			
5. Festetid:		Opprettet (dato):			
Kontrakten gjelder til den		15.03.02			
sies opp av fester.					
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomte for inntil 3 års forfalt festeavgift.					
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet:					
7. Supplerende tekst					
Kun opplysninger som skal tinglyses					
Veirett over gnr. 180 bnr. 4 og gnr. 180, bnr. 1 som vedtatt bebyggelsesplan. Kloakkledning, vannledning legges over gnr. 180, bnr. 4 og gnr. 180, bnr. 1 frem til tomtegrense. Strømkabel legges over gnr. 180, bnr. 4 og gnr. 180, bnr. 1 frem til tomtegrense.					

**8. Tomtas beliggenhet**

Festet gjelder feste av avgrenset areal

på eiendom ~~Kr. 2.2.2.1.2.2.2~~ gnr. 1.8.0. bnr.1... i Kvinesdal kommune. Tomta er oppmålt. jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er daa.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette oppett fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. Forøvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området. jfr. reguleringsplan godkjent 23.06.01. Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesteres godkjenning.

10. Oppsigelse

Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.

Fester kan si opp med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning

Festeren kan ikke kreve innløsning av tomte.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert år. Avgiften reguleres hvert 5. år.

Festeavgiften kr. 24.000,- er en avkastning av tomteverdi kr.60.000,00pr. i dag beregnet etter 4,00 % av tomtens verdi. Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte.

Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 20. år. Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi. Hvis partene ikke blir enige om verdien av tomten på reguleringstidspunktet, fastsettes denne ved rettslig skjønn.

I mellomliggende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger o.l.) med kr.

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

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

14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Der adkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett til vegen. Der det ikke er veg, plikter festeren å være med å dekke opparbeidingskostnadene til veg. Festeren må også årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusive brøyting for veg som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester og er ikke inkludert i festeavgiften.

15. Råderett over tomte

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

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

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert 23.06.01 er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomten, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

**17. Byggeplikt**

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebyggt innen 3 år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

19. Forkjøpsrett

Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning med unntak for nærstående familie (jfr. § 8 i Lov om løysingsretter 9.12.1994 nr. 64). Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

20. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-13 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86). Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysning/omkostninger

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

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr. 500 til grunneier. Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at eventuelt nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Andre bestemmelser
1. Grunneier/fester har vegrett på vegtrasseen ^{gnr: 180 bnr: 4} til bakenforliggende eiendommer ved for eksempel en videre utnyttelse av eiendommen. Grunneier kan benytte vegtrase til tømmer/landbruksdrift.
 2. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og biler på parkeringsplassen fester tomt eller på området i sin helhet.
 3. Festeren har ikke anledning til å drive forretningsvirksomhet på tomta så som varesalg, herbergvirksomhet og lignende.
 4. Hytta kan leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår. Utover dette etter avtale med grunneier.

24. Underskrifter

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysnings-eksemplar, hvorav bortfester og fester har ett hvert.

15.03.02
Sted/dato

Bodil Krågeland
Bortfester underskrift

BODIL KRÅGELAND
Gjentas med blokkbokstaver

John Holen
Fester underskrift

JOHN HOLEN
Gjentas med blokkbokstaver

Anita Holen

ANITA HOLEN

+47 51663925

Erklæring

Undertegnede hjemmelshavere til gnr. 180 bnr. 4 i Kvinesdal kommune

gir herved til

gnr. 180 bnr. 1 fnr. 29, 30, 32 og 33 i Kvinesdal

veirett over vår eiendom som vedtatt i bebyggelsesplan,

samt rett til å legge kloakkledning, vannledning og strømkabel

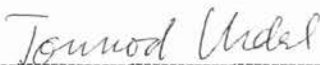
over vår eiendom frem til tomtegrense.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 180 bnr. 4 i Kvinesdal.

Krågeland, 27. august 2002.



Tom Birger Urdal



Tormod Urdal



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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»

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Snødalen 75
4473 KVINLOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre