

The image shows a living room with a high, vaulted ceiling made of dark wood planks. The walls are also finished with dark wood. A large, multi-paned window on the right side offers a view of a snowy landscape and other buildings. In the center, there is a dark brown sectional sofa. To the left, a dark wood console table holds a framed picture of a person, a small lamp, and other decorative items. A coffee table with a dark top and light-colored base sits in front of the sofa, with a fur rug on top. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Reinshommen 84, 4473 KVINLOG

Nyere kvalitetshytte med solide materialvalg og solrik beliggenhet. 4 soverom, hems og to stuer.



Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal

Påkostet kvalitetshytte med solide materialvalg og solrik beliggenhet. 4 soverom og hems

Nyere, lekker fritidsbolig på toppen av Reinshommen, høyt og fritt med utsikt over Knabetjødn og dalføret. Her får man sol fra morgen til kveld. Fritidsboligen er svært gjennomført og holder høy standard med solide materialvalg og stilren innredning. Hytta har en lun og behagelig atmosfære hvor man lett kan senke skuldrene og virkelig finne roen.

Inneholder romslig stue med vedovn, kjøkken med utgang til terrasse. 4 soverom, 2 bad hvorav ett med tilknytning til badstue. TV-stue samt hems med sengeplasser. Bod inne og 2 utvendige

Rett ut døren finner du flotte ski- og turløyper i storslått høyfjellsterreng. Kort vei til døgnåpen butikk, skitrekk, fiskevann og gode turmuligheter året rundt. Knaben har et aktivt hyttegrendmiljø med ulike arrangemente

Nøkkelinformasjon

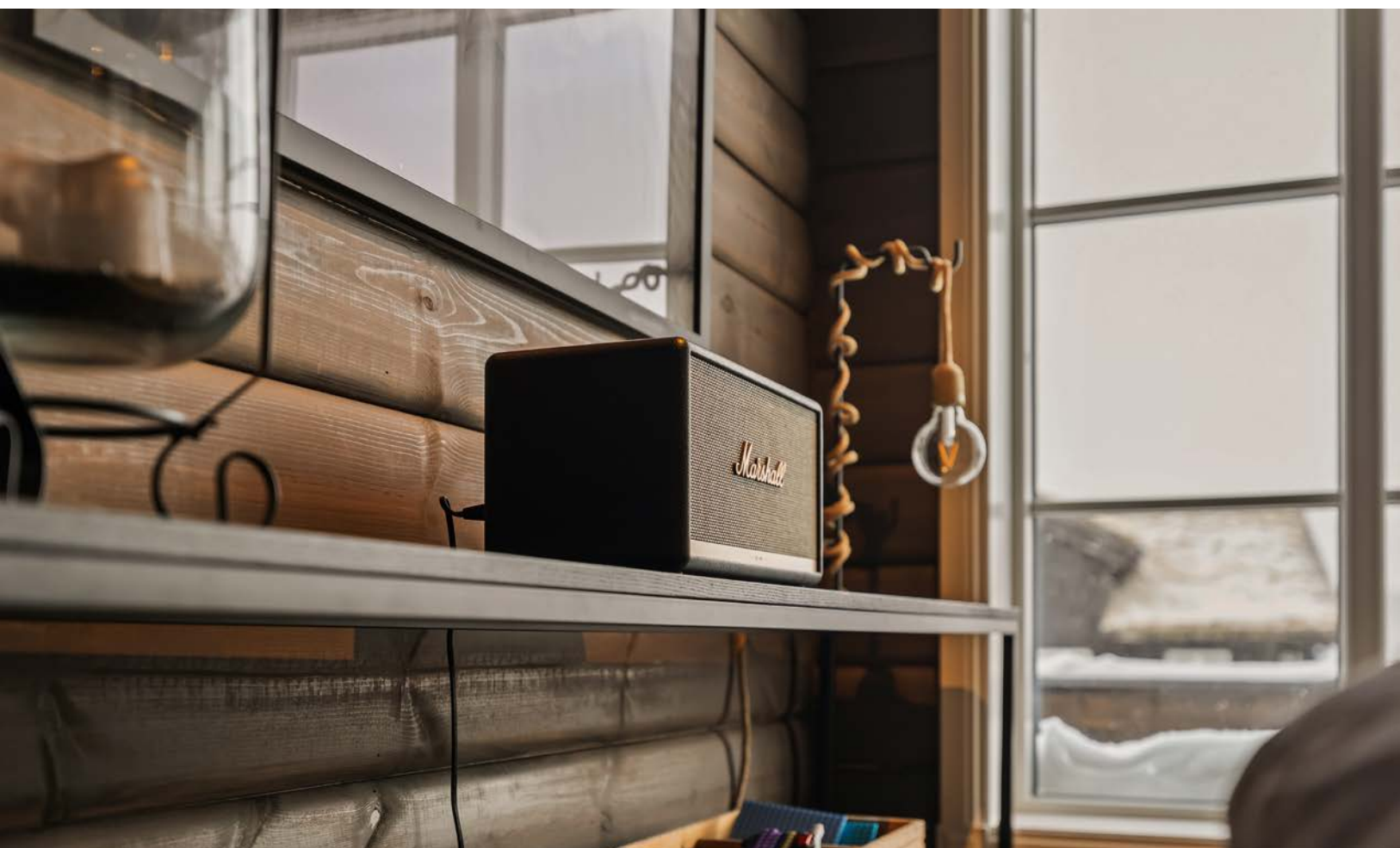
Prisant.:	Kr 4 400 000,-	Soverom:	4
Omkostn.:	Kr 111 390,-	Antall rom:	6
Total ink omk.:	Kr 4 511 390,-	Gnr./bnr.	Gnr. 191, bnr. 145
Årlig festeavgift:	Kr 3 300,-	Oppdragsnr.:	1408260029
Selger:	Gunnar Wold Hildegunn Hagen		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2020		
BRA-i/BRA Total	117/122 kvm		
Tomtstr.:	956.3 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	37
Egenerklæring	69
Budskjema	124











Kjøkkenet med lekker innredning fra Strai med integrerte hvitevarer.













Soverom i hovedetasje



Det er plassbygde senger på 3 av soverommene. Dette gir en svært god utnyttelse av plassen



Det er to soverom i hovedetasjen med totalt 4 sengeplasser.

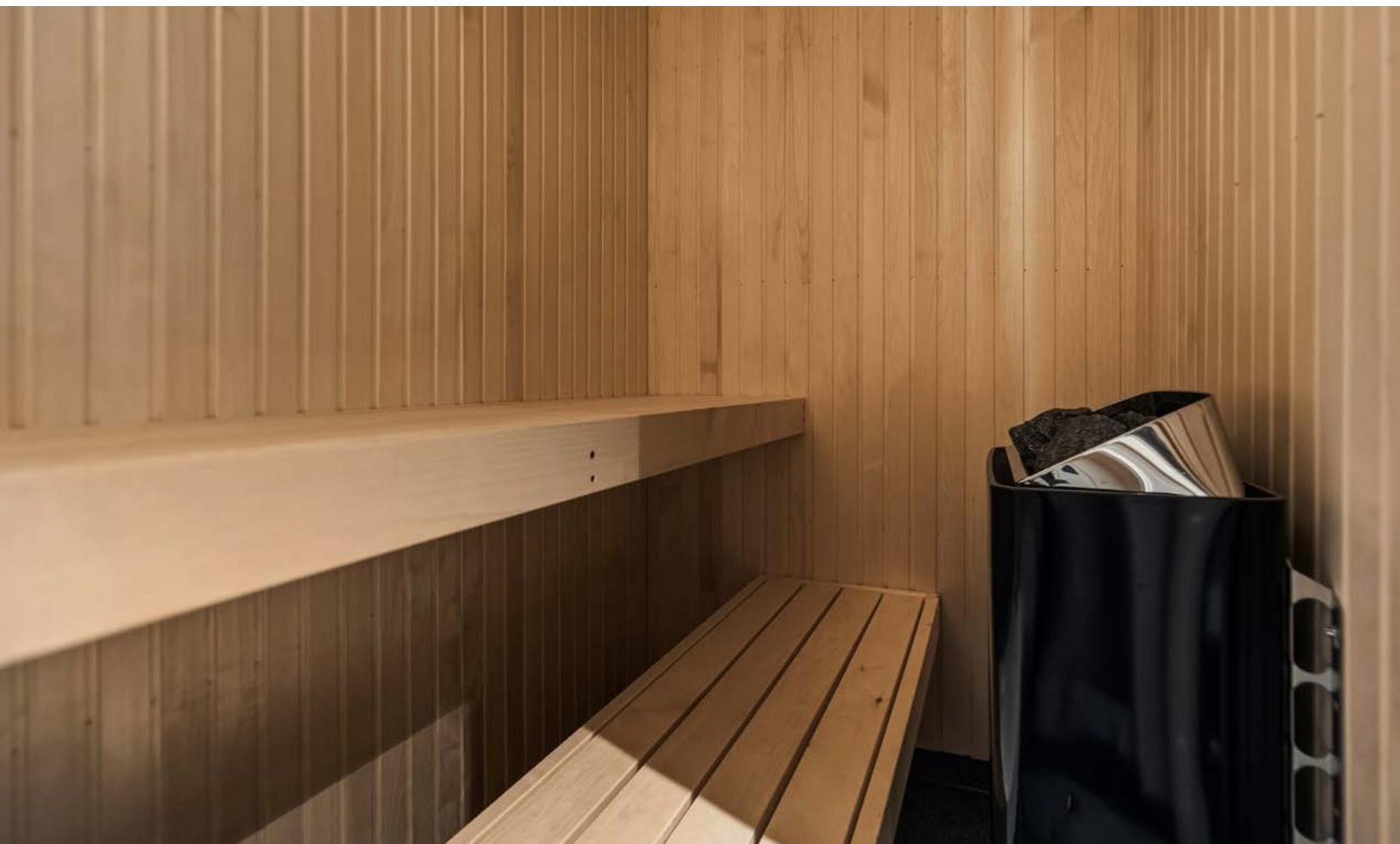




Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant samt tilhørende badstue.



Gulvet har fliser av høy kvalitet og elektriske varmekabler.



**2. etasje: 2 sov, stue,
bad og hems**







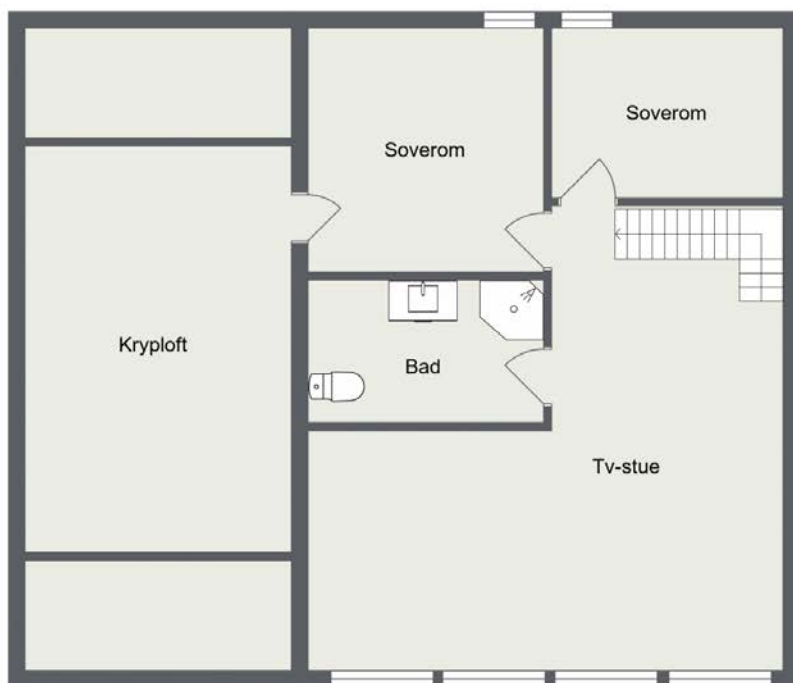






Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

Kryploftet er praktisk innredet som hems med ekstra sengeplasser.



















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entre, stue, kjøkken, bad, badstue og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod og teknisk rom/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Tv-stue, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm utgang fra kjøkken. Terrasse strekker seg fra den ene siden og i front.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

956.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Festetomt. Naturtomt med gruset innkjørsel med gode parkeringsmuligheter. Stor terrasse som strekker seg på to av sidene av hytten og har her gode solforhold fra morgen til kveld. Det er målebrev til eiendommen.

Årlig festeavgift

Kr 3 300

Festetid

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 og oppgi i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Ble sist regulert i 2019.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning reguleres av lov og forskrift.

Festekontrakt datert

11.09.2019.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger høyt og fritt til på toppen av Reinshommen, med ubebygde naturområder bak hytten som bidrar til en åpen og skjermet beliggenhet. Herfra går veien videre opp til flotte skiløyper og et fantastisk turterreng som inviterer til helårsbruk. Området byr på storslåtte naturopplevelser, og naturen oppe på toppene er noe helt spesielt – dette må oppleves.

Det finnes et godt utvalg av merkede turløyper i området, blant annet den kjente turen til Lordehytta, og for de som ønsker en litt mer krevende opplevelse er det mulig å gå helt til Ljosland. I kort avstand ligger også Knaben Fjellcamp, en svært populær destinasjon for barnefamilier med varierte aktiviteter og flotte uteområder.

Fjellområdet er rikt på historie og byr på en helt unik natur som gir ro, inspirasjon og minner for livet. Dette er et område som virkelig må oppleves – enten man søker stillhet, naturopplevelser eller aktive dager i fjellet. Like utenfor døren har man flotte oppkjørte skiløyper samtidig som det er flotte turløyper. Her har man en utrolig flott utsikt utover heiene Knabetjødn og dalen. Fritidsboligen ligger i sørvestlig retning og har gode solforhold med kveldssol. Reinshommen hyttefelt har umiddelbar nærhet til variert natur og flotte oppkjørte skiløyper i nærheten. Det er kort vei ned til Knaben alpinanlegg med varmestue.

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

Adkomst

Eiendommen har enkel adkomst med kjørevei til døra. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morgan Pedersen

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torv.

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: INGEN

Forhold som har fått TG2:

1 Etg dusj/wc Overflate gulv

Årsak: Manglende fall på hele gulvet.

Risiko: Vann renner ikke til sluk. Vann blir liggende og trekke ned i fuger.

Konsekvens: Manglende fall kan føre til vannansamling og skjulte fuktskader, og kjøper må påregne kostnader til utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.

2 Etg Dusj/wc Overflate gulv

Årsak: Manglende fall på hele gulvet.

Risiko: Vann renner ikke til sluk. Vann blir liggende og trekke ned i fuger.

Konsekvens: Fliser kan få løsne, og kostnader påløper.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å Etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Manglende spalte og inspeksjons mulighet for sisterner.

Risiko: Lekkasje kan forekomme inne i vegg.

Konsekvens: Vannskader kan oppstå og påløpe kostnader .

Anbefalt tiltak: Fremskaffe dokumentasjon om krav til lekkasjevann er ivarettatt på annen måte.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja

- Feil fall på gulv.

- Feil knyttet til manglende spalte for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Disse feilene gjelder begge bad. Dusjkabinett i begge bad, derfor anses manglende fall som uproblematisk for oss.

Til info: Når vi overtok hytten brukte vi takstmann Morgan Pedersen fra Groundup i forbindelse overtakelse av hytte. Samme takstmann ble igjen benyttet rett før 5 års frist for reklamasjon gikk ut. Det er også denne takstmannen som benyttes ved salg, så han kjenner hytten godt.

Tilleggsopplysninger til Spørsmål 3: Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Her har vi dokumentasjon/papirer vi fikk knyttet til når hytten ble bygget. Om den dokumentasjonen spesifiserer hvordan våtrom er bygget opp er litt uklart for oss.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Fra takstrapport. Manglende taping av dører og vinduer i henhold til Tek 17.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skretting flis

Beskrivelse av arbeidet: Ny puss på grunnmur. Opprinnelig puss som beskrevet i takstrapport var løs enkelte steder.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Takstmann fant en mulig skjevhet i et soverom etter overtakelse i 2020. Samme takstmann som utfører takstrapport nå utførte også en kontroll ved overtakelse av hytte. Ingen skader eller synlige mangler som vi kan se knyttet til skjevhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja
Noen ganger har komfyrvakt hengt seg opp. Løsning har da vært å kutte strømmen for nullstilling av komfyrvakt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja.

Det er en ledige tomter i hyttefeltet som ikke er solgt/bygget på. Her kan det komme nye hytter.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger

for boligen? Ja.

Taktsmann Morgan Pedersen fra Groundup kjenner godt til hytten, da vi benyttet firma til overtakelse, samt ved 5 års kontroll. Det er forøvrig samme taktsmann som nå benyttes.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. etg: entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og badstue. I tillegg til innvendig bod og to utvendige boder/ teknisk rom.

2. etg: tv-stue, 2 soverom og bad.

Hems med god plass til flere sengeplasser.

Standard

Det er lagt stor vekt på kvalitet, materialvalg og gjennomtenkte planløsninger i hele fritidsboligen. De massive treveggene kombinert med gjennomført materialvalg gir en eksklusiv, men samtidig varm og hjemmekoselig følelse. I tillegg til at det er lagt vekt på gode løsninger til oppbevaring. Det er to utvendige boder like ved inngangsparti som er isolert og har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

I tillegg er det praktisk bod under trapp til oppbevaring - perfekt for lagring av klær, utstyr og annet du ønsker å ha lett tilgjengelig, men ryddig skjult. Samt en hems på 9,5 kvm. som gir en smart arealeffektiv løsning med god plass til flere sengeplasser.

Kjøkkenet har lekker Strai innredning med integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass. Her er utgang til terrasse som strekker seg rundt to sider slik at man kan flytte seg basert på sol og vind. Åpen løsning mellom stue og kjøkkenet hvor det på kjøkkenet er installert varmepumpe og i stue er det en nyere vedovn. Den steinlagte pipen i stuen fremstår som et flott blikkfang og gjennomgående downlights i tak gir behagelig belysning.

Soverommene har plassbygde senger utført i solid kvalitet, som gir både et helhetlig uttrykk og god utnyttelse av arealet. Entré og begge bad har flislagte gulv med fliser av høy kvalitet og elektriske varmekabler, og i entréen er det etablert plassbygd garderobeløsning. Begge bad har dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og toalett. Bad i første etasje har badstue. Loftet har hevede knevegger som gir økt gulvareal og svært gode oppbevaringsmuligheter. Løsningen gjør det enkelt å utnytte plassen effektivt, samtidig som det er lett å komme til lagret utstyr og eiendeler. Tv-stue i andre etasje har store vindusflater noe som gir en luftig romfølelse, godt lysinnslipp og utnytter utsikten bedre.

Hele fritidsboligen er svært smakfullt innredet i en stil som harmonerer med fjellmiljøet og skaper en lun og god atmosfære.

Innbo og løsøre

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.

Møbler og inventar kan medfølge handelen mot tillegg i pris, etter nærmere avtale med selger.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i entre, begge bad og utvendige boder. I tillegg til varmepumpe på kjøkken og nyere vedovn i stue.

Varmekilder og tekniske installasjoner styres via appbaserte løsninger, som gir god kontroll over temperatur, energibruk og drift, samt trygg oppfølging av varmtvannssystemet.

Informasjon om 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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 400 000

Omkostninger kjøper

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

111 390 (Omkostninger totalt)

128 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 511 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 528 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 531 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 438 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: årlig fastavgift + forbruk pr m³ kr. 46,86,- inkl. mva. Årlig avgift på Knaben er kr. 3.325,- inkl. mva.

Avløp: årlig fastavgift + forbruk pr m³ kr. 24,- inkl. mva. Årlig avgift på Knaben er kr. 2.113,-.

Renovasjon: ekstern leverandør. Kontakt IRS Miljø.

Branntilsyn, feeing: ekstern leverandør. Brannvesenet Sør.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 443 750 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Medlemskontingent Reinshommen Hytteforening kr. 300,-

Løypeavgift kr. 1.250,-

Brøyting (blir regulert hvert år av I.A. Hunsbedt) kr 4.712,50,- (inkl mva).

Sum kr 6.262,50,-.

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 145, festenummer 40 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.08.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.08.2020.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei frem til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

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

Kjøpsbetingelser

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS.

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

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.550,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- 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
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistås av

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

FRITIDSBOLIG

Reinshommen 84, 4473 Kvinlog



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
12	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
3	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
6	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Morgan Pedersen
Skaren
4480 Kvinesdal
mp@groundup.no
Tlf: 91646788

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:191, Bnr: 145
Hjemmelshaver:	Hildegunn Hagen & Gunnar Wold
Seksjonsnr:	
Festenr:	40
Andelsnr:	
Tomt:	956,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2020

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:****Forutsetninger:**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Det er snø på tak og rundt boligen på befaringdagen.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Da det var mye snø rundt boligen på befaringsdag er ikke tomten vurdert.
Flat tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Flott bolig med feil / mangler som kan og bør forventes utfra alder og bruk.
Det er ikke funnet feil / skader som krever strakstiltak på befaringen kun mindre avvik som nevnes videre i rapport.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Adresse:

Reinshommen 84

Bygningsopplysninger:

Fritidsbolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Type BRA Kjøkkenkode Antall rom Bad WC

136,0 Kjøkken 5 2 2

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bebygd areal: 100,0 Rammetillatelse:

Bygningsstatus:

Igangset. till.: 30.09.2019

Ferdigattest: 20.08.2020

Energikilde: Elektrisitet, Biobrensel BRA annet:

Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming BRA totalt: 136,0

Avløp: Offentlig kloakk

Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Antall boliger: 1

Bygningsnr: 300767643 Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

Nr Ant. boliger BRA: Bolig Annet Totalt BTA: Bolig Annet Totalt

H01 101,0 101,0

L01 35,0 35,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:

parkett og fliser.

Vegger:

Beiset trepaneler

Innvendige tak:

Beiset trepanel

Alle overflater har lite slitasjer og fremstår som i god stand på steder som er vurdert.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst og eller funnet endringer i boligen fra byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 Etg	81 m2	5 m2		47 m2
2 Etg	36 m2			
SUM BYGNING	117 m2			
SUM BRA	122 m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 Etg:

Gang, Stue, Kjøkken, Sov1, Sov2, Dusjrom/wc, Badstu.

2 Etg:

Stue, sov 3, sov4, dusj/wc.

BRA-e:

Utv:

Bod, Teknisk/vaskerom

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt innvendig med laser og sammenlignet med areal opplysninger på tegninger.

Areal på kryp loft er ikke målbart men er allikevel opplyst da det er i bruk som lager og lekested for barn, 9 m2

Pga boligens utforming og skråtak kan areal avvik forekomme.

Areal opplysninger for terrasser er hentet fra tegninger.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Morgan Pedersen

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

03/03/2026



Morgan Pedersen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Synlige murer.

Merknader:

Det er pga snø begrenset steder hvor murer er synlige og det er derfor kun stedvis vurdering er foretatt.

Det er ikke funnet avvik som krever tiltak.

Fundamenter er ikke undersøkt da

det kreves destruktiv inngrep på oveflater inne i bolig, som betyr at mulige feil kan være i fundamenter.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Betongvegg eller murt vegg av blokkeren forventet levetid på: 20-60

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur er ikke vurdert pga snø.

Merknader:

Årsak:

Manglende mulighet for vurdering av terrengfall fra bolig.

Risiko:

Terrengfall mot bygningen kan medfører økt slitasje på dreneringen.

Konsekvens:

Vann mot vegg kan trenge inn gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak:

det bør Vurderes om terrenget har fall fra boligen når snøen er borte.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Trekledninger

Merknader:

Det er ikke funnet ved stedvis vurderinger, avvik som krever tiltak

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre fra byggeår i boligen av fabrikat Viking. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert byggeår.

Innvendige dører har litt sig og trenger normale justeringer.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

Merknader:**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Torv tak.

På befaringsdag var det mye snø på taket og er derfor ikke befart. derfor er det ikke mulig og vurdere taket og skorstein.

Merknader:

Årsak:

Ikke mulig og sjekke taket

Risiko:

Sig i torv kan forekomme.

Konsekvens:

Torv må tilføres /tilbakefylles.

Anbefalt tiltak:

Vurdere når snøen er borte.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Boligen har torvtak og er i tillegg dekket med snø på befarings dag.

Det er derfor ikke mulig og vurdere taket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Årsak:

Snø på tak.

Risiko:

Sig i torv kan forekomme.

Konsekvens:

Torv må tilføres /tilbakefylles.

Anbefalt tiltak:

Vurdere når snøen er borte.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse på store deler av boligens side og forside.

Merknader:

Det er mye snø på terrassene og derfor er det kun deler av disse som er vurdert.

Skader / slitasjer kan oppdages når snø er borte.

7. Våtrom**7.1 1 Etg dusj/wc**

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling er av beiset trepaneler.

Et vifte i vegg.

Merknader:

Det er ikke funnet nevneverdige skader ol på befaringdag.

Vindu over toalett som er vurdert til våtsone uten at det er funnet skader på dette.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv

Merknader:

Ikke tilfredsstillende fall til sluk fra dørsvill.
 Lokalt fall under dusjkabinett rundt sluk.
 Lav terskel
 Det var pga dusjkabinett ikke mulig og måle høydeforskjell fra topp sluk til dørterskel

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv

Merknader:

Det er på befaring ikke sett membran ved dørterskel og sluk.
 Dokumentasjon er innhentet for membran arbeid somer utført ihht krav på oppføringspunktet.
 Det opplyses om at ved sjekk i sluk er det kun følt med hånden da sluken ikke er tilkommelig under dusjkabinettet.
 Det er boret hull fra tilstøtende gang for og sjekke for fukt:
 Ingen fuktutslag ble registrert.

7.2 1 EtgTeknisk/vaskerom**TG iu** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Teknisk/ vaskerom uten tilkomst.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Rommet har :
Vaskemaskin, Tørketrommel, vvs bereder, sikringskap, vannskap, og plassering av hovedkran.

Årsak:

Ingen tilkomst for vurderinger.

Risiko:

feil /mangler kan være tilstede.

Konsekvens:

Skjulte lekkasjer og videre fuktskader kan forekomme og kjøper må påregne kostnader til utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

TG iu 7.2.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med lite vurderings muligheter.

Merknader:

Rommet er fylt med Vaskemaskin, tørketrommel etc

Årsak:

ingen tilkomst for vurderinger.

Risiko:

feil /mangler kan være tilstede.

Konsekvens:

Utbedringer/reparasjoner kan kreves, kostnader kan påløpe.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

TG iu 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Flislagt gulv med lite vurderings muligheter.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom pga det er badstue og dusjrom.

Merknader:**Årsak:**

ingen tilkomst for vurderinger.

Risiko:

feil /mangler kan være tilstede.

Konsekvens:

Utbedringer/reparasjoner kan kreves.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser av fagkyndig.

7.3 2 Etg Dusj/wc**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger og himling er av beiset trepaneler.
El vifte i vegg.

Merknader:

Det er ikke funnet nevneverdige skader ol på befaringsdag.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv

Merknader:

Ikke tilfredsstillende fall til sluk fra dørsvill.
Lokalt fall under dusjkabinett rundt sluk.
Lav terskel
Det var pga dusjkabinett ikke mulig og måle høydeforskjell fra topp sluk til dørterskel

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv

Merknader:

Det er på befaring ikke sett membran.
Dokumentasjon er innhentet for membran arbeid som er utført ihht krav på oppføringspunktet.
Sluk er innunder dusjkabinett og ikke mulig og vurdere.
Det er boret hull fra tilstøtende gang for og sjekke for fukt:
Ingen fuktutslag ble registrert.

8. Kjøkken**8.1 1 Etg Kjøkken****TG 1** 8.1 1 Etg Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår
Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Innredning med slette fronter

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak.

Merknader:

Vindu ved vask og manglende skuffe knott under komfyr.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen**

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS**

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Synlige Rør

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Hovedkran er lokalisert men er ikke funksjonstestet pga plassering bak vvs bereder.
 Vannskap med fordeler er ikke tilkommelig.
 Det er innebygget systerne på begge toaletter i boligen.
 disse har ikke spalte og eller mulighet for og se om det er lekkasje fra innsiden systerne.
 det var ikke vann i boligen på befaringsdag.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

Ozo vv bereder plassert inne på teknisk/vaskerom.

Merknader:

Det var lite muligheter og vurdere denne pga tilkomst.
 Visuelt på tilkommelige steder er det ikke funnet avvik på denne.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Varmepumpe
 Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Varmepumpe i 1 Etg

Merknader:

Varmepumpen er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad

Merknader:

Luft kvaliteten er vurdert ihht krav som var på byggetiden for fritidsbolig under 150 m2

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plasser inne på Teknisk/vaskerom

Merknader:

Det er på befaring ikke sett avik som kan ha negative innvirkninger, men det anbefales på det generelle ved avhending av eldre bygninger ,en gjennomgang av elektriske anlegg av autorisert elektriker.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.2	1 Etg dusj/wc Overflate gulv
	<p>Årsak: Manglende fall på hele gulvet.</p> <p>Risiko: Vann renner ikke til sluk. Vann blir liggende og trekke ned i fuger.</p> <p>Konsekvens: Manglende fall kan føre til vannansamling og skjulte fuktskader, og kjøper må påregne kostnader til utbedring for å hindre videre skadeutvikling.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.</p>
7.3.2	2 Etg Dusj/wc Overflate gulv
	<p>Årsak: Manglende fall på hele gulvet.</p> <p>Risiko: Vann renner ikke til sluk. Vann blir liggende og trekke ned i fuger.</p> <p>Konsekvens: Fliser kan få løsne, og kostnader påløper.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å Etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Manglende spalte og inspeksjons mulighet for sisterner.</p> <p>Risiko: Lekkasjer kan forekomme inne i vegg.</p> <p>Konsekvens: Vannskader kan oppstå og påløpe kostnader .</p> <p>Anbefalt tiltak: Fremskaffe dokumentasjon om krav til lekkasjevann er ivaretatt på annen måte.</p>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hildegunn Hagen

Gunnar Wold

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Reinshommen 84

4473 Kvinlog

4227-191/145/40/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

- Feil fall på gulv.
- Feil knyttet til manglende spalte for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Disse feilene gjelder begge bad. Dusjkabinett i begge bad, derfor anses manglende fall som uproblematisk for oss.

Til info: Når vi overtok hytten brukte vi takstmann Morgan Pedersen fra Groundup i forbindelse overtakelse av hytte. Samme takstmann ble igjen benyttet rett før 5 års frist for reklamasjon gikk ut. Det er også denne takstmannen som benyttes ved salg, så han kjenner hytten godt.

Tilleggsopplysninger til Spørsmål 3: Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Her har vi dokumentasjon/papirer vi fikk knyttet til når hytten ble bygget. Om den dokumentasjonen spesifiserer hvordan våtrom er bygget opp er litt uklart for oss.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Fra takstrapport. Manglende taping av dører og vinduer i henhold til Tek 17.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skretting flis

Beskrivelse av arbeidet: Ny puss på grunnmur. Opprinnelig puss som beskrevet i takstrapport var løs enkelte steder.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Takstmann fant en mulig skjevhet i et soverom etter overtakelse i 2020. Samme takstmann som utfører takstrappert nå utførte også en kontroll ved overtakelse av hytte. Ingen skader eller synlige mangler som vi kan se knyttet til skjevhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Noen ganger har komfyrvakt hengt seg opp. Løsning har da vært å kutte strømmen for nullstilling av komfyrvakt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det er en ledige tomter i hyttfeltet som ikke er solgt/bygget på. Her kan det komme nye hytter.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstmann Morgan Pedersen fra Groundup kjenner godt til hytten, da vi benyttet firma til overtakelse, samt ved 5 års kontroll. Det er forøvrig samme takstmann som nå benyttes.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 191, Bruksnr 145, Festenr 40	Kommune:	4227 Kvinesdal
Adresse:		Grunnkrets:	406 Knaben gruver
Veiadresse:	Reinshommen 84, gatenr 1276	Valgkrets:	7 Kvinlog
Oppdatert:	27.11.2019	Kirkesogn:	5150603 Fjotland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.10.2011	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	956,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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	4227/191/145	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4227/191/145/1
			Mottaker	4227/191/145/1/1	0,0
			Mottaker	4227/191/145/1/2	0,0
			Mottaker	4227/191/145/2	0,0
			Mottaker	4227/191/145/2/1	0,0
			Mottaker	4227/191/145/2/2	0,0
			Mottaker	4227/191/145/3	0,0
			Mottaker	4227/191/145/4	0,0
			Mottaker	4227/191/145/5	0,0
			Mottaker	4227/191/145/6	0,0
			Mottaker	4227/191/145/6/1	0,0
			Mottaker	4227/191/145/6/2	0,0
			Mottaker	4227/191/145/7	0,0
			Mottaker	4227/191/145/8	0,0
			Mottaker	4227/191/145/9	0,0
			Mottaker	4227/191/145/10	0,0
			Mottaker	4227/191/145/11	0,0
			Mottaker	4227/191/145/12	0,0
			Mottaker	4227/191/145/13	0,0
			Mottaker	4227/191/145/14	0,0
			Mottaker	4227/191/145/15	0,0
			Mottaker	4227/191/145/16	0,0
			Mottaker	4227/191/145/17	0,0
			Mottaker	4227/191/145/18	0,0
			Mottaker	4227/191/145/19	0,0
			Mottaker	4227/191/145/19/1	0,0
			Mottaker	4227/191/145/19/2	0,0
			Mottaker	4227/191/145/20	0,0
			Mottaker	4227/191/145/21	0,0
			Mottaker	4227/191/145/22	0,0
			Mottaker	4227/191/145/23	0,0
			Mottaker	4227/191/145/23/1	0,0
			Mottaker	4227/191/145/23/2	0,0
			Mottaker	4227/191/145/23/3	0,0
			Mottaker	4227/191/145/24	0,0
			Mottaker	4227/191/145/25	0,0
			Mottaker	4227/191/145/26	0,0
			Mottaker	4227/191/145/27	0,0
			Mottaker	4227/191/145/28	0,0
			Mottaker	4227/191/145/29	0,0
			Mottaker	4227/191/145/30	0,0
			Mottaker	4227/191/145/31	0,0
			Mottaker	4227/191/145/32	0,0
		Mottaker	4227/191/145/33	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/34	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/35	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/36	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/37	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/38	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/39	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/40	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/41	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/42	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/43	0,0	
		Mottaker	4227/191/145/44	0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.09.2011	Avgiver	4227/191/145	-929,5
		Matrikkelført:	03.10.2011	Berørt	4227/191/145/40
			Mottaker	4227/191/145/41	929,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.09.2011	Avgiver	4227/191/145	-956,4
		Matrikkelført:	03.10.2011	Berørt	4227/191/145/39
			Mottaker	4227/191/145/40	956,3

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Reinshommen 84	Fritidsbolig	136,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	100,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.09.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	136,0	Ferdigattest:	20.08.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300767643			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				101,0	101,0				
L01				35,0	35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

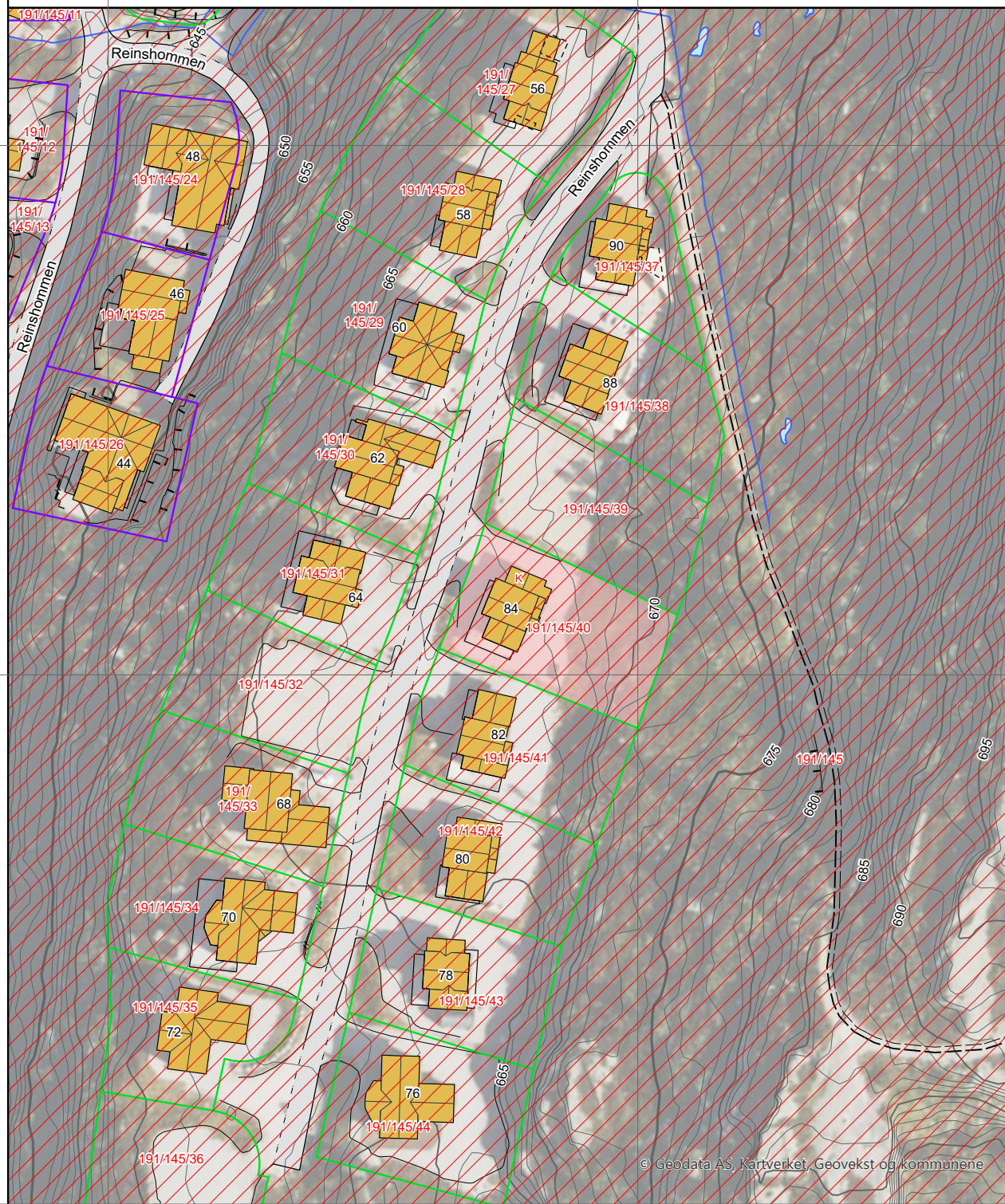
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/191/145/40/0

Eiendomsgrenser

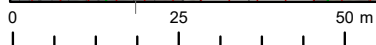
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 9.2.2026



© 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.

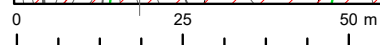
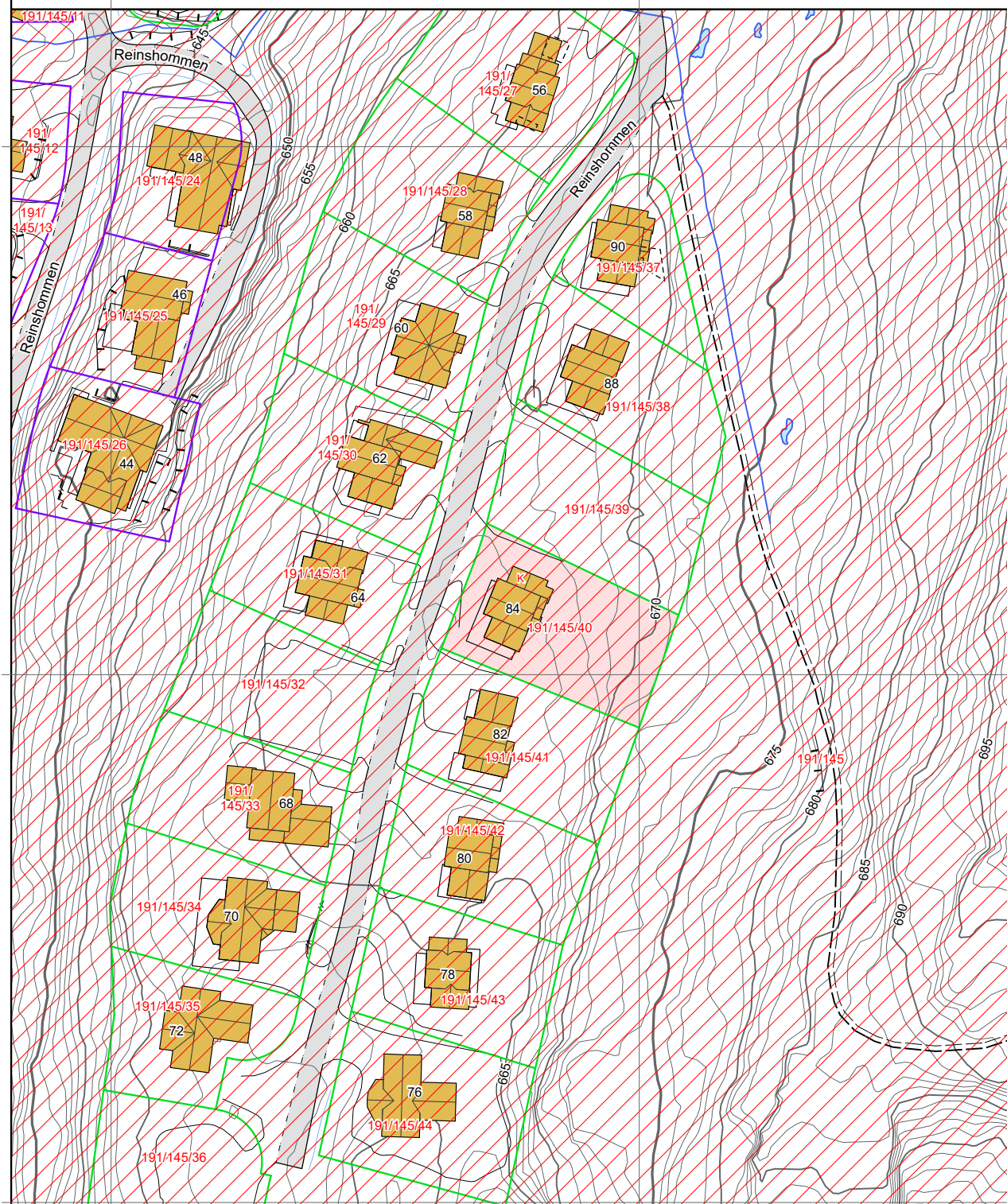
Kommune: 4227 Kvinesdal
 Eiendom: 4227/191/145/40/0

Eiendomsgrenser

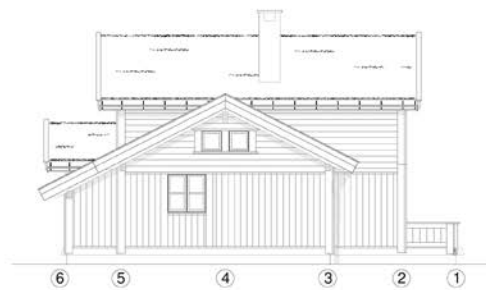
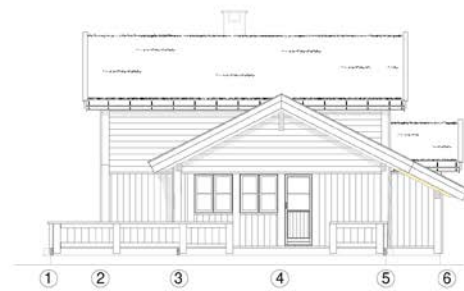
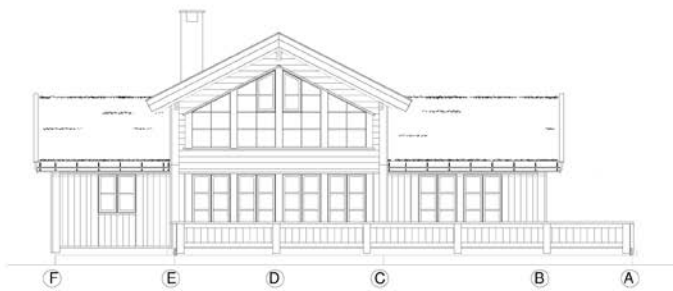
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 9.2.2026



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



F	C 15.08.19 ams spillevindt	No. / Dato / Date: Signatur / Signature: Revisjonstekst / Revision text:	Teg av / Draw by: Dato / Date: ams 25.01.19	Arkiv / Sheet size: A3	Tiltakshaver / Client: Gunnar Wold og Hildegunn Hagen	Byggverket endres av: Moen Design
G	D 15.08.19 ams -1 kjøkkenvindu, isolert bod	A 14.08.19 ams +1m kjøk., -2.5m takoverbygg, +3.5m ² terr., +0.2m knevegg	Modell / Model: STORODDE XL 5.8	Målt / Scale: 1:100	Byggeadresse / Building site: T-14, Reinshommen	Nordic Houses
H	E	B 15.08.19 ams -0.1m kjøk., -1.1m isol.bod, +2.2m isolert bod	Serie / Serie: REN	03 FASADER	Prosjekt nr.: 19058 Gir./Bnr Kommune / Gir./Bnr County: 00/00 Kvinesdal kommune	Buen Gruppen www.buengruppen.no

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

[Returadresse etter tinglysing:]

 Gunnar Wold,
 Øvre Haukeligate 11,
 4014 Stavanger.

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

 Doknr.: 1059771 Tinglyst: 11.09.2019
 STATENS KARTVERK

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
1037	Kvinesdal	191	145	40	
2. Bortfestes av					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn			Ideell andel
101610111514 [redacted]		Alice Dagfinsen, Knabevegen, 4473 Kvinlog.			
131110131713 [redacted]		Gunnar Kvinlaug,			" " "
11710181510 [redacted]		Jens Eftestøl,			" " "
12910171619 [redacted]		Magne Solås,			" " "
3. Til Trsp.Bortfesterne pkt.7.					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn:			Ideell andel
11910171715 [redacted]		Gunnar Wold,			50%
121610121716 [redacted]		Hildegunn Hagen,			50%
		Øvre Haukeligate 11,			
		4014 Stavanger.			
4. Festeavgift pr. år				Tomteverdi	
Kr 3.300.-				kr 200.000.-	
5. Festetid					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.				Opprettet: 2019 (dato)	
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomte for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomte.					
7. Supplerende tekst:					
(Bare opplysninger som skal tinglyses)		Trsp.Bortfesterne fra pkt.2.			
		230958 [redacted] Arne Knaben,			
		020874 [redacted] Steinar Kvinlaug,			
		300561 [redacted] Are Mygland,			
Følgende punkter utgår:		100144 [redacted] Torleiv Kvinen,			
8 b		101043 [redacted] Torbjørg Haukland,			
12.		100436 [redacted] Sigurd Krosli.			

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

 Formulæret er utarbeidet av:
 Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
 Revidert per 1. november 2004
 Ettertrykk forbudt

8. Beliggenhet

(Stryk det alternativet som ikke passer)

a) Feste av avgrenset areal

på eiendommen.....Knaben..... g.nr. 191....., b.nr. 145.....

Tomta har fått festenr. 40.....

Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er 956,3 M².

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.

Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

b) Punktfeste

på eiendommen..... g.nr., b.nr.

Koordinater (avmerket på plankart) x = y =

Tomta gis nr. 41 i Reinshommen.....(hyttefeltets navn).

9. Bebyggelse

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

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgifta på kr er en avkastning av tomteverdien beregnet etter % av verdien

som pr i dag er kr 1.11

Festeavgifta betales forskuddsvis den hvert år.

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

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å be-

nytte indekstallet for august..... måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for

... august..... måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

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

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

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

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

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

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

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

13. Veg, atkomst, parkering osv.

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

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

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

14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

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

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

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

15. Framtidig utvikling

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

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

16. Overføring av festerett

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

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

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

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

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

18. Tinglysing og omkostninger

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

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

19. Kontraktsforutsetning

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

20. Andre bestemmelser

Alle festerne forplikter seg til å være medlem av hyttevelet.....
(Hyttevelet skal og forestå vedlikehold og drift av alle tekniske
anlegg og tilhørende bygninger. Denne del gjelder til kommunen.....
overtar driften av anlegget.) Det velges et styre for hyttevelet.
Dette styre velges for 2 år av gangen.....

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

21. Underskrifter

Sted og dato: STAVANGER 17/8-19..

Bortfesteres underskrift:

Are Mykland Steinar Kvinlaug
Jens Eftestøl

Gjentatt med blokkbokstaver:

Are Mykland, Steinar Kvinlaug,
Jens Eftestøl.

Festeres underskrift:

Armin Well
Hildegunn Hagen

Gjentatt med blokkbokstaver:

ARMIN WELL

HILDEGUNN HAGEN

Simon af Sande Byggerier AS
Strandkaaien 61

Administrativt vedtak

Nr.: 510/19

4005 STAVANGER
Att. Frode Agedal

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
13896/2019 - 2019/819	191/145/040	Johan Helle		30.09.2019

Hildegunn Hagen og Gunnar Wold - Tillatelse til bygging av fritidsbolig på 191/145/040, tomt 14, Reinshommen 2

Simon af Sande Byggerier AS søker på vegne av Hildegunn Hagen og Gunnar Wold om tillatelse til bygging av fritidsbolig på 191/145/040 – tomt 14 – Reinshommen 2, i søknad datert 25.09.19 mottatt 25.09.19.

Tiltaket inngår i reguleringsplan for Reinshommen 2 og tiltaket er i tråd med plan.

Vedlagt søknaden er følgende:

- Søknad om ett-trinns søknadsbehandling
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer og boligspesifikasjon
- Nabovarsel
- Situasjonsskart
- Tegninger
- Gjennomføringsplan
- Erklæringer om ansvarsrett
- Boligspesifikasjon i Matrikkelen
- Samtykkeskjema byggearbeider
- Innbetaling Knaben frifond

Ansvar:

Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert og sende den til kommunen.

Ansvarsrett og kontroll:

Viser til innsendte gjennomføringsplan, sist signert 25.09.19.



Naboer er korrekt varslet og det foreligger ingen merknader.

Boligen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

Arbeidet skal meldes til Teknisk Drift avd. Åmødt, minst 2 dager før gravearbeidet starter. Kvittering for at den til enhver tid gjeldende tilkoblingsavgift er innbetalt til Kvinesdal kommune, må være vist på Teknisk Drift. Etter godkjenning foreligger og arbeidet er utført skal det ettersendes ferdigmelding av utvendig VA til kommunen v/Teknisk drift. Denne skal være ferdig utfylt og vedlegges situasjonsplan og koordinater X, Y og Z. Se videre informasjon i vedlagte skriv om tilkobling.

RADON

Ut fra helsemessige vurderinger er det økt fokus på forholdet til radon i bygg.

Utgangspunktet er at dersom det ikke er målt/dokumentert akseptable verdier skal bygget prosjekteres med aktuelle tiltak, radonsperre/ventilasjon av grunnen.

Ber om at ansvarlig søker følger opp dette i forhold til prosjektering av bygget.

Naturmangfoldloven:

I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal de miljærettslige prinsippene i § 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I dette området er det ikke gjort noen registreringer som tilsier at tiltaket vil få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Vi minner om følgende ang bygging av fritidsboligen:

- Tiltakshaver/ansvarlig søker må se til at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunale vedtekter, reguleringsplan for Reinshommen 2 eller andre regelverk (for eksempel jordlov, veglov, konsesjonslov, m.m.)
- Reglene om minsteavstand til nabogrense må holdes
- Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.
- Kart og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Renovasjon:

Fritidsboligen inngår i kommunens system for renovasjon.

Avfall:

Avfall skal behandles i samsvar med forskrifter og avfallsplan.

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

Byggesaksgebyr:

Gebyr for byggesaksbehandling av fritidsbolig er på kr. 10.200,-.

Tilkoblingsavgift for vann – Knaben er på kr. 26.000,- + moms og tilkoblingsavgift

kloakk – Knaben er på kr. 50.000,- + moms.

Faktura på til sammen kr. 105.200,- sendes tiltakshaver i eget brev.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 20-3, jfr. § 20-1 gis det som omsøkt tillatelse til oppføring av fritidsbolig på 191/145/040 – tomt 14 – Reinshommen 2, i samsvar med søknad datert 25.09.19 mottatt 25.09.19.

Det orienteres om følgende:

1. At alle arbeider godkjenningen gjelder skal bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jfr. Pbl. § 20-1.
2. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen
3. Kommunen kan føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitt tillatelse og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jfr. Pbl. § 25-1.
4. Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 21-9.
5. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jfr. Pbl. § 21-10.
6. Denne tillatelsen, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

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

Johan Helle
saksbehandler

Vedlegg

- 1 Tilkobling komm vann avløp Knaben 191 145 040 tomt 14 Reinshommen
- 2 Forskrift om vann og avløpsgebyrer i Kvinesdal kommune

Kopi til:

Hildegunn Hagen	Øvre Haukeligate 11	4014	Stavanger
Gunnar Wold	Øvre Haukeligate 11	4014	Stavanger
Marit Jerstad Solhaug			
Anne Elisabeth Moi			
Røynestad			
Forvaltningsutvalget			
Rolf Arne Ditlefsen			
Ernst Vidringstad			

SIMON AF SANDE BYGGERIER AS
Strandkaaien 61
4005 STAVANGER

**Informasjonsenheten -
Servicekontoret**

Dato: 20.08.2020
Vår ref: 20/03724-2
Deres ref:
Saksbeh.: Kari Modal Bruli
Telefon:

Ferdigattest for fritidsbolig på 191/145/40 - tomt 14 - Reinshommen II

Viser til søknad om ferdigattest for fritidsbolig på 191/145/40 – tomt 14 i Reinshommen II i søknad datert 17.08.20 fra ansvarlig søker Simon af Sande Byggerier AS.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for fritidsbolig på 191/145/40 – tomt 14 i Reinshommen II. Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad mottatt 17.08.20, 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 ferdigstillelse, jfr. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. 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 er gitt tillatelse til.

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

Meldingen til IRS gjelder kommunal renovasjon

Meldingen til Brannvesenet Sør gjelder kontroll/feiling av pipe.



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.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr 20/03724

Med hilsen

Kari Modal Bruli
Servicekonsulent

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Plan og miljøenheten, Marit Jerstad Solhaug, Nesgata 11
, 4480 KVINESDAL
Informasjonsenheten - Servicekontoret, Anne Elisabeth Moi Røynestad,
Nesgata 11
, 4480 KVINESDAL
BRANNVESENET SØR IKS, Sorenskriver Fridrichsens gate 7
, 4514 MANDAL
IRS MILJØ IKS, Erikstemmen. 10
, 4404 FLEKKEFJORD



Kommune: 1037 KVINESDAL

Gårdsnummer: 191

Bruksnummer: 145

Festenummer: 40

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.10.2011 kl. 12:56

Produsert av: Jens Helge Træland

Attestert av: Kvinesdal kommune



KVINESDAL KOMMUNE

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. I matrikkelen er det angitt en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. Videre blir det i tilknytning til arealberegning angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Ot.prp. nr.70 (2004-2005) «Om lov om eigedomsregistrering» har i kapittel 8.5.3 en nærmere omtale av kvalitet, fullstendighet og troverdighet til data i matrikkelen.

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festgrunn
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 05.10.2011
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Arealmerknad / Arealkilde
 Beregna areal for 191 / 145 / 40 956,3

Forretninger

Forretningstype	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning	Tinglyst	08.10.2011	19.09.2011	03.10.2011	1037trj
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	191/145	-956,4	
		Mottaker	191/145/40	956,3	
Oppmålingsforretning	Tinglyst	08.10.2011	19.09.2011	03.10.2011	1037trj
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	191/145	-929,5	
		Mottaker	191/145/41	929,6	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			060154	DAGFINSEN ALICE	KNABEN	4473 KVINLOG	7 / 40
Hjemmelshaver			170850	EFTESTØL JENS ODDVAR	KNABEN	4473 KVINLOG	20 / 160
Hjemmelshaver			101043	HAUKLAND TORBJØRG TORDIS	BØLIA 4	4365 NÆRBØ	3 / 80
Hjemmelshaver			230958	KNABEN ARNE	7 SAMUEL OLACE,	SINNAMON PARK 4073 QLD	5 / 40
Hjemmelshaver			100436	KROSLI SIGURD	H0101	AUSTRALIA AUSTRALIA ANKERRINGEN 19	3 / 80

11.10.2011 12.57

Matrikelbrev for 1037 - 191 / 145 / 40

Side 2 av 6

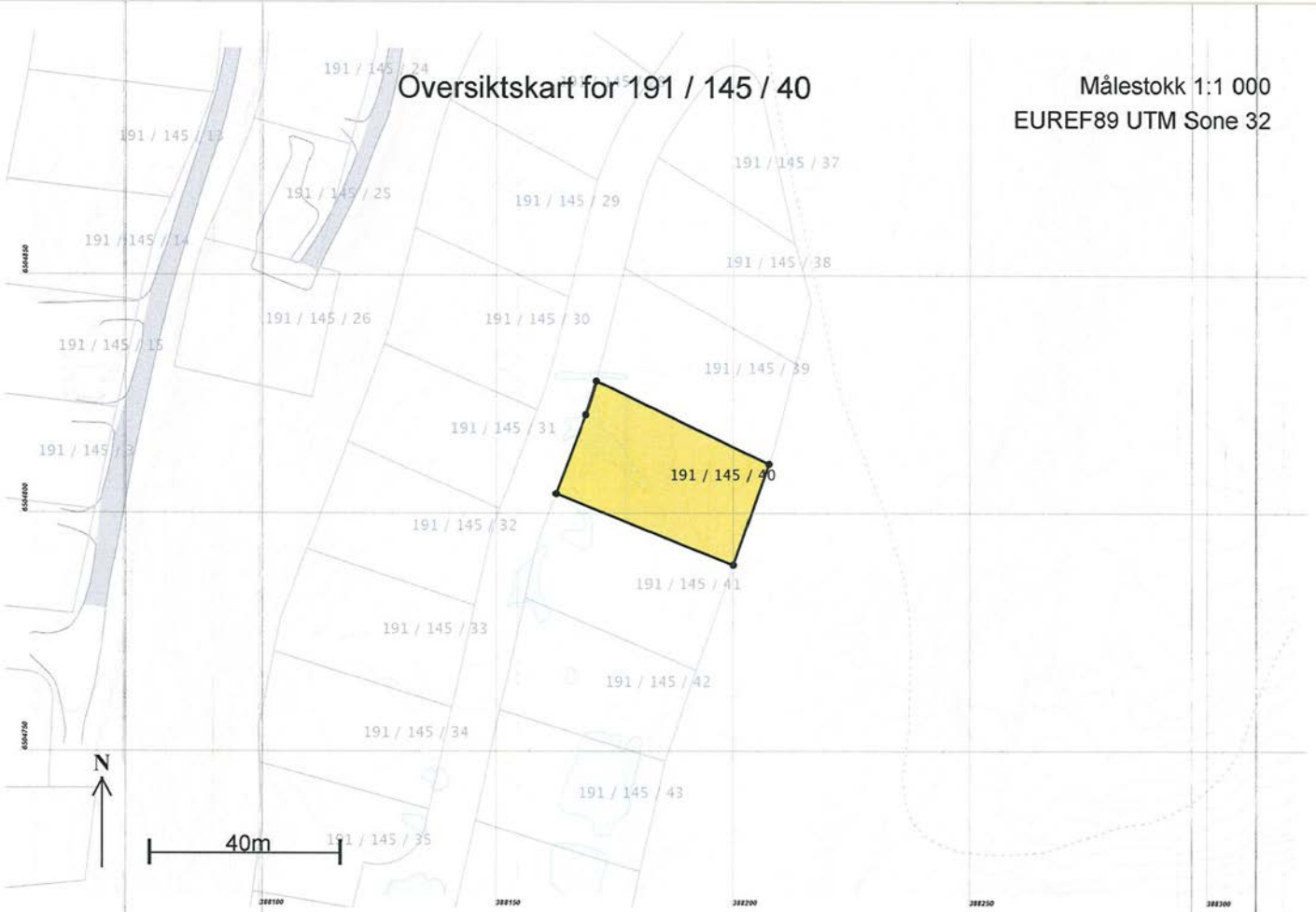
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100144	KVINEN TORLEIV		4056 TANANGER KNABEN	5 / 40
Hjemmelshaver		120343	KVINLAUG ODD		4473 KVINLOG KNABEN	5 / 40
Hjemmelshaver		300561	MYGLAND JARL ARE		4473 KVINLOG KNABEN	5 / 40
Hjemmelshaver		290769	SOLÅS MAGNE		4473 KVINLOG KNABEN	5 / 40

Ikke tinglyste eierforhold/kontaktinstanser

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier		060154	DAGFINSEN ALICE		KNABEN 4473 KVINLOG	
Aktuell eier		170850	EFTESTØL JENS ODDVAR		KNABEN 4473 KVINLOG	
Aktuell eier		101043	HAUKLAND TORBJØRG TORDIS		BØLIA 4 4365 NÆRBØ	
Aktuell eier		230958	KNABEN ARNE		7 SAMUEL OLACE, SINNAMON PARK 4073 QLD AUSTRALIA	
Aktuell eier		100436	KROSLI SIGURD	H0101	AUSTRALIA ANKERRINGEN 19 4056 TANANGER	
Aktuell eier		100144	KVINEN TORLEIV		KNABEN 4473 KVINLOG	
Aktuell eier		120343	KVINLAUG ODD		KNABEN 4473 KVINLOG	
Aktuell eier		300561	MYGLAND JARL ARE		KNABEN 4473 KVINLOG	
Aktuell eier		290769	SOLÅS MAGNE		KNABEN 4473 KVINLOG	

Oversiktskart for 191 / 145 / 40

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

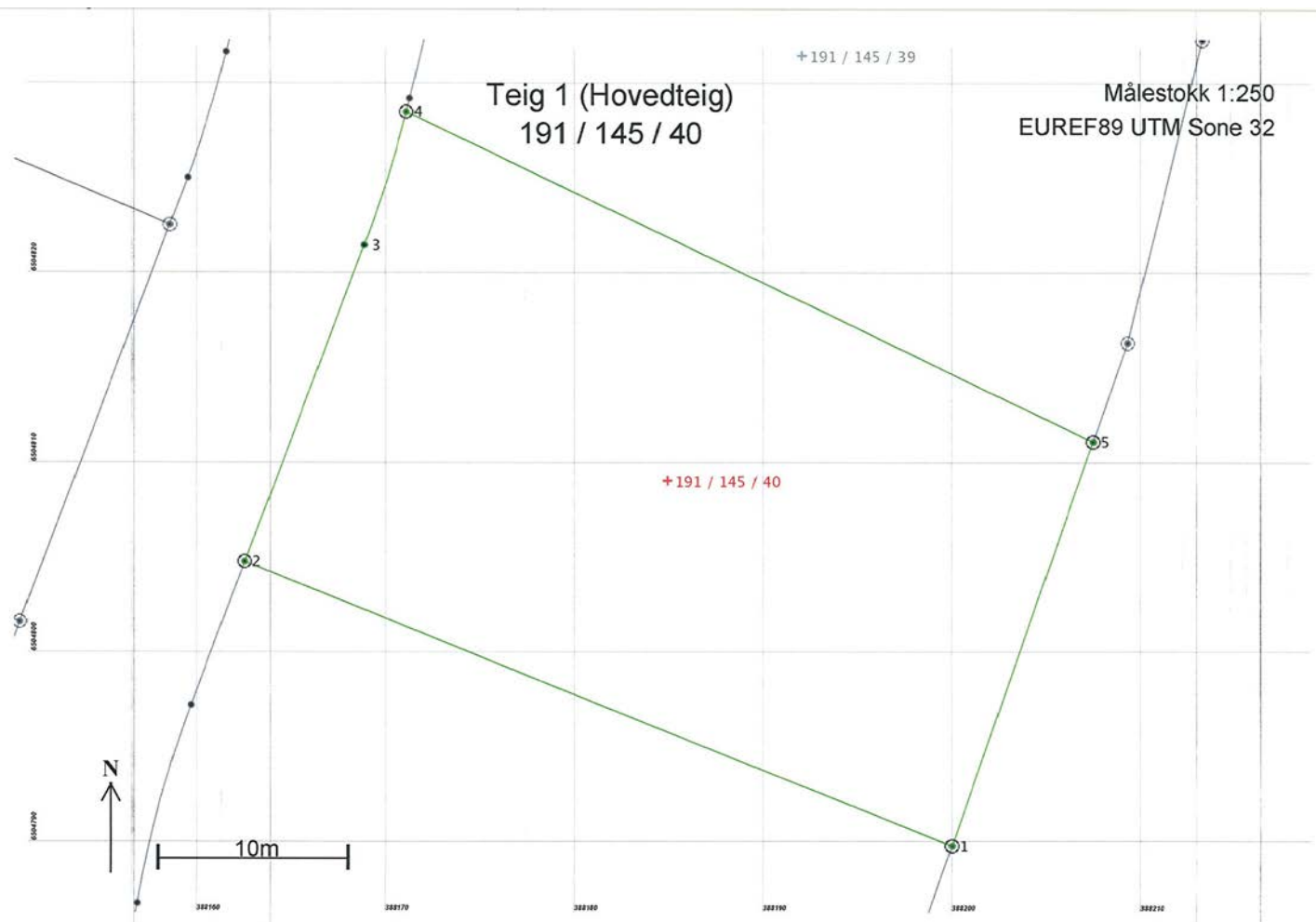


Teig 1 (Hovedteig)
191 / 145 / 40

+191 / 145 / 39

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

+191 / 145 / 40



11.10.2011 12.57

Matrikkelbrev for 1037 - 191 / 145 / 40

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 956,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6504809

Øst: 388185

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Løpenr	Grenselinje		Merke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst					
1	6504789,97	388199,98	Jord Offentlig godkjent grensemerke	40,32 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6504804,97	388162,55	Jord Offentlig godkjent grensemerke	17,83 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6504821,64	388168,87	Ikke spesifisert Umerket	7,38 Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	-67,50
4	6504828,67	388171,11	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	40,29 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6504811,30	388207,46	Jord Offentlig godkjent grensemerke	22,60 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 23.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 145 **Festenr.:** 40

Adresse: Reinshommen 84, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408260029

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 145 **Festenr.:** 40

Adresse: Reinshommen 84, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408260029

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Detaljregulering for Reinshommen 11
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse

Vedlegg
3 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 145 **Festenr.:** 40**Adresse:** Reinshommen 84, 4473 KVINLOG**Referanse:** 1408260029

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Knaben : Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 46,86 inkl.mva	Knaben: kr 3325,- inkl. mva
Avløp	Knaben: Årlig fastavg. + forbruk pr m3 kr 24,- inkl.mva	Knaben: kr 2113,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2025	165

Kommentar

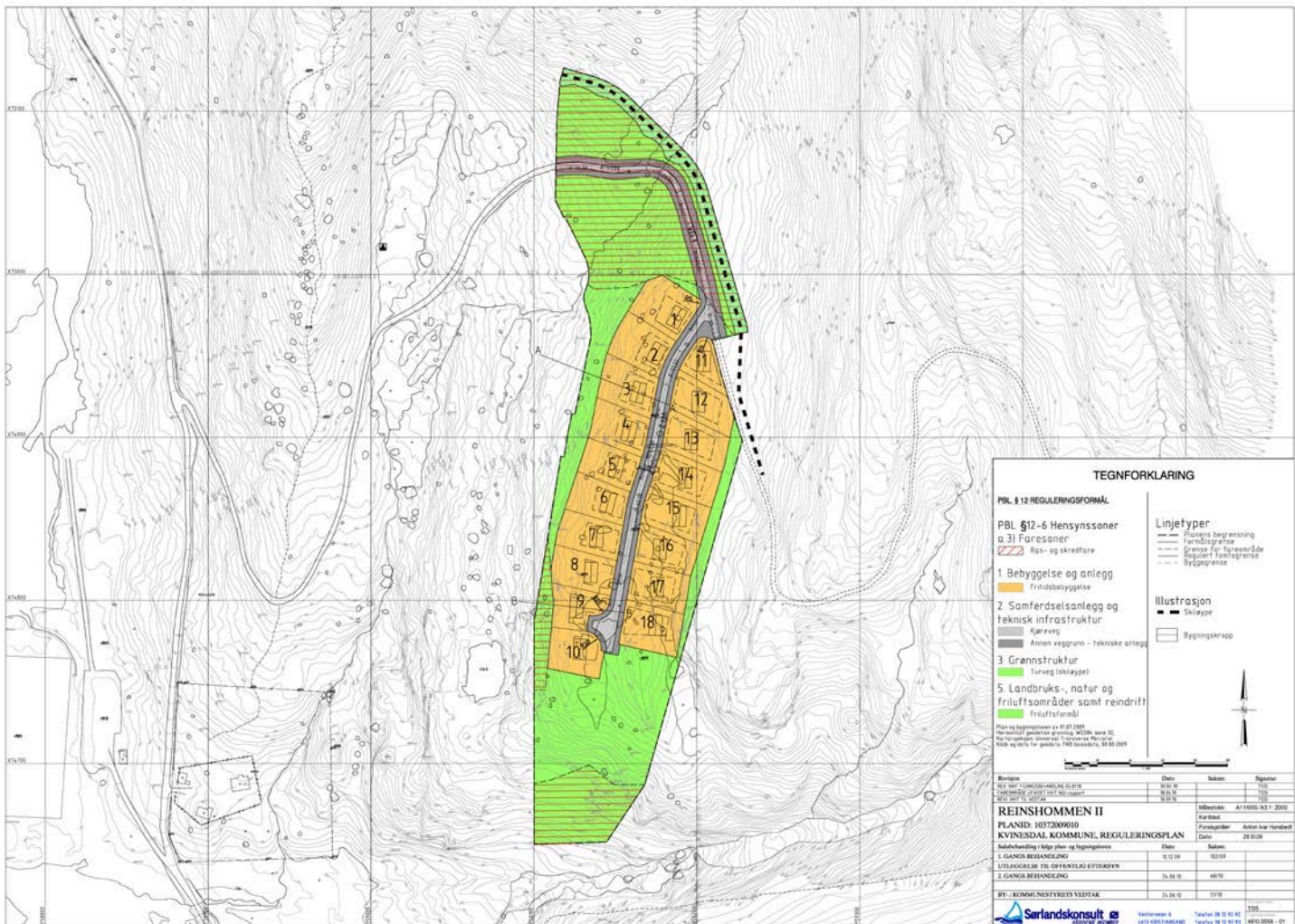
Beregnet forskudd på 22m3.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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





Sørlandskonsult

Vesterveien 6 • 4613 Kristiansand
Telefon: 38 12 92 92
Telefax: 38 12 92 93
E-post: post@sorlandskonsult.no

KNABEN – REINSHOMMEN II

KVINESDAL KOMMUNE

DETALJREGULERING



Kristiansand, oktober 2009, rev 30.04.10
4610.3556



INNHALDSFORTEGNELSE

1.0	BAKGRUNN / GRUNNLAG	3
2.0	PLANBESKRIVELSE	3
2.1	Dagens situasjon	3
2.2	Planstatus	3
2.3	Planforslag og alternativer	3
2.3.1	Friluftsområder	4
2.3.2	Bebyggelse	4
2.3.3	Trafikk	4
2.3.4	Universell utforming	4
2.3.5	Barn og unges interesser	4
2.3.6	Risiko og sårbarhetsanalyse (Egen sjekkliste)	4
2.3.7	Miljøkonsekvenser	5
2.3.8	Konsekvenser for kommunen	5
3.0	FORSLAGSSTILLERS VURDERING	5
4.0	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	6
5.0	REGULERINGSPLAN	8
6.0	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REINSHOMMEN HYTTEFELT	9

VEDLEGG

Vedlegg 1:	Risiko og sårbarhetsundersøkelse	
Vedlegg 2:	Tegninger: Lengdeprofil vei 1,	tegn. nr. 4610.3556 – 10
	Lengdeprofil vei 2,	tegn. nr. 4610.3556 – 11
	Lengdeprofil skiløype,	tegn. nr. 4610.3556 – 12
	Vann og avløpsplan,	tegn. nr. 4610.3556 – 13
Vedlegg 3:	Varsling: innkomne merknader til varselet, kopi av annonse og varslingsbrev	
Vedlegg 4:	Rapport fra NGI	

1.0 BAKGRUNN / GRUNNLAG

Sørlandskonsult as fremmer på vegne av Anton Ivar Hunsbedt forslag til reguleringsplan for Reinshommen II i Kvinesdal kommune. Planarbeidet ble varslet påbegynt 04.02.09 med frist for uttalelse satt til 06.03.09.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for hyttefelt med infrastruktur og tilhørende grøntområder.

Forvaltningsutvalget ga råd den 18.12.08 om at det kan utarbeides reguleringsplan for fritidsbebyggelse med infrastruktur og tilhørende grøntområde innenfor område R1 og R2 i "Mulighetsstudiet for Knabenområdet i Kvinesdal kommune" datert 30.05.08.

2.0 PLANBESKRIVELSE

2.1 DAGENS SITUASJON

Reinshommen ligger nær gruvebyen og like ovenfor Knabenstølen. Fra Stølen og nedre del av Reinshommen går det en gammel vei oppover til Roma gruver og Knaben. I hele dette området er det flere gamle forsøksområder med molybden i overflaten. Fylkeskonservatoren har befart området i forbindelse med regulering av første del av Reinshommen og ikke funnet kulturminner av særlig interesse.

Planområdet ligger 675 - 610 mho og ligger ca 60 km fra kysten. Landskapet er variert med mange terrengformer. Karakteristisk for området er store bratte svaberg, med grønne daler bestående av myr og bjørkeskog.

Eiendomsforhold

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver
191/145	Anton Ivar Hunsbedt

2.2 PLANSTATUS

Det aktuelle området er i dag uregulert, men er i forslag til kommunedelplan for Knaben avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse (område D).

2.3 PLANFORSLAG OG ALTERNATIVER

Planområdet er på 34,1 daa og foreslått avsatt til:

Formål / område	Areal m ² /daa
Fritidsbebyggelse	15,6 daa
Skiløypetrase	0,9 daa
Kjøreveg	4,0 daa
Friluftsmål	13,6 daa
Faresoner	8,8 daa

2.3.1 FRILUFTSOMRÅDER

Det er i planforslaget lagt vekt på å bevare og utbedre forbindelsene opp til fjellet. Skiløypa som i dag følger gamle Romavei er i planforslaget tegnet inn som skiløype i friluftsområdet. Skiløypetraséene er utarbeidet etter en skisse tegnet av Jan Rob, rektor ved Knaben leirskole.

2.3.2 BEBYGGELSE

Det er i planforslaget lagt til rette for 18 frittliggende fritidsboliger. Atkomst til bebyggelsen er vist med veier og gir kjøremulighet til alle hyttene.

Det er i planforslaget lagt vekt på at fritidsbebyggelsen skal være minst mulig synlig fra gruvebyen. Bebyggelsen er trukket inn fra kollene og følger terrengets nord-sør gående lengdedrag.

Den enkelte fritidsbolig skal tilpasses terrengformene på stedet. Høyder og fritidsboliger med underetasje går frem av bestemmelsene.

2.3.3 TRAFIKK

Parkering ivaretas på egen tomt. Alle veier i området er private.

2.3.4 UNIVERSELL UTFORMING

Det er en forholdsvis bratt stigning for å komme opp til hytteområdet som vanskelig lar seg gjennomføre med universell utforming. Enkelte av hyttene og tomtene har mulighet for løsning med tanke på universell utforming men det er valgt å ikke sette dette som et krav i planen.

2.3.5 BARN OG UNGES INTERESSER

Det er innenfor planområdet avsatt store områder til friluftsområder. Disse områdene kan benyttes til lek/ aktivitet for barn og unge. Tilgjengeligheten til disse områdene er svært god.

2.3.6 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE (EGEN SJEKKLISTE)

NGI (Norges geotekniske institutt) har på oppdrag for Sørlandskonsult utført en vurdering av skredfare i forbindelse med første del av reguleringsplan for Reinshommen. Hensikten med oppdraget var å finne en skredgrense. I rapporten kommer det frem at deler av planområdet ikke tilfredsstiller plan og bygningslovens sikkerhetskrav mot skred. Områdene som kan være utsatt for skred er avsatt i reguleringsplanen med grense for faresone – snøskredfare. Rapporten er datert 30. april 2006 og ligger vedlagt planbeskrivelsen. Se for øvrig egen sjekkliste.

2.3.7 MILJØKONSEKVENSER

Kulturlandskap og friluftsområder ivaretas med grønndrag.

2.3.8 KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Det fremlagte forslag til plan har ingen konsekvenser mht kommunale investeringer.

3.0 FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Det valgte forslaget er en videreføring av tidligere reguleringsplan for Reinshommen. Det legges opp til et hyttefelt med 18 fritidsboliger og en BYA satt til 140 m² hvorav 40 m² settes av til parkering. Maks mønehøyde settes til 6,5m. Parkering foregår på egen tomt.

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen sin arealdel hvor området har benevnelsen D. I tekstdelen er det imidlertid avsatt færre enheter enn de 18 vi legger opp til. Vi mener området sett sammen med første byggetrinn tåler denne fortettingen.

Planen omfatter felt R2 og R3 i ”Mulighetsstudiet” for Knaben. Mulighetsstudiet er ment som et styringsverktøy for kommunen.

4.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Forhåndsvarsling 04.02.09

Frist for uttalelse 06.03.09

Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer.

Innkomne merknader:	Merknad:	Kommentarer:
Offentlige hørsinnstanser		
Fylkesmannen i Vest-Agder (10.03.09)	<ul style="list-style-type: none"> - Det er forholdsvis åpent fjellområde. Det er viktig at planarbeidet viser utbyggingens konsekvenser for landskapet. Her er det av stor betydning at naturrammen omkring det gamle gruvesamfunnet på Knaben blir best mulig bevart. Fylkesmannen forutsetter at føringene fra kommuneplan blir fulgt opp i planarbeidet. - Minner om de vurderinger/beskrivelser som skal følge planer etter PBL med hensyn til konsekvenser for barn og unge, samt funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-4/98 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle. - Dersom det planlegges inngrep i vassdrag eller i vassdragsbeltet, må detaljplan forelegges Fylkesmannen i Vest-Agder, jfr. Vannressursloven § 11 om kantvegetasjon. Utfylling eller mudring i vassdrag er i utgangspunktet forbudt. Tillatelse kan gis, jfr. Forurensingsforskriften kap. 22. Søknad må sendes fylkesmannen. - Grenseverdier for støy må overholdes. - I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det som hovedregel utarbeides en risiko- og sårbarhetsundersøkelse. 	<p>Planen er en videreføring av første del av reguleringsplan for Reinshommen. Arealmessig iht. kommuneplan. Samtidig er mulighetsstudiet brukt som grunnlag.</p> <p>Planen har ingen kjente negative konsekvenser for barn og unge.</p> <p>Kan ikke se at dette angår planen.</p> <p>Ros – undersøkelse er utført og følger vedlagt.</p>
Agder energi (02.03.09)	- Vi antar at strømforsyning kan dekkes fra bestående anlegg etablert i forbindelse med tidligere utbygging i Reinshommen.	Tatt til etterretning
Råd for funksjonshemmede (02.03.09)	- Henstiller til at planene blir utformet i henhold til reglene om universell utforming for felles uteområder, tomtedkomst og for bygningsmessig plassering i terrenget. Henstiller også til universell utforming innvendig i alle bygg.	Tilgangen til området er forholdsvis bratt og det lar seg vanskelig gjennomføre dette med tanke på universell utforming.
Kvinesdal kommune (19.02.2009)	- Påpeker at varslet planområde strekker seg lengre nord en området R2 og R3 og at områdene nord for R2 og R3 er i mulighetsstudiet definert som ”områder der det ikke bør bebygges fordi det er for bratt, områdene er utsatt for skred, de er viktige i friluftssammenheng eller annet”. Kommunen mener at området nord for R2 og R3 må utelates fra planområdet.	Byggeområdene begrenser seg til avgrensning tilsvarende R2 og R3. Planområdet er innskrenket tilsvarende.
Statens vegvesen (26.02.09)	- Forslag til reguleringsplan i dette området vil ikke være av interesse for statens vegvesen.	
Vest-Agder Fylkeskommune	- Det verserte i 2006-2007 et reguleringsplanarbeid for Reinshommen. Denne omfattet området som er	Forvaltningsutvalget ga

(02.03.09)	<p>utbygd/under utbygging, samt området som nå er tatt opp til regulering. Den del som nå er tatt opp til regulering bla da tatt ut av reguleringsplanen grunnet mulig innsigelse fra fylkeskommunens side. Innsigelsesgrunnlaget var at utbyggingen i de høyestliggende delene av området ville komme i konflikt med kulturmiljøinteressene knyttet til Knaben gruveby.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener planarbeidet bør stilles i bero inntil arealbruken har vært gjenstand for vurdering i kommunedelplan-sammenheng og områdene derigjennom måtte være åpnet for utbygging. <p>Gjennomføring av en reguleringsprosess i dette området uten forutgående kommunedelplanvurdering, vurderes dessuten å være i strid med intensjonene bak det gjennomførte arbeidet med mulighetsstudiet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dersom det likevel måtte bli aktuelt å gå videre med reguleringsplanarbeidet må det påregnes at fylkeskommunens administrasjon vil anbefale at det reises innsigelse. 	<p>råd den 18.12.08 om at det kan utarbeides reguleringsplan for fritidsbebyggelse med infrastruktur og tilhørende grøntområde innenfor område R1 og R2 i ”Mulighetsstudiet for Knabenområdet i Kvinesdal kommune” datert 30.05.08.</p>
NVE (24.02.09)	<ul style="list-style-type: none"> - Planlegging og utbygging langs vassdrag må ta hensyn til faren for skader som følge av flom, erosjon og skred. Elver og bekker må ha tilstrekkelig rom for sin naturlige utvikling. Randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevarings-verdige mht landskapsøkologi og biologisk mangfold. I følge vannressursloven § 11 skal det opprettholdes et naturlig vegetasjons-belte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. NVE anbefaler at disse områdene avsettes til friluftsområde el. Bredden bør avmerkes på plankartet. Kryssing av vannveier bør skje slik at det berører vassdraget minst mulig og fortrinnsvis ved bruk av bruer fremfor kulvert. - Plandokumentet må tydelig vise hvordan flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert og tatt hensyn til. Evt. avbøtende tiltak må ivaretas i bestemmelsene til planen. - Området er ikke kartlagt mht. skred og plandokumentet må tydelig vise hvordan skredfaren er vurdert og tatt hensyn til. Evt. avbøtende tiltak må ivaretas i bestemmelsene til planen. 	<p>Kan ikke se at dette angår planen.</p> <p>NGI har utført en vurdering av skredfare i området. Se pkt 2.3.6</p>

5.0 REGULERINGSPLAN

6.0 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REINSHOMMEN II, PLANIDENTITET 10372009010

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med planens begrensning på plankartet.

Plankart og reguleringsbestemmelser datert 28.10.09, rev 30.04.10

1. Bebyggelse og anlegg pbl. § 12-5, nr 1

1.1 Fritidsbebyggelse

1.1.1 Områdene er avsatt til utbygging av fritidsbebyggelse. Nedenforstående tabell viser antall bruksenheter som er tillatt for hver tomt og høyder på 1. etg. gulv.

Tomt nr. (jfr. kart)	Antall bruksenheter	Høyde i m.o.h På laveste innvendige gulv +/- 0,5 m
1	1	666,0
2	1	666,0
3	1	667,0
4	1	667,0
5	1	666,0
6	1	665,5
7	1	665,0
8	1	663,0
9	1	662,0
10	1	661,0
11	1	669,0
12	1	669,0
13	1	668,0
14	1	666,5
15	1	666,5
16	1	665,5
17	1	664,5
18	1	664,0

Det er 18 fritidsboliger.

- 1.1.2 Hyttene skal nyttes til fritidsbebyggelse og plasseres innenfor byggegrensene som er vist på reguleringsplanen. En bruksenhet pr. tomt.
- 1.1.3 Maksimum tillatt mønehøyde er 6,5 meter målt fra ferdig gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur som er synlig skal ikke overstige 0,6 meter, eventuelt skal grunnmur kles med natursteinmur.
- 1.1.4 Hovedmøneretning på hyttene skal ligge parallelt med kotene og/eller VEI2.
- 1.1.4 Tillatt bebygd areal er $BYA = 140 \text{ m}^2$ pr. tomt hvorav parkering utgjør en $BYA = 40 \text{ m}^2$.
- 1.1.5 Hver fritidsbolig skal ha 2 oppstillingsplasser for bil på egen grunn.
- 1.1.6 Alle bygningers takvinkel skal være mellom 20 - 35 grader og utformet som saltak med mønet i lengderetning. Eventuell kvist må ikke være høyere enn mønet eller lengre enn 1/3 av byggets lengde.
- 1.1.7 Fritidsboligene skal ha villmarkspanel eller laft, torvtak, rutete vinduer og behandles utvendig med en matt farge som ikke markeres i terrenget. Alle bygninger på samme tomt skal ha lik farge og lik farge på staffasje, dører og vinduer. Det settes krav om mørke farger i nyanser av brunt.
- 1.1.8 Utvendige terrasser kan ha maksimalhøyde inntil 0,4 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gjerde på terrasse må ikke være høyere enn 0,7 m. Gjerde må være tilpasset panel på fritidsbolig.
- 1.1.9 Det er ikke lov å gjerde inn eiendommene eller påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering ut over det som er nødvendig for å oppføre fritidsboligene. Maks fyllingshøyde ved planering av tomt settes til 2,0 meter.
- 1.1.10 Det er ikke lov å grave i veiskråninger for eventuell mer utnyttelse av tomta. Det settes krav om tilkobling til kommunalt VA-anlegg
- 1.1.11 Renovasjon fra hyttene skal leveres til søppelbu ved Knaben Leirskole og sorteres ihht kommunens enhver tid gjeldende retningslinjer og krav.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl. § 12- 5, nr 2

2.1 Kjøreveg

- 2.1.1 Veiene er private og opparbeides med 4 meters bredde. Resterende veggrunn omfatter areal for skjæringer og fyllinger. Det skal legges vekt på at veien får et tiltalende ytre når det gjelder skjæringer og fyllinger. Skjæringer og fyllinger jordklees slik at ikke fjellnabber blir synlige. Fyllinger skal revegeteres med stedefen vegetasjon. Det skal etableres breddeutvidelse på 1,5 meter i kurver.

3. Faresoner a. 3)

- 3.1 Området er avsatt pga fare for snøskred, skredgrensen er inntegnet på plankartet. I området er det ikke tillatt med noen form for tiltak untatt sikkerhetstiltak i forbindelse med veg og skiløype.

4. Rekkefølgebestemmelser

- 4.1 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeidet kan starte, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer.
- 4.2 Veier, parkeringsplass og annen kommunalteknisk infrastruktur (også utenfor vei) skal opparbeides i takt med utbygging av området.
- 4.3 Det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på den enkelte tomt når de nødvendige tilhørende veier, evt. parkeringsplass og annen kommunalteknisk infrastruktur (også utenfor vei) er ferdigstilt.
- 4.4 Det tillates å gi brukstillatelse for inntil 9 hytter før det settes krav om opparbeidelse av skiløype.



Sørlandskonsult

Vesterveien 6 • 4613 Kristiansand
Telefon: 38 12 92 92
Telefax: 38 12 92 93
E-post: post@sorlandskonsult.no

Sørlandskonsult AS er et rådgivende ingeniørfirma som hovedsakelig leverer kunnskapstjenester innenfor fagfeltene:

- Arealplanlegging
- Avfall og renovasjon
- Byggeteknikk
- Idrettsanlegg
- Miljø og miljøteknikk
- Prosjektadministrasjon
- Vegplanlegging
- Vann og avløpsteknikk

Vi har oppdrag for offentlige kontorer, industri, private foretak og privatpersoner.

Vi er medlemmer av Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) og godkjent for ansvarsrett i tiltaksklasse 3 for søker (SØK), prosjekterende (PRO) og kontrollerende prosjekterende (KPR) samt kontrollerende utførende (KUT) innen de aktuelle arbeidsområdene.



grønn prosjektering. ren arbeids glede.



6.0 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REINSHOMMEN II, PLANIDENTITET 10372009010

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med planens begrensning på plankartet.

Plankart og reguleringsbestemmelser datert 28.10.09, sist revidert 10.09.10

1. Bebyggelse og anlegg pbl. § 12-5, nr 1

1.1 Fritidsbebyggelse

1.1.1 Områdene er avsatt til utbygging av fritidsbebyggelse. Nedenforstående tabell viser antall bruksenheter som er tillatt for hver tomt og høyder på 1. etg. gulv.

Tomt nr. (jfr. kart)	Antall bruksenheter	Høyde i m.o.h På laveste innvendige gulv +/- 0,5 m
1	1	666,0
2	1	666,0
3	1	667,0
4	1	667,0
5	1	666,0
6	1	665,5
7	1	665,0
8	1	663,0
9	1	662,0
10	1	661,0
11	1	669,0
12	1	669,0
13	1	668,0
14	1	666,5
15	1	666,5
16	1	665,5
17	1	664,5
18	1	664,0

Det er 18 fritidsboliger.

- 1.1.2 Hyttene skal nyttes til fritidsbebyggelse og plasseres innenfor byggegrensene som er vist på reguleringsplanen. En bruksenhet pr. tomt.
- 1.1.3 Maksimum tillatt mønehøyde er 6,5 meter målt fra ferdig gjennomsnittlig planert terreng med unntak for tomtene 9, 10 og 18 der tilsvarende målt maksimum tillatt mønehøyde er 5,0 meter. Grunnmur som er synlig skal ikke overstige 0,6 meter, eventuelt skal grunnmur kles med natursteinmur.
- 1.1.4 Hovedmøneretningen på hyttene skal ligge parallelt med kotene og/eller VEI2.
- 1.1.5 Tillatt bebygd areal er $BYA = 140 \text{ m}^2$ pr. tomt hvorav parkering utgjør en $BYA = 40 \text{ m}^2$.
- 1.1.6 Hver fritidsbolig skal ha 2 oppstillingsplasser for bil på egen grunn.
- 1.1.7 Alle bygningers takvinkel skal være mellom 20 - 35 grader og utformet som saltak med mønet i lengderetning. Eventuell kvist må ikke være høyere enn mønet eller lengre enn 1/3 av byggets lengde.
- 1.1.8 Fritidsboligene skal ha villmarkspanel eller laft, torvtak, rutete vinduer og behandles utvendig med en matt farge som ikke markeres i terrenget. Alle bygninger på samme tomt skal ha lik farge og lik farge på staffasje, dører og vinduer. Det settes krav om mørke farger i nyanser av brunt.
- 1.1.9 Utvendige terrasser kan ha maksimalhøyde inntil 0,4 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gjerde på terrasse må ikke være høyere enn 0,7 m. Gjerde må være tilpasset panel på fritidsbolig.
- 1.1.10 Det er ikke lov å gjerde inn eiendommene. Terrenngrep som fjerning av løsmasser og vegetasjon, sprenging og planering er ikke tillatt utover det som er strengt tatt nødvendig for oppføring av hyttene og anlegg av parkeringsplass, dvs. areal som inngår i BYA. Hytter, parkeringsplasser og terrasser skal plasseres slik på tomtene at behovet for terrenngrep og planering blir minst mulig.
- 1.1.11 Det er ikke lov å grave i veiskråninger for eventuell mer utnyttelse av tomta. Det settes krav om tilkobling til kommunalt VA-anlegg.
- 1.1.12 Renovasjon fra hyttene skal leveres til søppelbu ved Knaben Leirskole og sorteres ihht kommunens enhver tid gjeldende retningslinjer og krav.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl. § 12- 5, nr 2

2.1 Kjøreveg

- 2.1.1 Veiene er private og opparbeides med 4 meters bredde. Resterende veggrunn omfatter areal for skjæringer og fyllinger. Det skal legges vekt på at veien får et tiltalende ytre når det gjelder skjæringer og fyllinger. Skjæringer og fyllinger jordkles slik at ikke fjellnabber blir synlige. Fyllinger skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Det skal etableres breddeutvidelse på 1,5 meter i kurver.

3. Faresoner a. 3)

- 3.1 Området er avsatt pga fare for snøskred, skredgrensen er inntegnet på plankartet. I området er det ikke tillatt med noen form for tiltak unntatt sikkerhetstiltak i forbindelse med veg og skiløype.

4. Rekkefølgebestemmelser

- 4.1 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeidet kan starte, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer.
- 4.2 Veier, parkeringsplass og annen kommunalteknisk infrastruktur (også utenfor vei) skal opparbeides i takt med utbygging av området.
- 4.3 Det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på den enkelte tomt når de nødvendige tilhørende veier, evt. parkeringsplass og annen kommunalteknisk infrastruktur (også utenfor vei) er ferdigstilt.
- 4.4 Hovedskiløypetrase for hele strekningen gjennom reguleringsplanene for Reinshommen I og Reinshommen II i retning Stølen inkludert skibru over kjørevei i Reinshommen I, skal være ferdigstilt innen det er gitt ferdigattest for 3 hytter i Reinshommen II. Grad av opparbeiding skal være i henhold til generell standard for hovedløypenettet på Knaben.

K-sak 23/05: Forskrift for hytter renovasjon i Kvinesdal

§ 1

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

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

§2

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

§3

I containerne er det ikke tillatt å levere:

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

§4

Kvinesdal kommune er ansvarlig for at avfallet blir hentet.

§5

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

§6

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Reinshommen 84
4473 KVINLOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marita Lervik

Oppdragsnummer:

Telefon: 401 74 219
E-post: marita.lervik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre