

Kalvstølveien 472, 4480 KVINESDAL

**Kalvstølheia - Unik fritidseiendom
med ca. 76 dekar eiendom. Flott
hytte med fantastisk usjenert
beliggenhet!**

aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 1 692 600,-
Selger: Trond Haugland Tønnessen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 40/54 kvm
Tomtstr.: 76400 m²
Soverom: 2
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 17
Gnr. 75, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1408250131

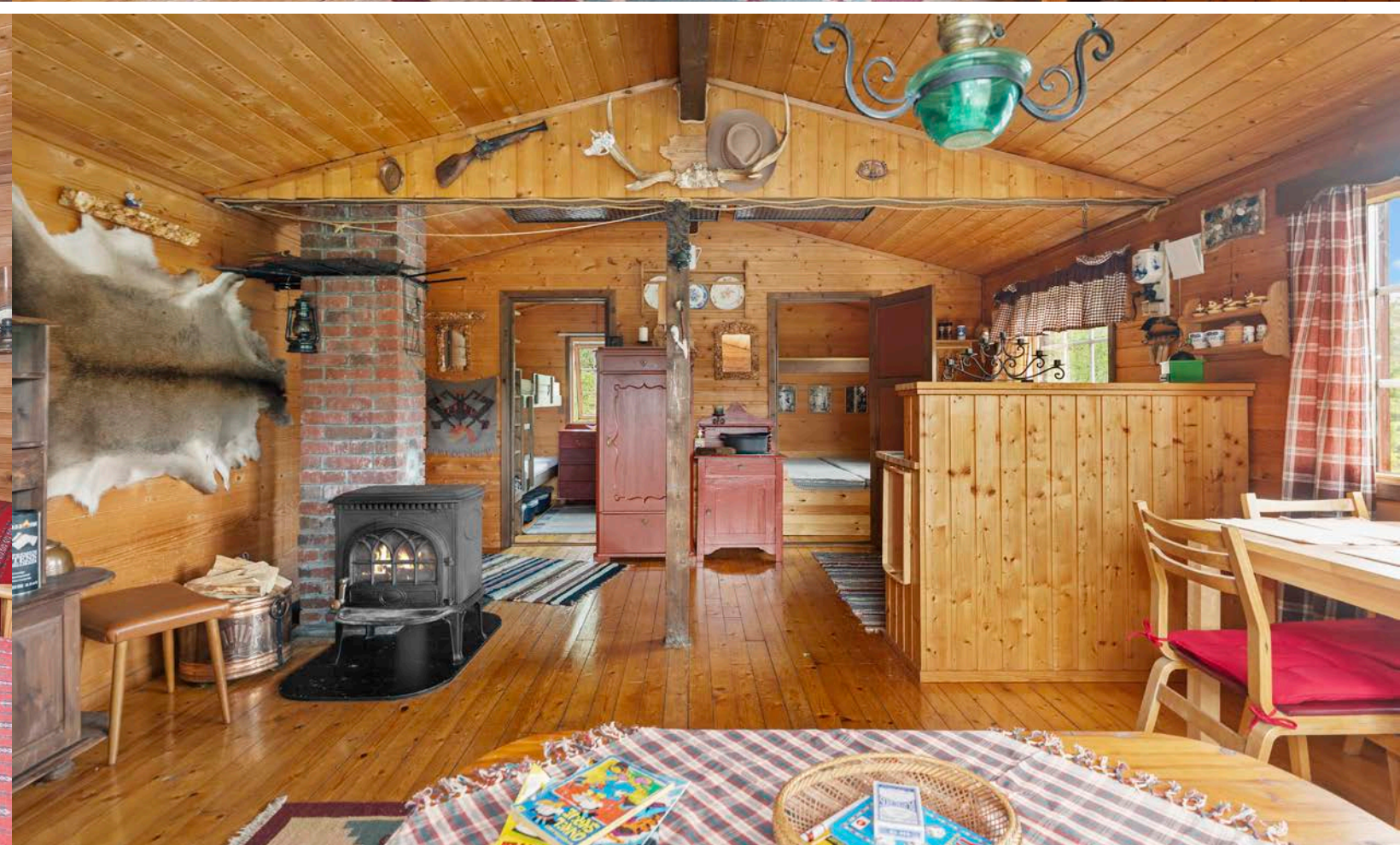
Unik fritidseiendom med
ca. 76 dekar eiendom.
Flott hytte med fantastisk
usjenert beliggenhet!

Velkommen til Kalvstøl 472!
Vi har en unik fritidseiendom i Skinndalen på Kalvstølheia.
Eiendommen er på 76 dekar og ligger mellom to fine vann. Hytta har enkel standard uten vann og strøm, men er oppgradert med nytt tak i 2018 og ny kledning i 2019
Inneholder: Bislag, kjøkken, stue og 2 soverom med totalt 6 sengeplasser. Medfølger to boder og en åpen sommerstue. Det er en stor terrasse ved hytta.
Hytta ligger fint til på et høydedrag og har flott utsikt og gode solforhold. Det er ca. 50 meter ned til vannet hvor det er en liten sandstrand og båt plass.
Eiendommen har vannlinje til både Undebergsvatn og Støvlevatn med fiskerett.
Det medfølger rett til parkeringsplass da det er ca. 1 km meter å gå til hytta.
Dette er en unik eiendom for deg som liker stillhet og friluftsliv.
Velkommen.

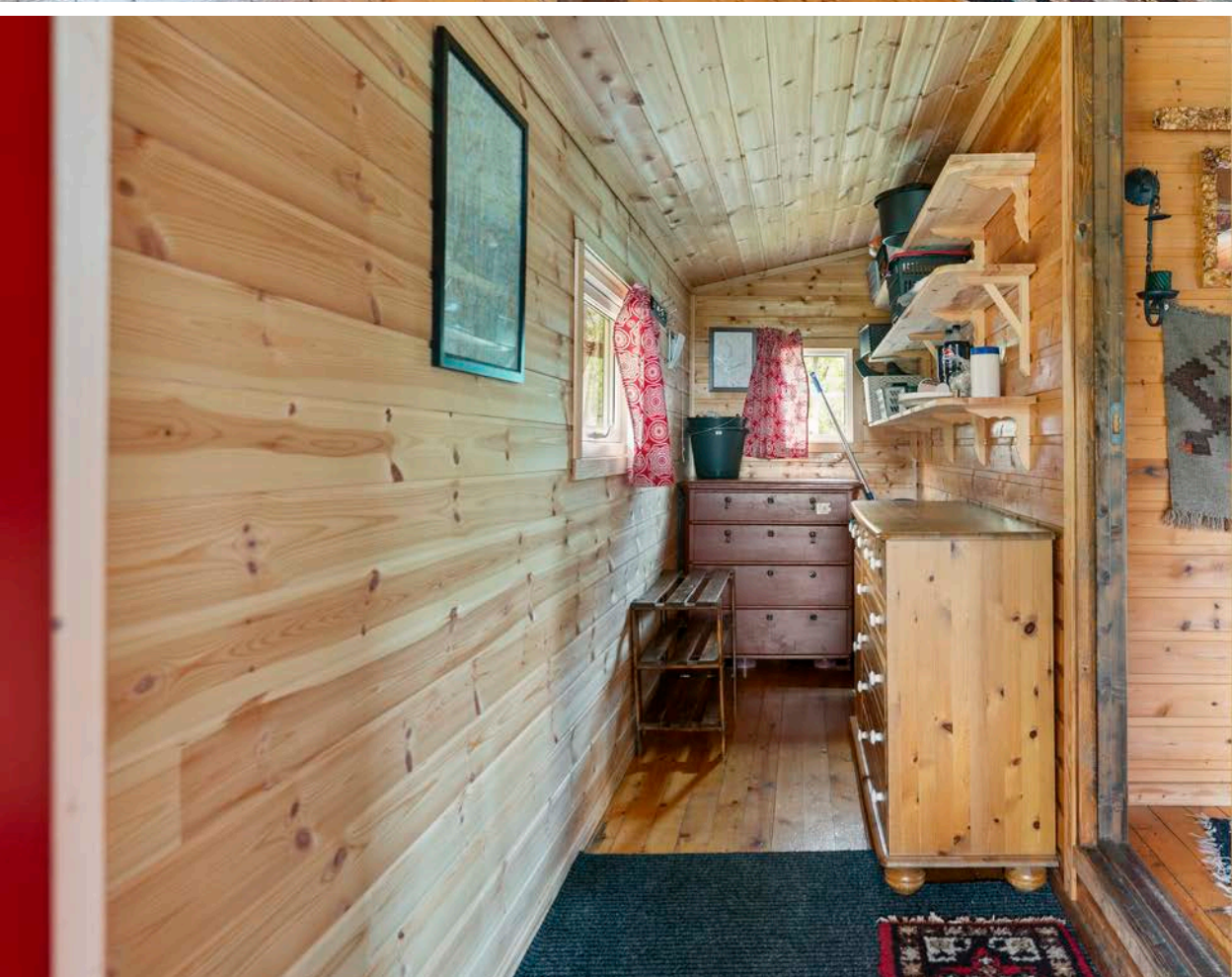


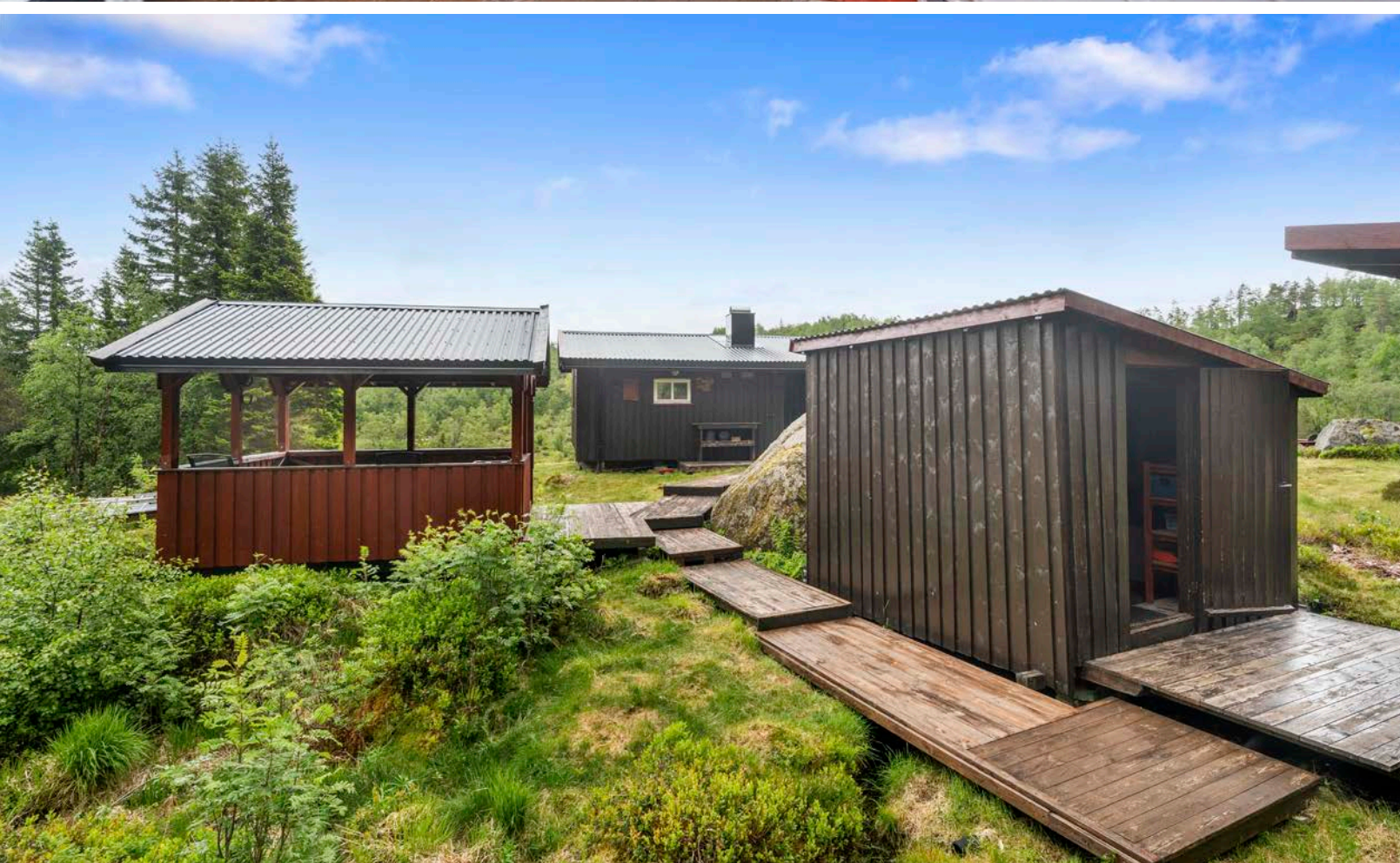
Innhold

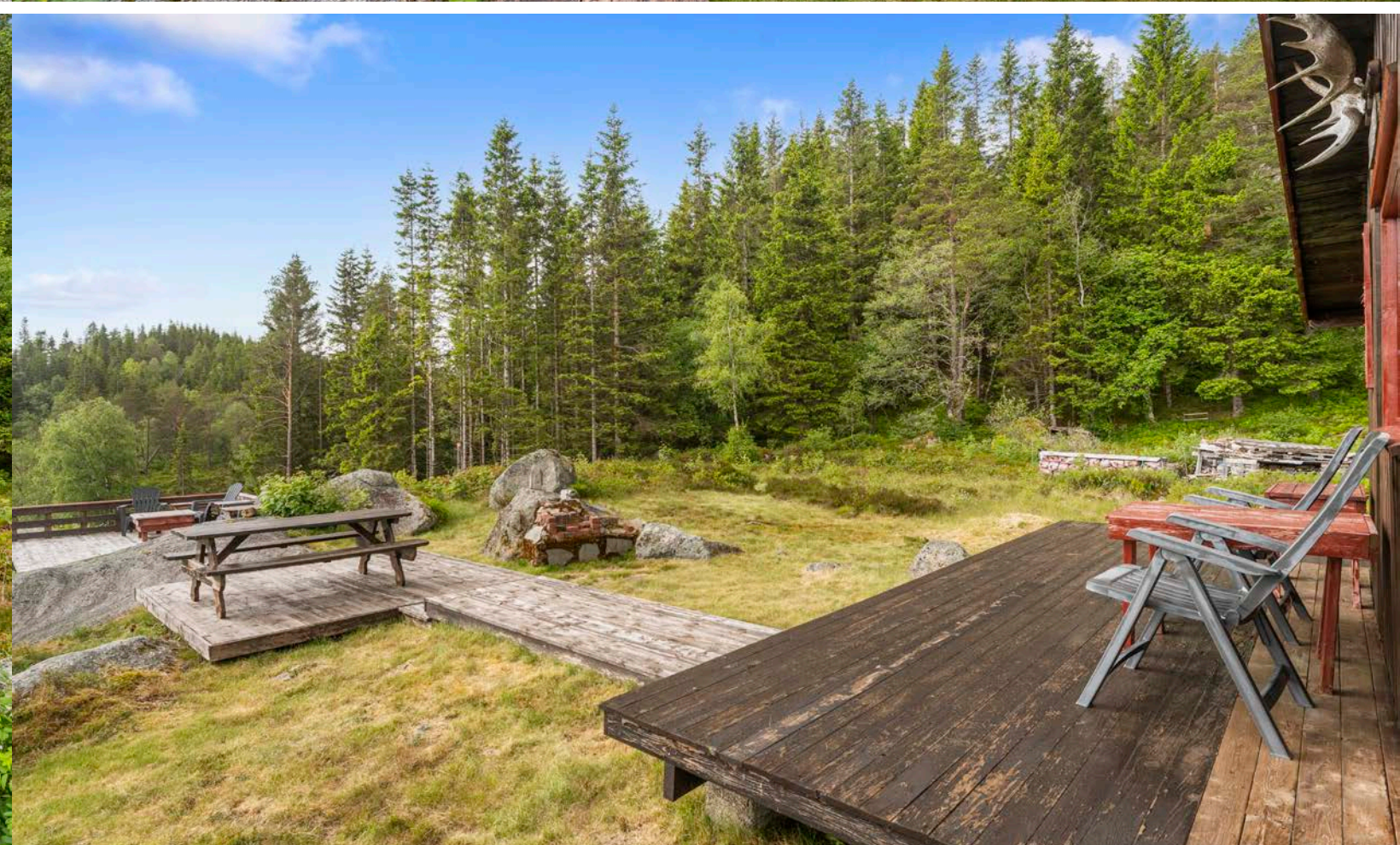
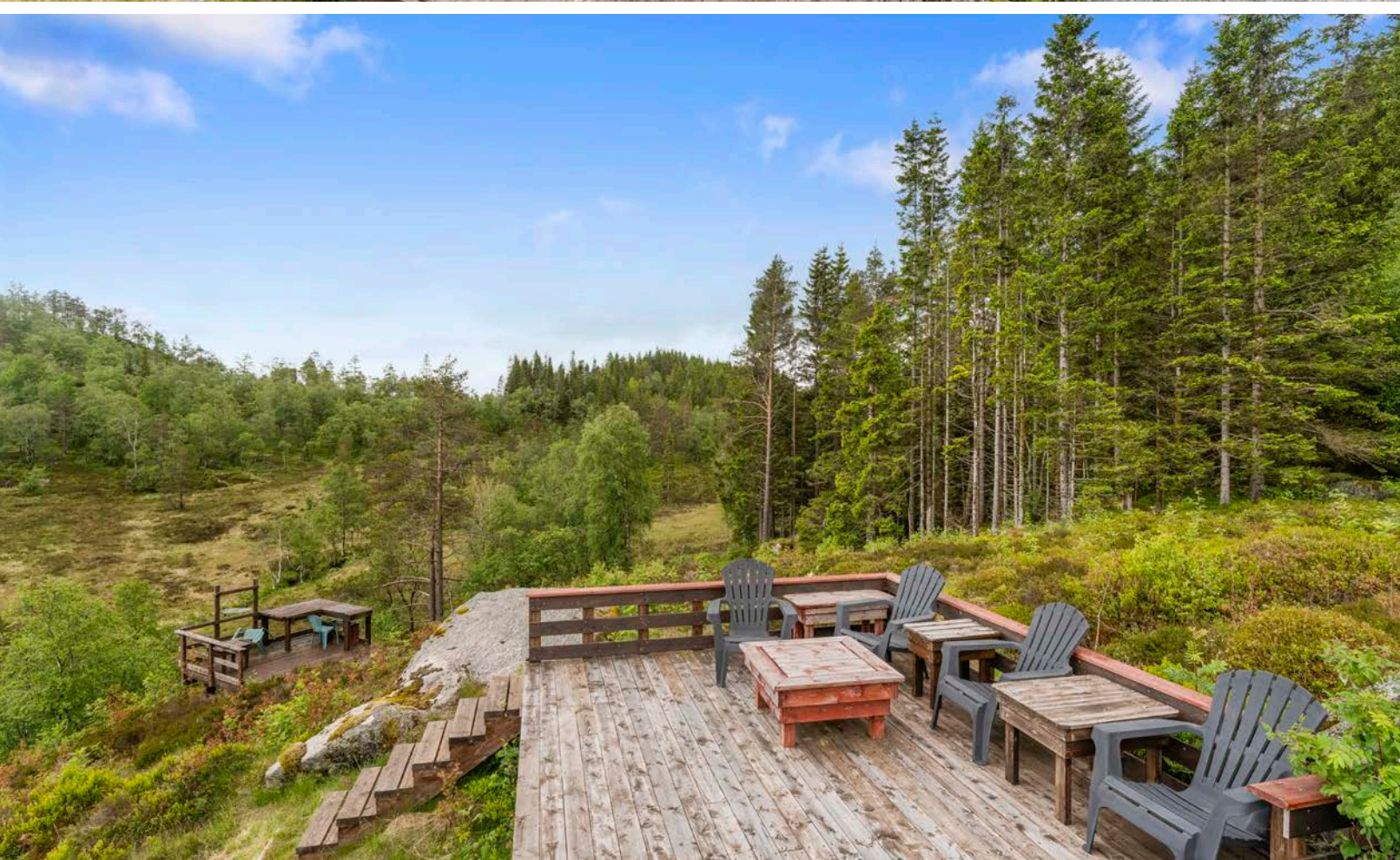
Velkommen2
Plantegning22
Om eiendommen26
Tilstandsrapport38
Egenerklæring58
Forbrukerinformasjon83
Budskjema85

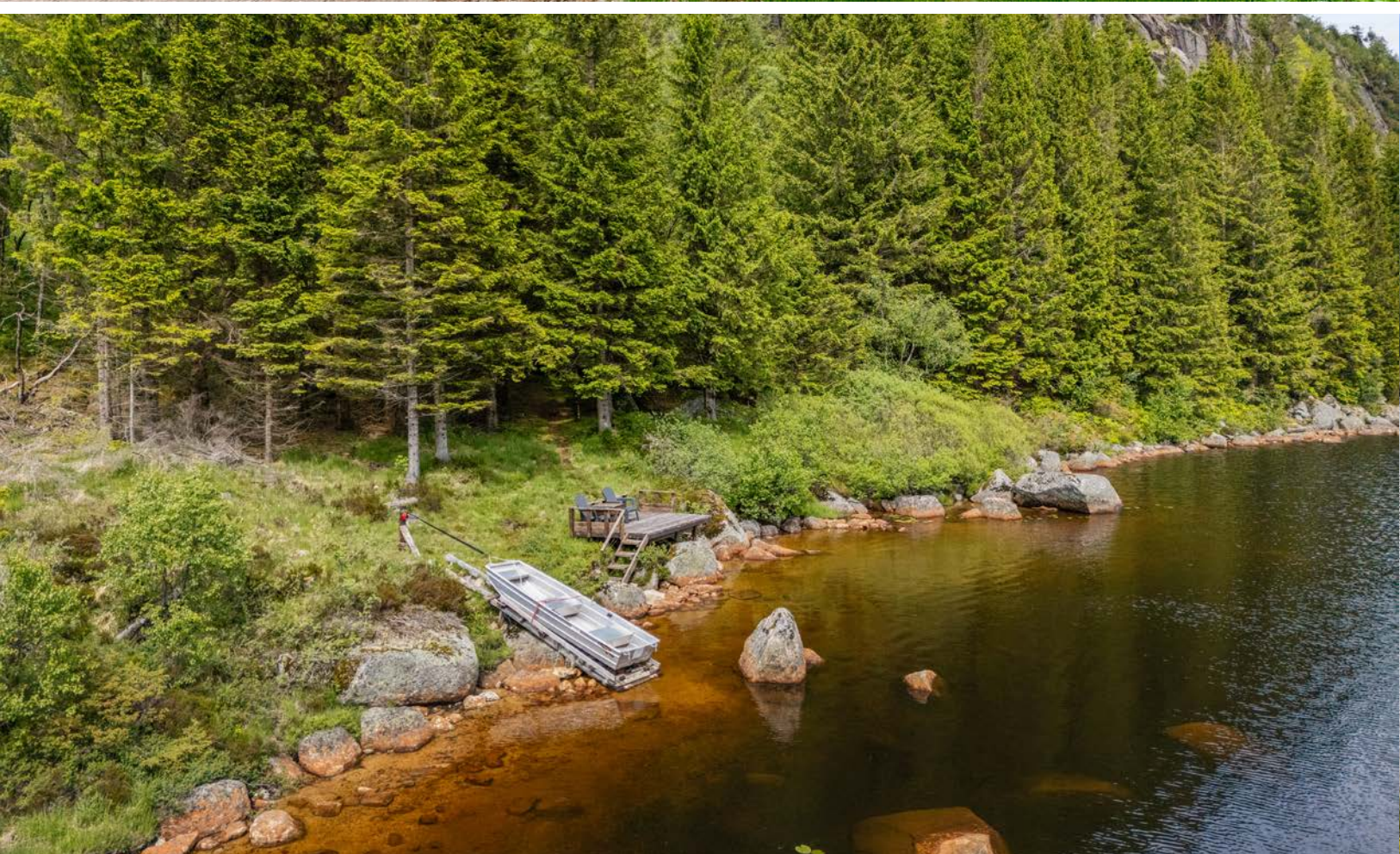














Like ved har man sin egen sandstrand.



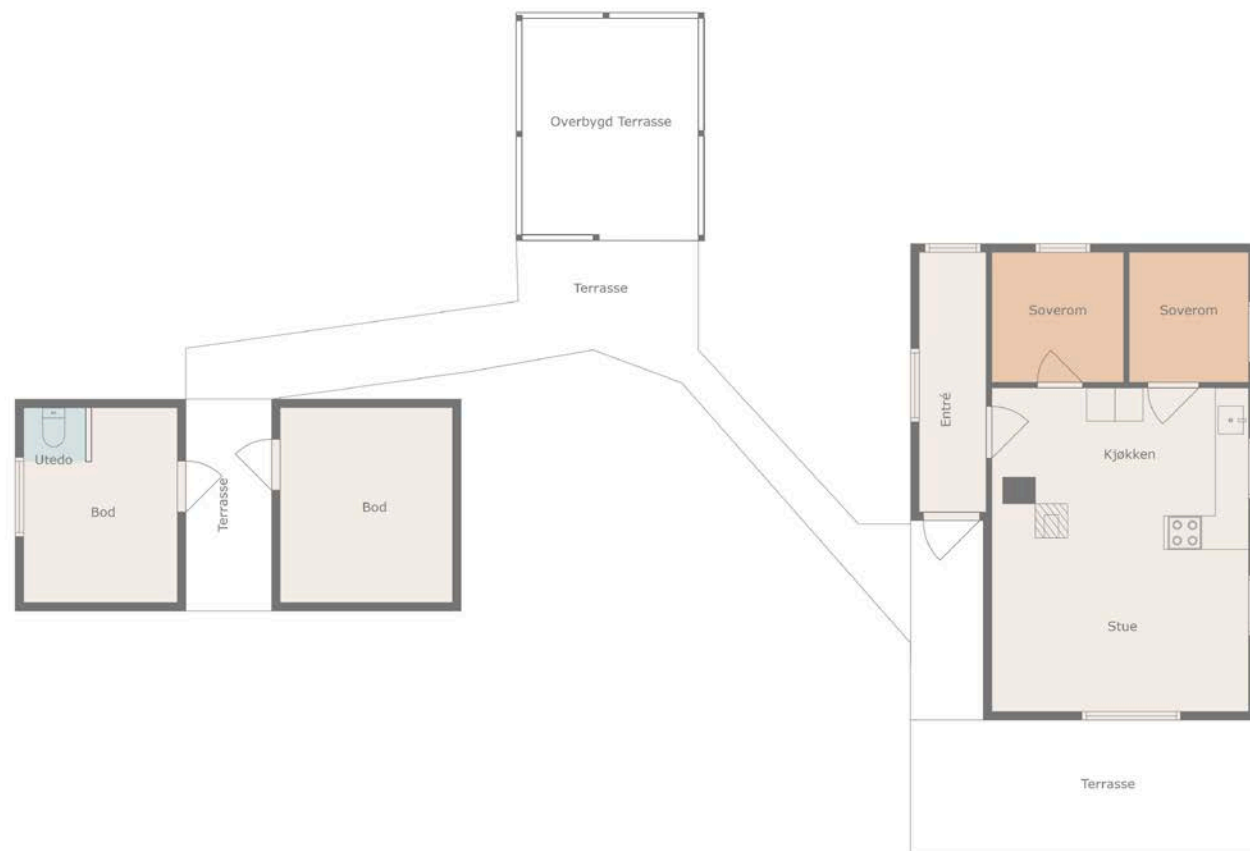
Velkommen til Kalvstølveien 472.



Unik beliggenhet med bare ca 50
meter ned til Undebergsvatn.

Plantegning

1. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 33 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 40 m² Stue/ kjøkken, 2 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
33 m²

Bod 1

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 m²

Bod 2

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca. 76400 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er hovedsakelig en naturtomt. Det er terrasse ved hytta og en terrasse med sommerstue like ved. Medfølger også 2 frittstående boder. Det er fint grøntområde ved hytta. Eiendommen har vannlinje til Undebergsvatn og Støvlevatn. Ved Undebergsvatn som ligger ca 50 meter fra hytta er det en fin sandstrand og og en liten brygge. Eiendommen består av to teiger og inneholder: Produktiv skog: 56,8 daa. Annet markslag: 19,5 daa. Bebygd/ vann: 0,1 daa. Eiendommen består av gnr 75 bnr 11 og 17. Det er ikke matrikkelbrev på eiendommen gnr. 75, bnr. 17, men grensene til naboeiendommen gnr. 75, bnr. 11 er oppmålt og matrikkelbrevet for denne eiendommen vedlegges.

Beliggenhet

Eiendommen ligger helt for seg selv i Skinndalen på Kalvstølheia. Her er unik plassering mellom Støvlevatn og Undebergsvatn. Fra hytta er det bare 50 meter ned til Undebergsvatn. Hytta ligger i en helning og har flott utsikt. Området byr på vakker natur, og mange spennede turløyper. Her er også bademuligheter.

Adkomst

Fra Liknes sentrum, følg Austerdalsvegen til du ser skilting mot Kalvstøl. Ta inn på Kalvstølveien og følg denne. Like før det siste gårdsbruket, ta til høyre og følg så mot høyre til parkeringsplass. Det er ca. 1 km å gå fra parkeringsplass og til hytta. Ca 500 meter på gruslagt vei og ca. 500 meter på sti. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord. Tre bjelkelag over grunn på piler.

Innhold

Velkommen til Kalvstøl 472!
Vi har en unik fritidseiendom i Skinndalen på Kalvstølheia. Eiendommen er på 76 dekar og ligger mellom to fine vann. Hytta har enkel standard uten vann og strøm, men er oppgradert med nytt tak i 2018 og ny kledning i 2019
Hytta har alt på en flate og inneholder: Bislag med god plass for yttertøy og lagring av diverse. Så kommer man inn til kjøkkenet som har plassbygd innredning i heltre. Like ved ved er det en vedovn som står sentralt i hytta og gir god varme. Romslig stue med plass til sittegruppe og spisebord. Herfra ser man ned til vannet. Det er åpent og luftig mellom stue og kjøkken. Det er to soverom der det ene har plass til dobbeltseng og det andre har to køyesenger. Litt bortenfor hytta er det to frittstående boder. Utenfor hytta er det terrasse og gangvei ned til begge bodene. Her er også en åpen sommerstue som er praktisk på en litt regnfull dag.

Hytta ligger fint til på et høydedrag og har flott utsikt og gode solforhold. Det er ca. 50 meter ned til vannet hvor det er en liten sandstrand og båtplass. Eiendommen har lang vannlinje til både Undebergsvatn og Støvlevatn. Det medfølger rett til parkeringsplass da det er ca. 500 meter å gå til hytta. Dette er en unik eiendom for deg som liker stillhet og friluftsliv. Her er vakker natur like utenfor døra med en rekke turmuligheter. Velkommen.

Standard

Hytta har enkel standard uten vann/ avløp og strøm, men fremstår som godt vedlikeholdt. Her er alt på en flate og inneholder: Bislag: Praktisk inngangsparti med god plass for yttertøy og lagringsplass m.m.

Kjøkken: Plassbygd kjøkken med innredning i heltre.

Stue: Romslig stue med plass for sittegruppe m.m. Det er plassert en vedovn sentralt i rommet som gir god oppvarming i hele hytta. Her er høy himling og åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Soverom 1: Soverommet har god størrelse med plass for dobbeltseng.

Soverom 2: Mindre soverom med 2 køyesenger.

2 frittstående boder:
Her er god lagringsplass, og den ene boden har utedo.

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Furugulv
Veggoverflater: Panel.
Takoverflater: Panel

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
-Det må påregnes noe vedlikehold

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er utettheter i stubbelofts plater i undertaket i bjelkelaget.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
-Det må gjøres tiltak på stubbeloftsplater under gulv.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkel fundamentering som har resultert i noe sig og skjevheter
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Noe oppretting og fornying av understøttelsen må beregnes.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak:
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak:
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Innbo og løsøre
Alt av innbo og løsøre som står igjen til overtakelsen medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger
2018: Nytt tak
2019: Ny kledning

Modernisert/Påkostet år
2018

Parkering
Eiendommen har tinglyst rett til 2 parkeringsplasser til hver eiendom.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold.

Diverse
Hytta blir ikke vasket ut til overtakelsen.
Alt som står igjen i hytta og på eiendommen til overtakelsen medfølger i salget.
Eiendommen har fiskerett i både Undebergsvatn og Støvlevatn. I følge selger er man også tilknyttet felles jaktvald for elg.

Energi

Oppvarming

Vedovn for oppvarming.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi sekundær

Kr 153 019

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 17 i Kvinesdal kommune.Gårdsnummer 75, bruksnummer 11 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/75/17:

29.12.1988 - Dokumentnr: 4059 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1993 - Dokumentnr: 3560 - Jordskifte Grensegangssak
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2003 - Dokumentnr: 2929 - Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver Hans Olaf Tønnessen f. 06.05.66

17.10.2003 - Dokumentnr: 2929 - Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver Erik Haugland Tønnessen f. 01.05.76

11.08.1977 - Dokumentnr: 1872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 251141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:75 Bnr:17

10.11.1977 - Dokumentnr: 3010 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2018 - Dokumentnr: 684181 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:20
Gjelder 2 parkeringsplasser til hver eiendom

07.02.1969 - Dokumentnr: 194 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1977 - Dokumentnr: 2996 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1977 - Dokumentnr: 3010 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1980 - Dokumentnr: 1692 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1987 - Dokumentnr: 2731 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1988 - Dokumentnr: 4059 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1993 - Dokumentnr: 3560 - Jordskifte Grensegangssak
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1955 - Dokumentnr: 944 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:1

29.07.1977 - Dokumentnr: 1762 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:16

11.08.1977 - Dokumentnr: 1872 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:17

19.06.1980 - Dokumentnr: 1691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:18

29.08.2017 - Dokumentnr: 930009 - Arealoverføring Areal overført til: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:18
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

29.08.2017 - Dokumentnr: 930032 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:20

29.08.2017 - Dokumentnr: 930041 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1181566 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:75 Bnr:11

23.04.2018 - Dokumentnr: 684181 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:20
Gjelder 2 parkeringsplasser til hver eiendom

4227/75/11:
29.12.1988 - Dokumentnr: 4059 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1993 - Dokumentnr: 3560 - Jordskifte Grensegangssak
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2003 - Dokumentnr: 2929 - Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver Hans Olaf Tønnessen f. 06.05.66

17.10.2003 - Dokumentnr: 2929 - Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver Erik Haugland Tønnessen f. 01.05.76

11.08.1977 - Dokumentnr: 1872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 251141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:75 Bnr:17

10.11.1977 - Dokumentnr: 3010 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2018 - Dokumentnr: 684181 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:20
Gjelder 2 parkeringsplasser til hver eiendom

07.02.1969 - Dokumentnr: 194 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1977 - Dokumentnr: 2996 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1977 - Dokumentnr: 3010 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1980 - Dokumentnr: 1692 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1987 - Dokumentnr: 2731 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1988 - Dokumentnr: 4059 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1993 - Dokumentnr: 3560 - Jordskifte Grensegangssak
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1955 - Dokumentnr: 944 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:1

29.07.1977 - Dokumentnr: 1762 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:16

11.08.1977 - Dokumentnr: 1872 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:17

19.06.1980 - Dokumentnr: 1691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:18

29.08.2017 - Dokumentnr: 930009 - Arealoverføring Areal overført til: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:18
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

29.08.2017 - Dokumentnr: 930032 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:20

29.08.2017 - Dokumentnr: 930041 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4227 Gnr:75 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1181566 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:75 Bnr:11

23.04.2018 - Dokumentnr: 684181 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:75 Bnr:20
Gjelder 2 parkeringsplasser til hver eiendom

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og

byggningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger
41 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

42 600 (Omkostninger totalt)
58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 708 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 711 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 42 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.06.2025



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Kalvstølveien 472, 4480 KVINESDAL
- KVINESDAL kommune
- gnr. 75, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 Rapportdato: 16.06.2025 Oppdragsnr.: 20755-1296 Referansenummer: TH1676
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig bygget 1975 beliggende landlig til med naturen rundt
Fritidsboligen inneholder:
Stue/kjøkken, gang, 2 soverom
2 frittliggende boder
Flere frittliggende platinger rundt om kring på eiendommen.

Ellers holder hytta normal standard ut i fra byggeår.
Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten.
Boder med enkel beskrivelse i rapporten
Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det
ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG
Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.
Takrenner av stål renner og nedløp.
Pipe helbeslått over tak
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående
kledning.
Sperrekonstruksjon av tre.
Malte vinduer med 2lags glass.
Nyere vindu i gang
Malt ytterdør med glass
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Det er flere platinger plassert rundt omkring på eiendommen, disse
er ikke medtatt i oppmålingen
Utvendig tretrapp fra terrasse

INNVEDIG
Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater: Furugulv
Veggoverflater: Panel.
Takoverflater: Panel

De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn

Tre bjelkelag over grunn på pilarer.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført
med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller
andre
forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et
område med aktsomhetsgrad Høy

Tegsteinspipe men ovn
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegolv
Heltre furudører med spon speiler

KJØKKEN
Innredning med slette fronter og heltre benkeplater.
Det er ikke etablert ventilator over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av
vinduer. Normal for byggeperioden. .
Brannslukningsapparat er montert i gang
Røkvyslere er plassert i himling

TOMTEFORHOLD
Tomt/byggegrunn på fjell
Takkvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av fritidsboligen med noe fall fra
bygningssmassen.
Enkel fundamentering av støpte pilarer med tilhørende dragere
Skrånet naturtomt.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

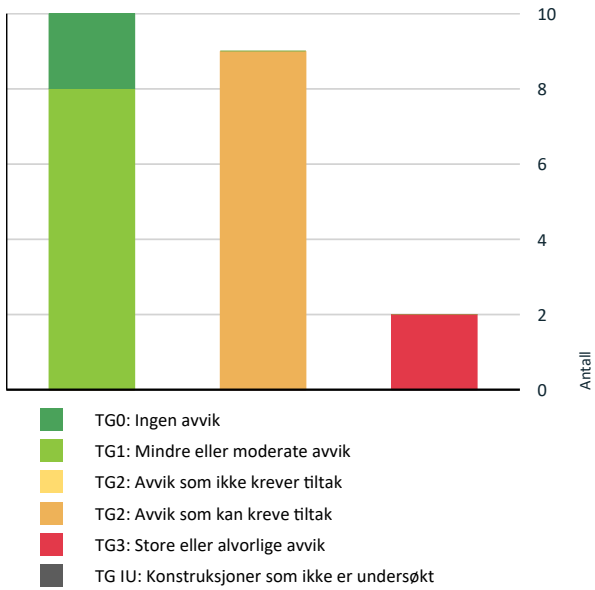
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale
arkiver



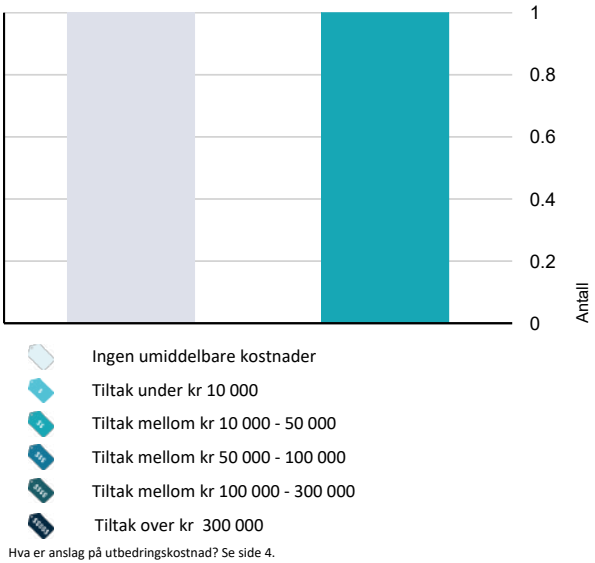
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(utvendig boder) som er
oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men
kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i
standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,
men det var ikke krav om dette på
byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Utvendig > Vinduer
Det er avvik:
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er
sprekker i trevirket.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er utettheter i stubbelofts plater i undertaket i bjelkelaget.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er avvik:
Enkel fundamentering som har resultert i noe sig og skjevheter

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. .

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Nytt tak
2019	Modernisering	Ny kledning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

Nedløp og beslag

Takrenner av stål renner og nedløp. Pipe helbeslått over tak

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert. Eldre fukt skade rundt pipe som er tør på befaringstidspunkte Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.



TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass. Nyere vindu i gang

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

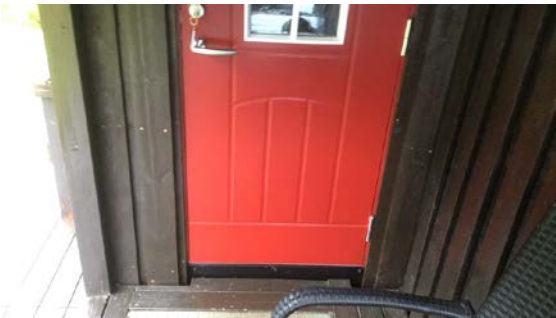
Tilstandsrapport

-Det må påregnes noe vedlikehold



TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Det er flere platinger plassert rundt omkring på eiendommen, disse er ikke medtatt i oppmålingen
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Deler av fundamenteringen er ikke synlig for inspeksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



div platinger, gangveier



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Furugulv
Veggoverflater: Panel.
Takoverflater: Panel

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tre bjelkelag over grunn på piler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tegsteinspipe men ovn



TG 2 Krypjkjeller

Krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegolv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter i stubbelofts plater i undertaket i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må gjøres tiltak på stubbeloftsplater under gulv



TG 2 Innvendige dører

Heltre furudører med spon speiler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater.

Furu gulv og panelte vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert ventilator over kokesone

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet
bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang
Røykvarslere er plassert i himling

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn på fjell
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

TG 1 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av fritidsboligen med noe fall fra bygningsmassen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Enkel fundamentering av støpte pilarer med tilhørende dragere

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkel fundamentering som har resultert i noe sig og skjevheter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppretting og fornying av understøttelsen må beregnes



TG 0 Terrengforhold

Skrånet naturtomt.



Bygninger på eiendommen

Bod 1



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Vegger av reisverk med stående kledning
- Pulttak tekket med stålplater
- Malt balkongdør med glass som er noe slitt
- Noe enkel fundamentering

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Nytt tak
------	---------------	----------

Bod 2



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Vegger av reisverk med stående kledning
- Pulttak tekket med stålplater
- Malt tett panelt dør med noe slitasje
- Noe enkel fundamentering

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ny kledning
------	---------------	-------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

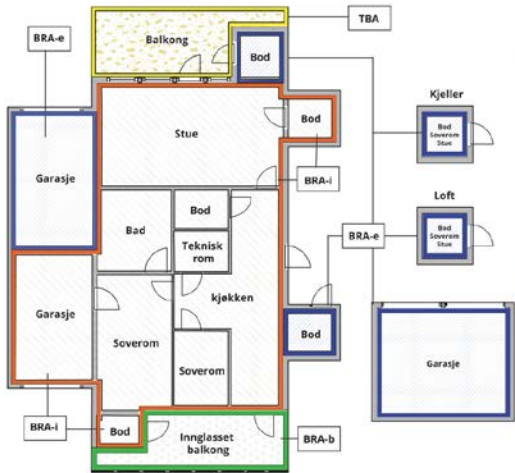
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bod 1

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Bod 2

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40			40	33
SUM	40				33
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Arealer

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM		
Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende		
	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bod 1	0	6
Bod 2	0	8
Fritidsbolig	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	75	17		0	2906.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kalvstølveien 472

Hjemmelshaver
Tønnessen Trond Haugland

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.06.2025	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke	2	Nei
Tegninger	12.06.2025	Det foreligger ikke bygnings tegninger i de kommunale arkiver	Finnes ikke	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TH1676>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV

Oppdragsnr.

1408250131

Adresse

KALVSTØLVEIEN 472

Postnr.

4480

Sted

KVINESDAL

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

IF

Polise/avtalenr.

4950897

Selger 1 Fornavn

TROND

Etternavn

HAUGLAND

Selger 2 Fornavn

Etternavn

TØNNESSEN

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

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Der er ikke våt rom i hytta

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

NYTT TAK 2018

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Konsulent/Byggetjester GH BYGG

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kledning/altaner

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

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

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørssoppgang trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligsælgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	13. 6 - 2025	Sted	KVINESDAL
------	--------------	------	-----------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Brond H. Bonnessen

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

lht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbæviset.

1	HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR
1.1	Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
1.2	Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salgav ubebygd tomt.
1.3	Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bodd eller bor på eiendommen.
1.4	Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjoneieendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
1.5	Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2	NÅR FORSIKRINGEN GJELDER
2.1	Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
2.2	Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3	HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR
3.1	Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4	HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR
4.1	Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
4.2	Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
4.3	Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
4.4	Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
4.5	Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5	FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL
5.1	Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
5.2	Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen. Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3
- Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4
- Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5
- Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6	BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN
6.1	Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
6.2	Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
6.3	Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
6.4	Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
6.5	Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å • behandle kravet; • utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger; • forhandle med kravstiller, og • prosedere saken for domstolene.
6.6	Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
6.7	Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7	REGRESS / AVKORTING
7.1	Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
7.2	Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
7.3	Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
7.4	Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8	ANDRE BESTEMMELSER
8.1	Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
8.2	Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

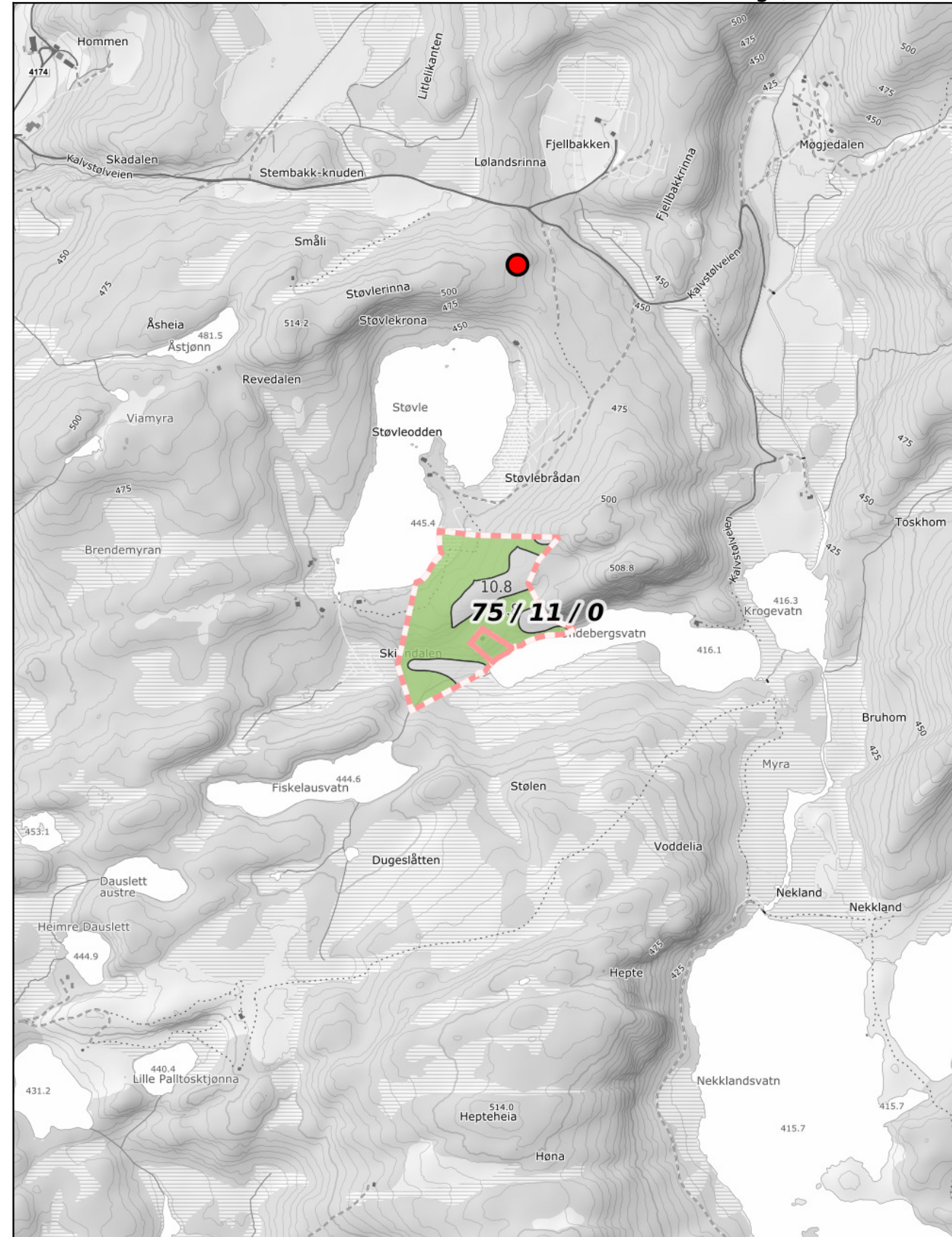
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Grunneiendom 4227-75/17/0

Markslag (AR5) 7 klasser



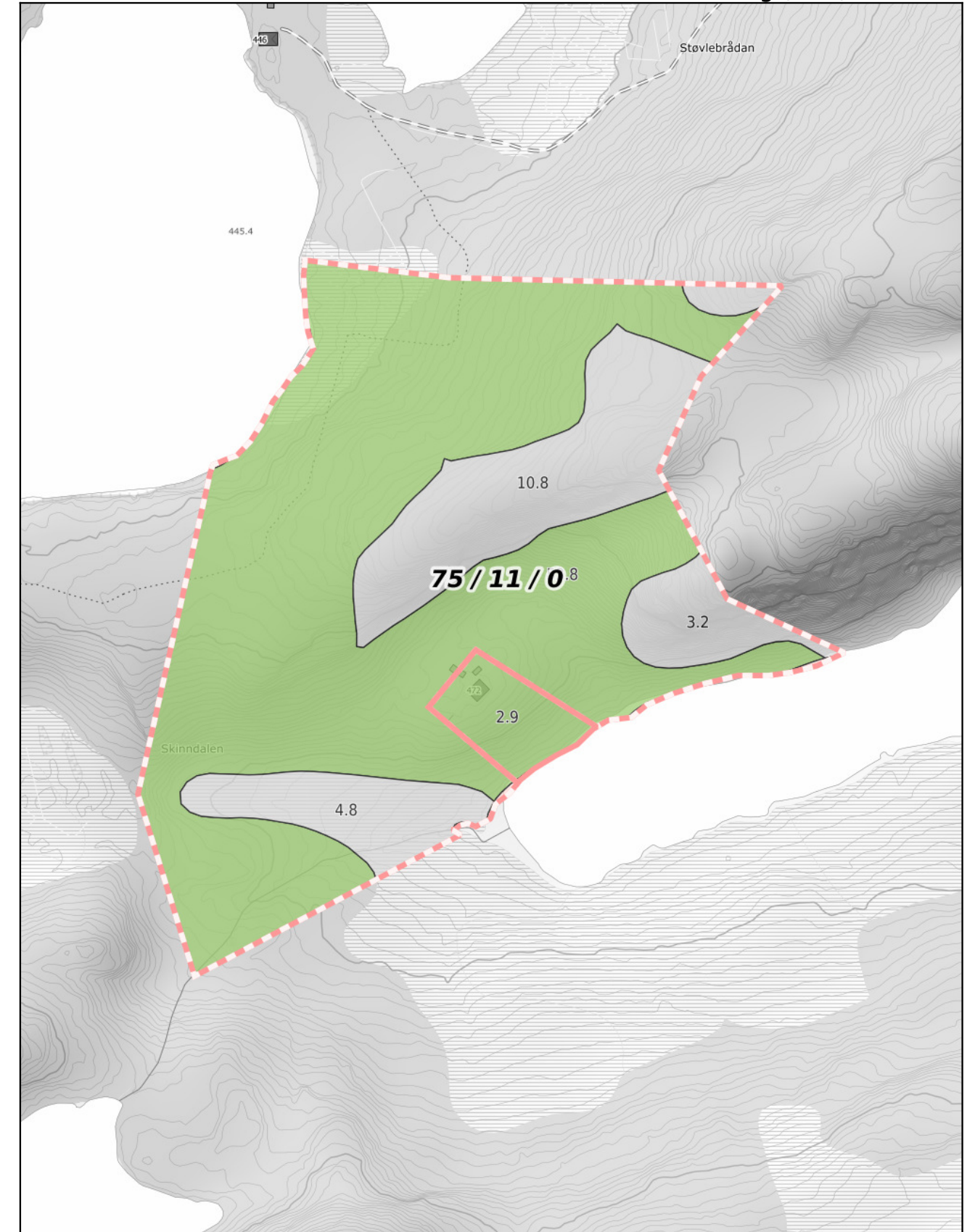
Målestokk 1:10000 ved A4 stående utskrift



Dato: 23.06.2025 11:21 - Eiendomsdata verifisert: 23.06.2025 11:16 - Side 1 av 3

Grunneiendom 4227-75/17/0

Markslag (AR5) 7 klasser



Målestokk 1:2500 ved A4 stående utskrift



Dato: 23.06.2025 11:26 - Eiendomsdata verifisert: 23.06.2025 11:16 - Side 1 av 3

Arealstatistikk for grunneiendom 4227-75/17/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Del av landbrukseiendom: NEI
Hovednummer: -

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4227-75/17/0 Grunneiendom									
75/17/0	1	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	2,9
Sum	1	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	2,9

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4227-75/11/0 Landbrukseiendom									
75/11/0	1	0,0	0,0	0,0	53,9	19,5	0,1	0,0	73,5
Sum	1	0,0	0,0	0,0	53,9	19,5	0,1	0,0	73,5

Dato: 23.06.2025 11:26 - Eiendomsdata verifisert: 23.06.2025 11:16 - Side 2 av 3

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
------------------	---------------	----------------	---------------------	---------------	----------------	----------------	--------------------------	---------------	------------------

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Dato: 23.06.2025 11:26 - Eiendomsdata verifisert: 23.06.2025 11:16 - Side 3 av 3

TEGNFORKLARING

Planen

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

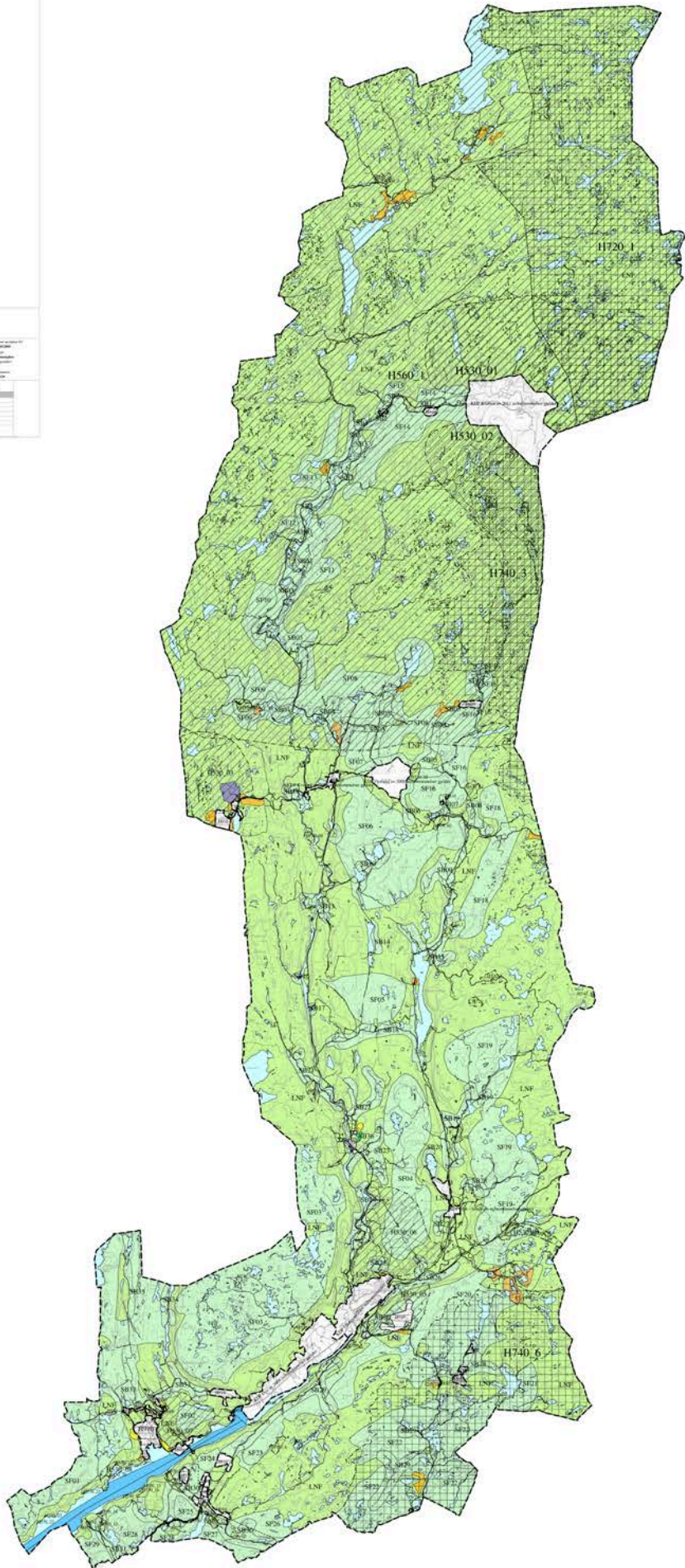
Kommuneplanens arealdel 2015-2027

Planlagt 1 av 2

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planlagt 1 av 2

Planen er utarbeidet av: Kvinesdal kommune, plan- og miljøenheten





AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027

Kart 1/2

Nasjonal arealplan-ID:
10372012001

Planstype:
Kommuneplan

Forlagsskisse:
Kvinesdal kommune

Saksnummer: 2012/339

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:

16.09.15

Dato for siste revisjon av plankart:

22.09.15

	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Saksbehandler
Planvedtak	Kommunestyret	60/15	09.09.15	NNI
3. gangsbehandling	Formannskapet	11/15	01.09.15	NNI
2. gangs offentlig ettersyn: 19.06.15-11.08.15				
2. gangsbehandling	Formannskapet	8/15	16.06.15	NNI
1. gangs offentlig ettersyn: 05.12.14-04.02.15				
1. gangsbehandling	Formannskapet	13/14	25.11.14	NNI
Planprogram vedtatt	Kommunestyret	40/13	22.05.13	NNI
Nytt varsel om oppstart og høring av planprogram: 05.03.13-24.04.13				
Varsel om oppstart og høring av planprogram: 11.12.12-06.02.13				NNI

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Kvinesdal kommune, plan- og miljøenheten

TEGNFORKLARING

Plandata

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane- nåværende
- Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - fremtidig
- Frionråde - nåværende
- Frionråde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv (H530)
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø (H560)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende (H720)
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)
- Båndlegging etter andre lover - nåværende (H740)
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for areallformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Farled - nåværende

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge (RGB 153-153-153)

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 75 Bruksnr.: 17
Adresse: Kalvstølveien 472, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250131

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Ja
Landbruks, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende	
Vedlegg	
2 vedlegg	

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 75 Bruksnr.: 17
Adresse: Kalvstølveien 472, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250131

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 75 **Bruksnr.:** 17
Adresse: Kalvstølveien 472, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250131

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 75 **Bruksnr.:** 17
Adresse: Kalvstølveien 472, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250131

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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 §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 75 Bruksnr.: 17
Adresse: Kalvstølveien 472, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250131

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

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

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

§ 1

I medhold av Forurensningsloven, lov av 13. mars 1981 nr. 6, jfr. § 30, vedtar Kvinesdal kommunestyre at det skal være tvungen renovasjon for hytter/fritidshus i områdene gnr. 64, 65, 66, 95, 96, 48, 49, 51 – 60, del av gnr. 103 som ligger vest for E39 fra grense med Solås, gnr. 180, 190, 191, 219, 220, 221, 222, samt Feda sentrum. I kommunen for øvrig skal eiere av hytter, fritidshus og andre bygg som nyttes som tilholdssted i fritidssammenheng (gjelder ikke næringsdrift), være tilknyttet renovasjonsordningen med minst et abonnement i IRS regionen.

§2

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

§3

I containerne er det ikke tillatt å levere:

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

§4

Kvinesdal kommune er ansvarlig for at avfallet blir hentet.

§5

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

§6

Skyldig renovasjonsavgift kan inndrives med påleggskrav i samsvar med lov av 13. mars 1981, nr. 6 – Forurensningsloven, jfr. § 34. Forvaltningsutvalget må selv ta stilling til om forhåndsvarslingen kan unnlates ved innføring av forskriften. Jfr. Forvaltningslovens § 37.

BYGNINGSTEGNINGER GNR. 75 BNR. 17 - INFO

Det finnes ikke bygningstegninger på fritidsboligen i kommunens arkiv.

Kvinesdal, 28.05.2025

Karin S. Eftestøl
Servicekonsulent



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.

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, finansierungsplan, 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.



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

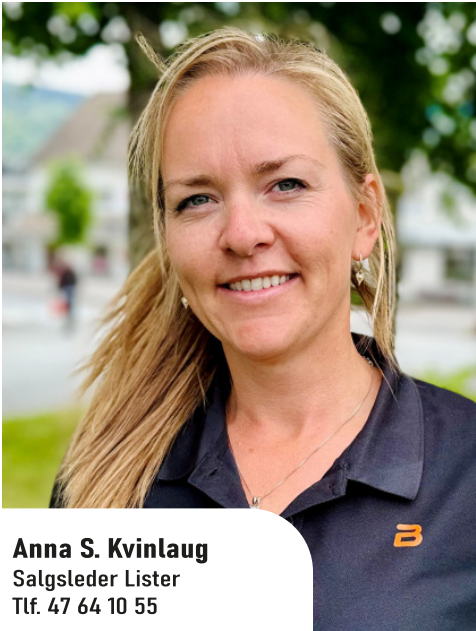
Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

For oss er hver
enkelt kunde viktig.

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



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

Budskjema

For eiendommen:

Adresse: Kalvstølveien 472
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre