



aktiv.

Austerdalsvegen 1D, 4480 KVINESDAL

**Åmot/Hønseberghauen - Praktisk
og lettstelt leilighet på bakkeplan!
Lave fellesutgifter og gåavstand til
sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal.



Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal

Praktisk og lettstelt leilighet på bakkeplan! Lave fellesutgifter og gåavstand til sentrum

Vi har for salg en fin endeleilighet i 1 etg. med trappefri adkomst og fleksibel planløsning. Sentral beliggenhet med kort avstand til alle butikker på Åmot og butikker og fasiliteter i Liknes sentrum. Leiligheten har behov for noe oppussing, men her har man mulighet til å kjøpe rimeligere og pusse opp etter egen smak og behov.

Inneholder entré, bad, lys og romslig stue med utgang til delvis overbygd terrasse i front, kjøkken, soverom, disponibelt rom og to boder. Muligheter for å lage et ekstra soverom! Leiligheten fremstår som velstelt og lett å holde ved like – perfekt for deg som ønsker å bruke tiden på annet enn vedlikeholdsarbeid. Det er felles asfaltert parkering, lave fellesutgifter og veldrevet sameie. Fiber klart tilkoblet. Her får du mye potensial til en rimelig pris!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 450 000,-	BRA-i/BRA Total	74/74 kvm
Omkostn.:	Kr 37 600,-	Tomtstr.:	2943.6 m²
Total ink omk.:	Kr 1 487 600,-	Soverom:	1
Felleskostn.:	Kr 600,-	Antall rom:	2
Selger:	Alice Schie Ann-Kristin Skaren Chris Thomas	Gnr./bnr.	Gnr. 162, bnr. 487
	Skaren	Snr.	8
		Oppdragsnr.:	1408250212
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1984		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	19
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Budskjema	79





I stue er nyere vinduer samt nyere balkongdør. Stuen er svært romslig og god plass til flere sittegrupper og evt. spisegruppe.



Rommet har mdf-panelplater på vegger og laminat på gulv. Det er mulighet for å sette inn vedovn i stue om man ønsker det.

Som endeleilighet har boligen ekstra vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

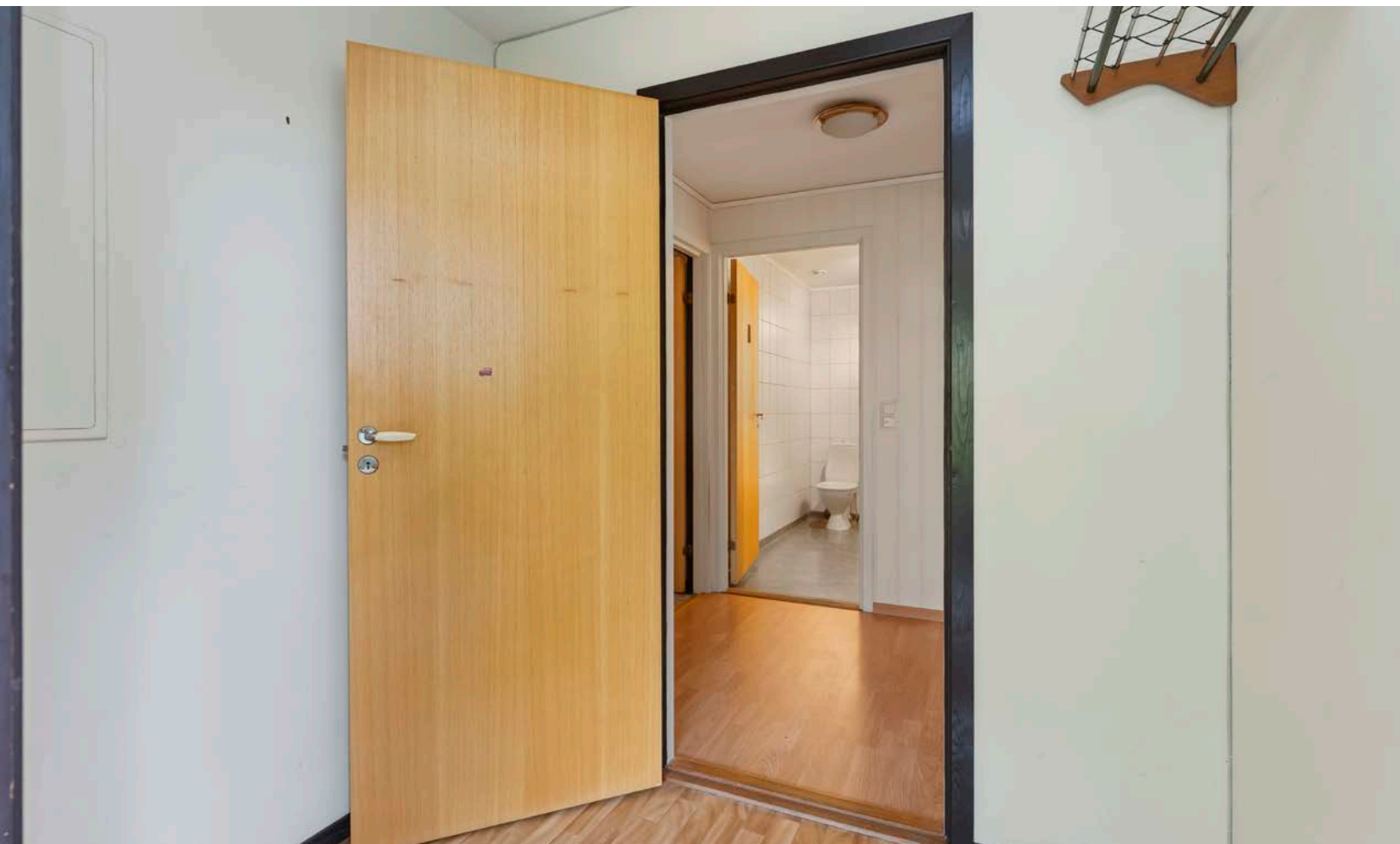


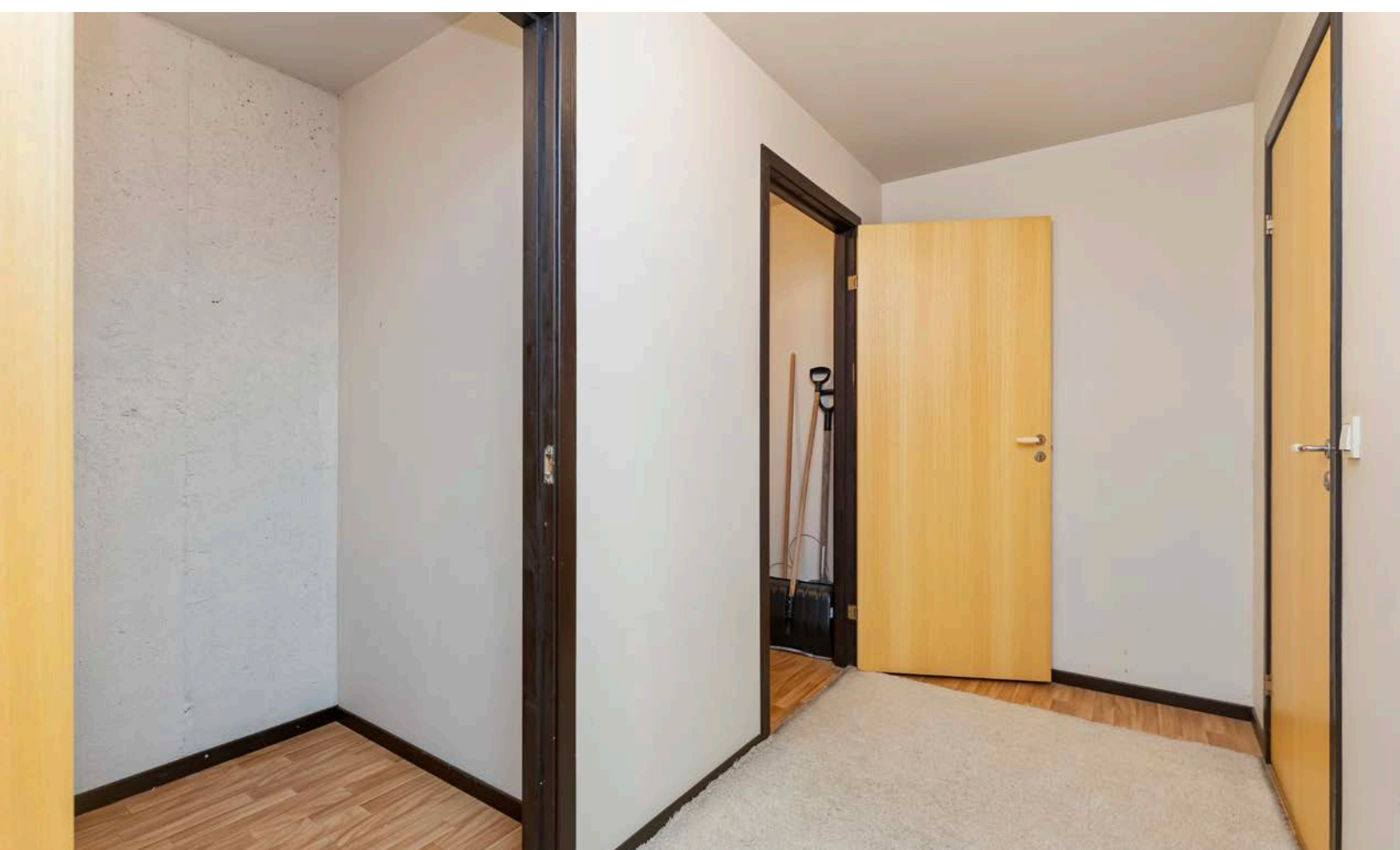










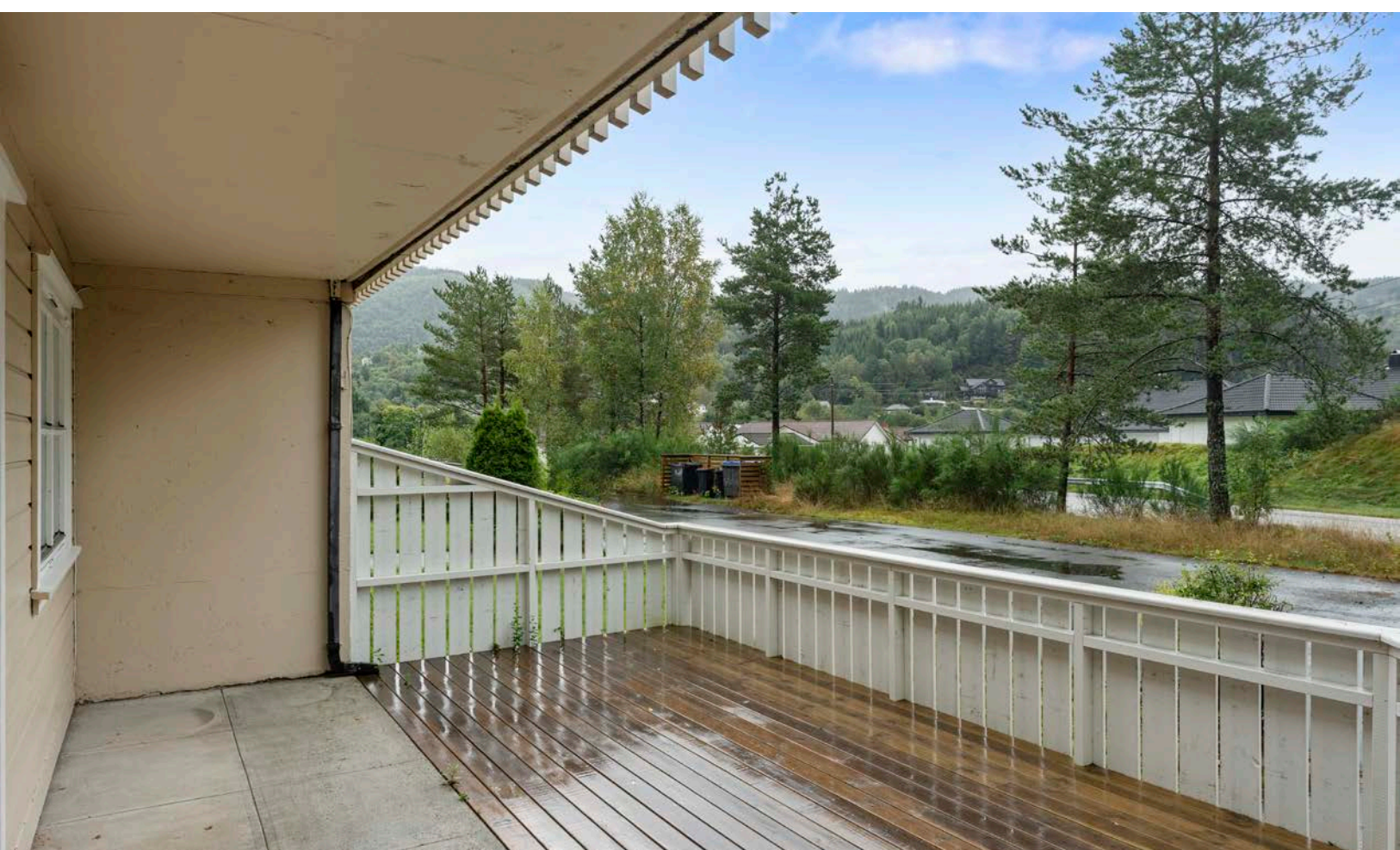




Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Inngangspartiet har potensial til å bli ekstra innbydende – her kan du enkelt anlegge et vakkert bed med fargerike blomster eller dekorative busker.







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal

BRA-i: 74 m² entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, disponibelt rom med 2 boder.

TBA

24 m² delvis overbygd terrasse i front.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2943.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som hovedsakelig er asfaltert.

Leiligheten ligger på en ende, så her har man støpt vei inn til inngangsdør og stor terrasse i front av leiligheten.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i første etasje/ bakkeplan, hvor det er enkel adkomst. Det er opparbeidet en asfaltert parkeringsplass like ved.

Her på Åmot er det kort avstand til Tyssen næringspark og Liknes sentrum med alle fasiliteter. Leiligheten har gode solforhold.

Adkomst

Eiendommen ligger nesten i krysset mellom Austerdalsvegen og Vesterdalsvegen.

Leiligheten ligger nede helt innerst. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

I sentrumsområdet er det skoler, barnehager, idrettsanlegg og svømmehall.

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand til Liknes sentrum med bussholdeplass. Det er også bussholdeplass i Vesterdalsvegen som ligger i nærheten.

Bygningssakkyndig

Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Leiligheten er hovedsaklig oppført med yttervegger av betong, bortsett fra vegg i front som er av 98mm bindingsverk og har liggende dobbelfalset kledning.

Vinduer av 2-lags glass og trekarm, halvparten av vinduene er byttet i 2015 og 2021.

NorDan balkongdør med 2-lags glass fra 2015. Malt ytterdør fra 2005.

Terrasse av trebjelkelag og terrassebord.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, disponibelt rom og to boder.

Standard

Holder en gjennomgående god standard, men er moden for noe oppgraderinger i nær fremtid. Halvparten av vinduene er byttet i 2015 og 2021. Balkongdør er fra 2015 og ytterdør fra 2005. Vegger rundt om i boligen er kledd med MDF-plater, gips, sponplater og fliser på bad. Gulv består av laminat i stue og gang belegg på kjøkken, bad, entre og boder samt disponibelt rom. Teppegulv på soverom.

Leiligheten har fleksibel planløsning med mulighet for å etablere et ekstra soverom ved behov. Endringer av planløsningen kan kreve søknad og tillatelse fra kommunen. Stuen er svært romslig og har god plass til flere sittegrupper samt spisegruppe. Det er mulig å sette inn vedovn om man ønsker. Som endeleilighet får du en lysere og mer åpen atmosfære med vinduer på flere sider - perfekt for deg som setter pris på naturlig dagslys.

Kjøkken er fra byggeår, men har normal slitasje utfra alder. Dette gir en god anledning til å modernisere etter egen stil og behov. Både på kjøkken og bad om man ønsker. Bad har våtromsbelegg på gulv, fliser på vegg og malt tak. Rommet har dusjkabinett, toalett, innredning med nedfelt servant og opplegg til vaskemaskin. Soverom er romslig og har stor garderobeløsning. Dette rommet er også moden for oppgradering på overflater. Videre fra soverom kommer man inn til et disponibelt rom med to boder. Her er mye muligheter om man ønsker for eksempel et walkin-closet. I tillegg er det svært god plass til oppbevaring.

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:

Rom under terreng: Soverom

Ved hulltaking i utlektet vegg registreres det fukt i bunnsvill og imellom isolasjon og grunnmur.

Oppbygging av veggen er feil utført med bruk av dampsperre samt at isolasjonen ligger veldig tett inntil muren. Det bør være en luftespalte mellom isolasjon og grunnmur. Dampsperre er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga denne hindrer uttørking.

Soverommet har ingen ventilering.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å åpne opp veggen og fjerne dampsperre, samt vurdere tiltak for å hindre at isolasjon ligger inntil mur.

Bedre ventilering bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Det er stedvis påbegynt mosegroing på terrassebord.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å vaske og overflatebehandle terrassebord.

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis værslitte karmen.

Vinduer som ikke er byttet har nådd en alder som tilsier at det er en risiko for punktering.

Pakning på balkongdør er løs i bunnen.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å overflatebehandle værslitte karmen og fikse pakning på balkongdør.

Yttervegger:

Lufting bak kledning er ikke tilstrekkelig. Kledningen bærer ikke preg av skader som følge av dårlig lufting, men det opplyses at dette ofte er årsak til råteskader på kledning.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Det registreres stedvis knirk.

Det er målt skjevheter i gulvet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm i stue.

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller høye krav til planhet av underlaget, kan tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Dersom det skal monteres ildsted og pipen skal tas i bruk bør det gjøres tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale.

Kjøkken - overflater og innredning:

Kjøkken er fra byggeår. Overflater har normal slitasje utifra alder.

Det registrert tegn til svelling og svikt i benkeskap under varmtvannsbereder. Det var ingen fukt på befaringstidspunkt.

Kjøkkenkran lekker noe når den er på.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Kjøkkenkran må byttes/repareres.

Svelling i benkeskap anses ikke som økonomisk rasjonelt å utbedre, for videre omtale se punkt om varmtvannsbereder.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer men har begrenset funksjon da knapper for justering ser ut til å være ødelagte.

Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å reparere eller bytte ventilator.

Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Kontrollen er avgrenset til det som er synlig i leiligheten og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Varmtvannsbereder:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Det er registrert svelling i benkeskap som er tegn på at bereder kan ha lekket.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak: Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

Ventilasjon:

Det er ingen ventilerings på soverom.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere bedre ventilerings på soverom.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater:

TG2 gis pga alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Håndtaket til krana på vasken er noe løst og fungerer ikke som det skal.

Dusjen har løse brytere og det lekker noe fra dusjhode.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det anbefales å reparere / bytte krana på vasken samt ta en service på dusjkabinett

Innbo og løsøre

Det som står i boligen vil medfølge salget i den stand som det er. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarer og teknisk utstyr.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Mulighet for å legge inn fiber. Ligger klart ute.

Parkering

Det er god plass til parkering like ved leiligheten.

Diverse

Mulighet for rask overtakelse! Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Dyrehold er ikke tillatt.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i flere rom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 450 000

Kommunale avgifter år 2024

Kr 5 350

Info kommunale avgifter

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

Renovasjon: Ekstern leverandør, IRS Miljø IKS.

Formuesverdi primær år 2023

Kr 390 612

Formuesverdi sekundær år 2023

Kr 1 562 449

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og abonnement til tv og internett.

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.

Boenheten

Eierbrøk

820/11320

Felleskostnader inkluderer

Kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og omfatter bla. kostnader ifbm. drift og vedlikehold av bygningen og forsikring. Felleskostnadene fordeles med 1/14 del på hver leilighet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

Sameiet

Sameienavn

Høseberghauen Sameie

Organisasjonsnummer

920046916

Om sameiet

Sameiet består av 14 seksjoner i henhold til begjæring om seksjonering tinglyst i 1984. Se vedlagte vedtekter for mer informasjon.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Kenneth Egenes

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 487, seksjonsnummer 8 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.07.1984

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.1984.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Det er mulighet for rask overtakelse. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

36 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

37 600 (Omkostninger totalt)

48 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 487 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 498 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 501 300 (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 37 600

Betalingsbetingelser

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

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

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 3,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- og oppgjørshonorar kr. 6.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.09.2025

Vedlegg

Austerdalsvegen 1 D 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1984

BRA: 74 m²

BRA-i: 74 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

0



GNR: 162 BNR: 487 SNR: 8

Ole Thomas Bryn
Byggmester Ole Thomas Bryn AS

post@bmotb.no
97710657

Austerdalsvegen 1 D
4480 Kvinesdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35415>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng: Soverom

Oppsummering

Ved hulltaking i utlektet vegg registreres det fukt i bunnsvill og imellom isolasjon og grunnmur. Oppbygging av veggen er feil utført med bruk av dampspørre samt at isolasjonen ligger veldig tett inntil muren. Det bør være en luftespalte mellom isolasjon og grunnmur. Dampspørre er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga denne hindrer uttørking.

Soverommet har ingen ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å åpne opp veggen og fjerne dampspørre, samt vurdere tiltak for å hindre at isolasjon ligger inntil mur.

Bedre ventilering bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er stedvis påbegynt mosegroing på terrassebord.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vaske og overflatebehandle terrassebord.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen.
Vinduer som ikke er byttet har nådd en alder som tilsier at det er en risiko for punktering.

Pakning på balkongdør er løs i bunnen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å overflatebehandle værslitte karmen og fikse pakning på balkongdør.

Yttervegger

Oppsummering

Lufting bak kledning er ikke tilstrekkelig. Kledningen bærer ikke preg av skader som følge av dårlig lufting men det opplyses at dette ofte er årsak til råteskader på kledning.
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det er målt skjevheter i gulvet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm i stue.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller høye krav til planhet av underlaget, kan tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Dersom det skal monteres ildsted og pipen skal tas i bruk bør det gjøres tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken er fra byggeår. Overflater har normal slitasje utifra alder.

Det registrert tegn til svelling og svikt i benkeskap under varmtvannsbereder. Det var ingen fukt på befaringstidspunkt.

Kjøkkenkran lekker noe når den er på.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenkran må byttes/repareres.

Svelling i benkeskap anses ikke som økonomisk rasjonelt å utbedre, for videre omtale se punkt om varmtvannsbereder.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer men har begrenset funksjon da knapper for justering ser ut til å være ødelagte.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å reparere eller bytte ventilator.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Kontrollen er avgrenset til det som er synlig i leiligheten og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det er registrert svelling i benkeskap som er tegn på at bereder kan ha lekket.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ingen ventilering på soverom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilering på soverom.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2 gis pga alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Håndtaket til krana på vasken er noe løst og fungerer ikke som det skal.
Dusjen har løse brytere og det lekker noe fra dusjhode.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å reparere / bytte krana på vasken samt ta en service på dusjkabinett

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
5.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Allyn Alice Rafoss

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ole Thomas Bryn Telefon: 97710657
Firma: Byggmester Ole Thomas Bryn AS Epost: post@bmotb.no
Adresse: Olabakken 14, 4460 Moi

Om bygningssakkyndig:

Byggmester med over 20 års erfaring som tømrer. Sertifisert taksmann igjennom Byggmesternes Takstforbund.

Informasjon om boligen

Adresse: Austerdalsvegen 1 D, 4480 Kvinesdal

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	162	Bruksnr:	487	Festenr:
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1984					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt:

Leilighet på bakkeplan med trinnfri adkomst.

Opparbeidet uteområde med asfaltert gangvei, overbygd inngangsparti og delvis overbygd terrasse.

I hovedsak er bygningsdeler fra byggeår men det er gjort noen renoveringer av overflater.

Leiligheten er funnet i grei stand, alder tatt i betraktning. Det må likevel påregnes utskiftninger og oppgraderinger i nær fremtid.

Avvik som er funnet er beskrevet i rapporten.

Byggemåte:

Leiligheten er hovedsaklig oppført med yttervegger av betong, bortsett fra vegg i front som er av 98mm bindingsverk og har liggende dobbelfalset kledning.

Vinduer av 2-lags glass og trekarm, halvparten av vinduene er byttet i 2015 og 2021.

NorDan balkongdør med 2-lags glass fra 2015. Malt ytterdør fra 2005.

Terrasse av trebjelkelag og terrassebord.

Innvendige overflater:

Vegger rundt om i boligen er kledd med MDF-panelplater, gips, sponplater og fliser.

Himlinger har sparklet og malt utførelse.

Gulvoverflater består av belegg, laminat og teppe.

Kjøkken er fra byggeår.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vannrør av kobber.

Avløpsrør i plast.

Sikringskap med skrusikringer.

132 liters varmtvannsbereder av eldre årgang.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

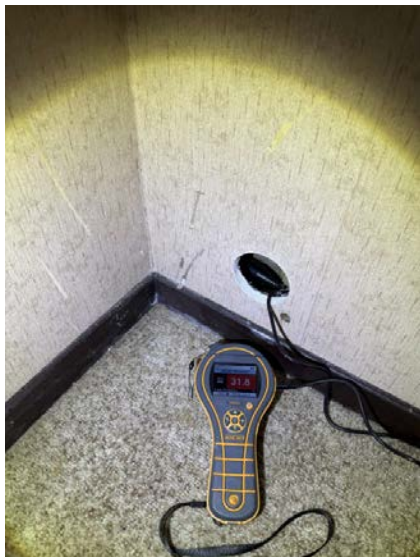
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedetasje	74	74	0	0	24
Totalt m²	74	74	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hovedetasje	74	63	11	Gang, stue, bad, kjøkken, soverom	Gang med 2 boder
Totalt m²	74	63	11		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng: Soverom



Det måles høye fuktverdier i utlektet vegg.

Type rom under terreng Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Ved hulltaking i utlektet vegg registreres det fukt i bunnsvill og imellom isolasjon og grunnmur. Oppbygging av veggene er feil utført med bruk av dampspærre samt at isolasjonen ligger veldig tett inntil muren. Det bør være en luftespalte mellom isolasjon og grunnmur. Dampspærre er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga denne hindrer uttørrking.

Soverommet har ingen ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å åpne opp veggene og fjerne dampspærre, samt vurdere tiltak for å hindre at isolasjon ligger inntil mur.

Bedre ventilering bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Rom under terreng: Boder

Type rom under terreng Delvis innredet

Innredet men med synlige betongvegger mot terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det ble ikke registrert noen tegn til fukt.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Påbegynnende mosegroing på terrassebord

Type Terrasse, Platting

Platting oppført i en kombinasjon av betongheller og trebjelkelag med terrassebord.
Treterasse ble oppført i 2024 ifølge eier.
Samlet areal: 24m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det er stedvis påbegynt mosegroing på terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å vaske og overflatebehandle terrassebord.

6.4 Vinduer og dører



Pakning på balkongdør er løs i bunnen.

Beskrivelse

Gilje 2-lags vinduer fra byggeår i stue mot front.
NorDan 2-lags balkongdør og vinduer i resten av leiligheten.
Malt ytterdør med sidefelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vindu på soverom, stue samt balkongdør er byttet til NorDan 2-lags i 2015 og 2021.
Ytterdør er fra 2005.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei



Det registreres stedvis værslitte karmar.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres stedvis værslitte karmar.
Vinduer som ikke er byttet har nådd en alder som tilsier at det er en risiko for punktering.

Pakning på balkongdør er løs i bunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overflatebehandle værslitte karmar og fikse pakning på balkongdør.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Betong, Liggende kledning

Yttervegger hovedsaklig i betong men med liggende kledning på vegg mot front.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Lufting bak kledning er ikke tilstrekkelig. Kledningen bærer ikke preg av skader som følge av dårlig lufting men det opplyses at dette ofte er årsak til råteskader på kledning.
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Betonggulv med gulvbelegg / laminat / teppe.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det registreres stedvis knirk.
Det er målt skjevheter i gulvet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller høye krav til planhet av underlaget, kan tiltak påregnes.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Type pipe

Element

Elementpipe uten montert ildsted.

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Dersom det skal monteres ildsted og pipen skal tas i bruk bør det gjøres tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale.

6.8 Kjøkken

Påbegynt svelling og svikt i benkeskap under varmtvannsbereder.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkken er fra byggeår. Overflater har normal slitasje utifra alder.
Det registrert tegn til svelling og svikt i benkeskap under varmtvannsbereder. Det var ingen fukt på befaringstidspunkt.
Kjøkkenkran lekker noe når den er på.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenkran må byttes/repareres.
Svelling i benkeskap anses ikke som økonomisk rasjonelt å utbedre, for videre omtale se punkt om varmtvannsbereder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Eldre kjøkkenventilator	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerer men har begrenset funksjon da knapper for justering ser ut til å være ødelagte.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å reparere eller bytte ventilator.	

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.10 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Kontrollen er avgrenset til det som er synlig i leiligheten og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det registreres at det er montert ams-måler, stikk til steamdusj, bryter v/dør og jordfeilbryter. Samsvarserklæring for arbeidene foreligger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent, trolig fra byggeår.	
Størrelse	
132	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-2
Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det er registrert svelling i benkeskap som er tegn på at bereider kan ha lekket. Bereideren er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereider anbefales etablert. En utskifting av bereider som følge av oppnådd alder er påregnelig.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via ventiler i vindu og tilluftsventiler i bod. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ingen ventilering på soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre ventilering på soverom.	

6.15 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtromsbelegg på gulv, fliser på vegg og malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2 gis pga alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Wc, dusjkabinett, servant, vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Håndtaket til krana på vasken er noe løst og fungerer ikke som det skal. Dusjen har løse brytere og det lekker noe fra dusjhode.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å reparere / bytte krana på vasken samt ta en service på dusjkabinett	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250212	
Selger 1 navn	
Alice Schie	
Gateadresse	
Austerdalsvegen 1D	
Poststed	Postnr
KVINESDAL	4480
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Allyn Alice Rafoss
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Allyn Alice Rafoss
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1408250212

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250212

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alice Schie	bedd21514d21e6c9cde2e 30d50df2718d0ad150c	01.09.2025 13:38:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250212

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

Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/162/487/0/8

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 4.9.2025



0 25 50 m

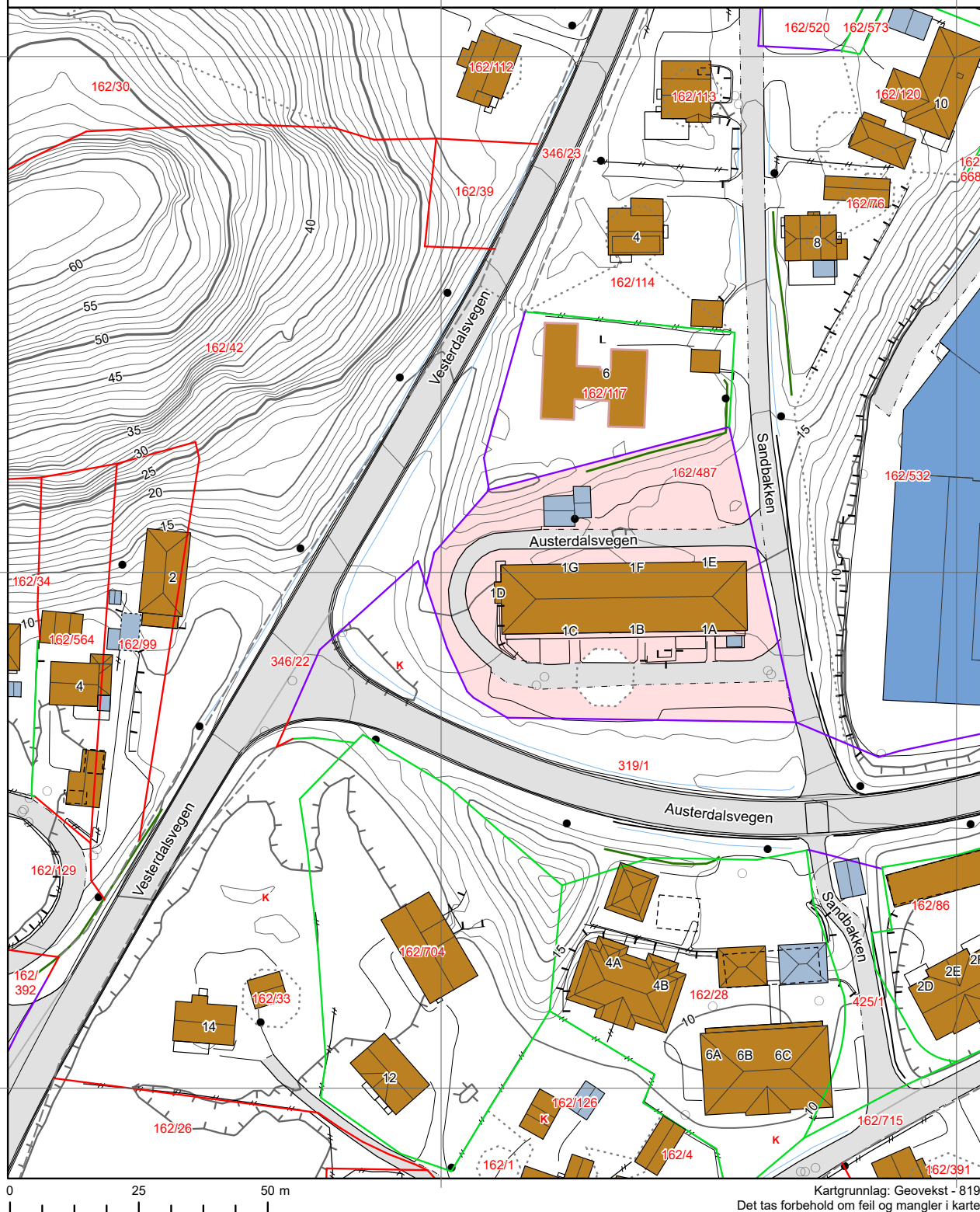
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/162/487/0/8

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|------------------------------|---------|--------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grens |
| — | Skissenøyaktighet eller uvis | | Teigdelelinj |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

Ålestokk 1:1000
Dato: 4.9.2025



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

VEDTEKTER

Hølseberghauen Sameie

November 2004

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Hønsberghauen Sameie.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr.162 bnr.487, seksjonsnr. 1-14.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 14 seksjoner i henhold til begjæring om seksjonering tinglyst i 1984.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon ved salg, gave, arv, bortleie pantsettelse m.v. uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, husordensregler, og vedtak truffet av sameiermøtet og sameiets styre.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, se forøvrig § 22 i Eierseksjonsloven som gir bl.a. kommuner rett til flere seksjoner.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, for eksempel endre farge, legge fliser på terrasse, foreta utskifting av vinduer, eller lignende. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner på gjennomføring av nevnte tiltak. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Styret skal svare innen rimelig tid.

Innglassing av terrasse er ikke tillatt uten sameiermøtets godkjenning.

Innvendige endringer i bruksenhetene, som medfører inngrep i de bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

§ 3 PARKERINGSPLASSER

Hver leilighet disponerer parkeringsplass til bil. Ved besøk kan en benytte andre ledige plasser.

§ 4 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og omfatter bla. kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av bygningen. Forsikring av bygningen er en annen felleskostnad.

Felleskostnadene fordeles med 1/14-del på hver leilighet..

Styret fastsetter á kontobeløp som betales månedlig eller etter avtale. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret har ansvar for at sameiets forpliktelser blir betalt. Styret kan deligere ansvaret til forretningsfører.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer, som han har eksklusiv bruksrett til, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Seksjonene skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

Sameieren har vedlikeholdsansvar for innvendige vannledninger t.o.m. stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene, med unntak for brudd på nedstøpte og skjulte installasjoner, og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr, som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren. Som eksempel kan nevnes vannlekkasje fra varmtvannstank og lekkasjer ved avløp. Styret kan gjøre unntak og dekke egenandelen av felleskassen, dersom de finner det åpenbart urimelig.

Utvendig vedlikehold av bygningen og fellesarealer, anlegg og utstyr, ytterdører og vinduer er sameiets ansvar. Innvendige vinduer og dører er seksjonseiers ansvar.

§ 6 BRANNSIKKERHET OG DOKUMENTASJON

Hver enkelt seksjonseier pålegges å skaffe røykvarsler og brannslukningsapparat/ eller slange som kan tilkoples vask - i hver enhet / leilighet. Dette skal være i orden til enhver tid.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer. Disse velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Ved første gangs valg velges to styremedlemmer for ett år. Varamedlemmene velges for ett år. Styrelederen velges særskilt, og velges for ett år av gangen. Varamedlemmer har møte- og talerett i styret.

Ved valget anses den eller de kandidater valgt som oppnår flest stemmer selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 9 STYREMØTET

a.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer etter at denne er opplest og godkjent, senest ved neste styremøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall hvis ikke vedtektene eller loven bestemmer noe annet.

Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

b.

Godtgjørelse til styreleder, forretningsfører og revisor skal fastsettes av sameiermøtet.

§ 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller han har gyldig forfall. Møte- og talerett har styremedlemmer, og alle eiere av seksjoner. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Kopi av denne sendes alle i sameiet.

§ 11 INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag (som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, må vedtas med minst to tredjedels flertall) kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12 SAMEIERMØTETS VEDTAK (kompetanse)

Hver seksjon har én stemme.

Som hovedregel treffes alle beslutninger på sameiemøtet med vanlig flertall.

Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme forutsatt at denne er sameier.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av vedtekter
2. Følgende saker:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiet skal ha revisor.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet gir styret en fullmakt til å engasjere forretningsfører etter behov.

Engasjement av forretningsfører kan bare skje for ett år av gangen.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. Unnlatt betaling av de pålagte fellesutgifter innen 30 dager fra skriftlig betalingsoppfordring er avsendt, vesentlige brudd på vedtekter, husordensregler og møtevedtak.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 27.

(Kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27)

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Kvinesdal november 2004.

HUSORDENSREGLER HØNSEBERGHAUEN

1. LEILIGHETEN SKAL IKKE BENYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE SJENERES

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten skal ikke benyttes slik at det sjenerer eller er til skade for andre. Dette gjelder imidlertid ikke bare leiligheten, men også terrasse og all annen virksomhet på sameiets område.

Det henstilles til beboerne å holde ro i leilighetene og på terrassene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Dersom man planlegger virksomhet (herunder både snekring/hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd.

2. LÅSING AV YTTERDØREN

Sameiets styre bestemmer når ytterdørene skal være låst etter ønske fra beboerne i de enkelte leilighetene. Hvis intet spesielt er bestemt for en leilighet, skal ytterdøren være låst i tidsrommet fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Styret henstiller til beboerne om å holde døren lukket hele døgnet i vinterhalvåret.

3. INNGANGSPARTI OG OPPGANG – RENHOLD/ORDEN

Alle beboere har et delt ansvar for renhold og orden omkring inngangspartiet til sin leilighet og for renhold og orden i gang.

Gulvet i gangen skal vaskes minst 1 gang i uken. Beboerne setter opp turnus for vask.

Tak og vegger i gangen vaskes ved fellesinnsats av de som deler gang, når det er nødvendig, eller etter pålegg fra styret.

Det er ingen rimelig grunn til at enkelte beboer skal slippe unna sin vasketur. Gangen må vaskes minst én gang pr. uke. Er man bortreist, på ferie eller annet på den tid man har sin vasketur, så fritar det ikke for denne plikten. Da må man enten få sin tur byttet med naboen, eller sørge for at andre tar vaskingen for seg.

De som bor i leilighet med terrasse har ansvar for å holde avløpsrenner fra disse åpne.

Beboere må ikke sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, leker eller annet i fellesgangene/romningsvei. Rundt inngangspartiet og på parkeringsplassene skal det holdes alminnelig god orden.

4. TØR KING/BANKING/LUFTING AV TØY

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra terrasse i 2. etasje. Dersom du tørker tøy på terrassen din, bør tøyet henges slik at det ikke er til sjenanse for andre (f.eks. på tørkestativ).

ØVRIGE KJØPSVILKÅR

5. PARKERING

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for snørydding og en viss grad av ryddighet på tildelt plass.

6. KOMMUNALE AVGIFTER OG AVFALL/SØPELTØMMING

Den enkelte sameier har selv ansvar for at kommunale avgifter, inkludert renovasjonsavgift, blir betalt.

7. TERRASSER/FASADER

Alle endringer av bygningenes fasader skal godkjennes av styret. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer. All lagring av husgeråd, gamle møbler m.m. er ikke tillatt på terrassene når dette kan være til sjenanse for naboer. Likeledes montering av utendørs hyller m.m. når disse i seg selv eller p.g.a. andre forhold virker skjemmende.

8. BEPLANTNING/VANNING/VASK AV TERRASSEN

Beplantning på balkonger, etc. må være slik at ingen andre sjeneres av vekstene. Vanning skal foretas varsomt slik at naboene under ikke sjeneres.

9. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier, bind og lignende vil lett tette rørene.

Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel eller lignende) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.

Alle må vite hvor vannstoppekransen for leiligheten befinner seg.

10. DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til sameiets styre. Eventuelle endringer vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

12. TOLKNING

Ved tvil om tolkningen av husordensreglene, vil det til enhver tid sittende styrets tolkning bli å legge til grunn.

13. RUNDSKRIV/PÅLEGG FRA STYRET

Rundskriv/pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene når de ikke er i strid med lover, vedtekter, husordensregler eller andre vedtak fattet på sameiermøtet.

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier

0 Overskriften endret ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 20. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilåårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 21. Reseksjonering i andre tilfeller

Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret. Vilåårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Vilåårene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22. Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende. Reseksjonering kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådgighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene.

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om. Kommunen skal sende melding om at seksjoneringen er slettet i matrikkelen til tinglysingsmyndigheten, som deretter skal slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan gjennomføres

uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Tinglysingsmyndigheten sender melding om slettingen til kommunen som fullfører slettingen av seksjonene i matrikkelen og utsteder matrikkelbrev.

Kommunen skal gi en frist for å søke om reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere.

§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22 b. Plan for sammenslåing

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

- a. en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer
- b. et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet
- c. en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet
- d. det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 162, Bruksnr 487, Seksjonsnr 8 **Kommune:** 4227 Kvinesdal

Adresse:

Veiadresse: Austerdalsvegen 1 D, gatenr 1001
(fra bruksenhet) 4480 Kvinesdal
Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets: 206 Åmodt
Valgkrets: 3 Liknes
Kirkesogn: 5150601 Kvinesdal
Tettsted: 4102 Liknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	30.04.1984	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	820/11 320
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 943,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/162/487	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4227/162/487/0/1	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/2	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/3	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/4	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/5	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/6	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/7	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/8	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/9	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/10	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/11	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/12	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/13	0,0
			Mottaker	4227/162/487/0/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Austerdalsvegen 1 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 043,0	Igangset.till.:	30.11.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 043,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	05.07.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	9074414			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	7		517,0		517,0				
H01	7		526,0		526,0				

Kulturminner:

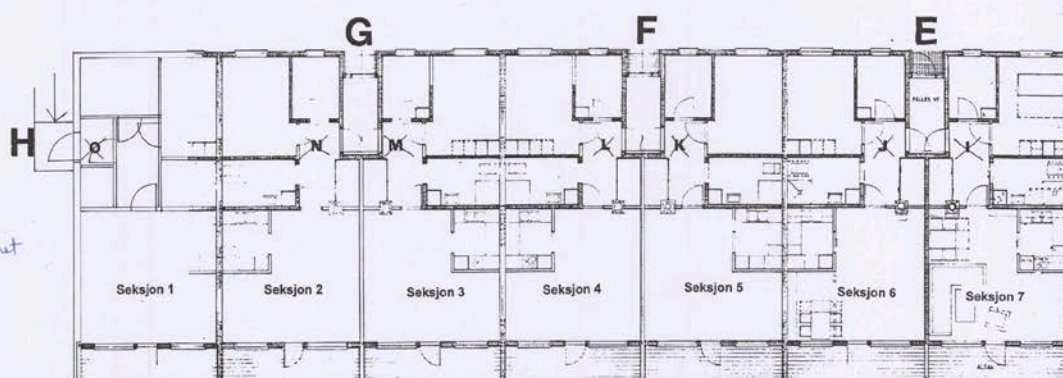
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ELDREBOLIGER HØNSEBÆRHAUGEN
GNR 162 BNR 487
AUSTERDALSVEGEN 1

Adresser pr. 2016-09 14/5

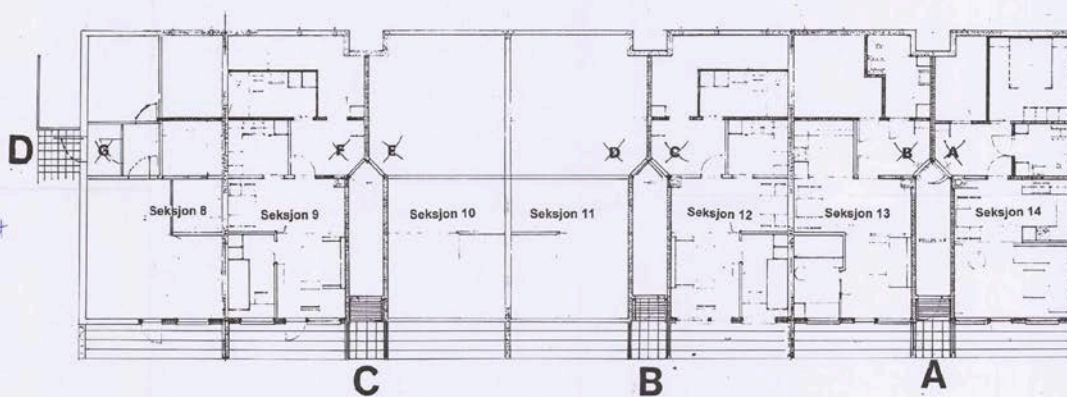
PLAN 1. ETASJE

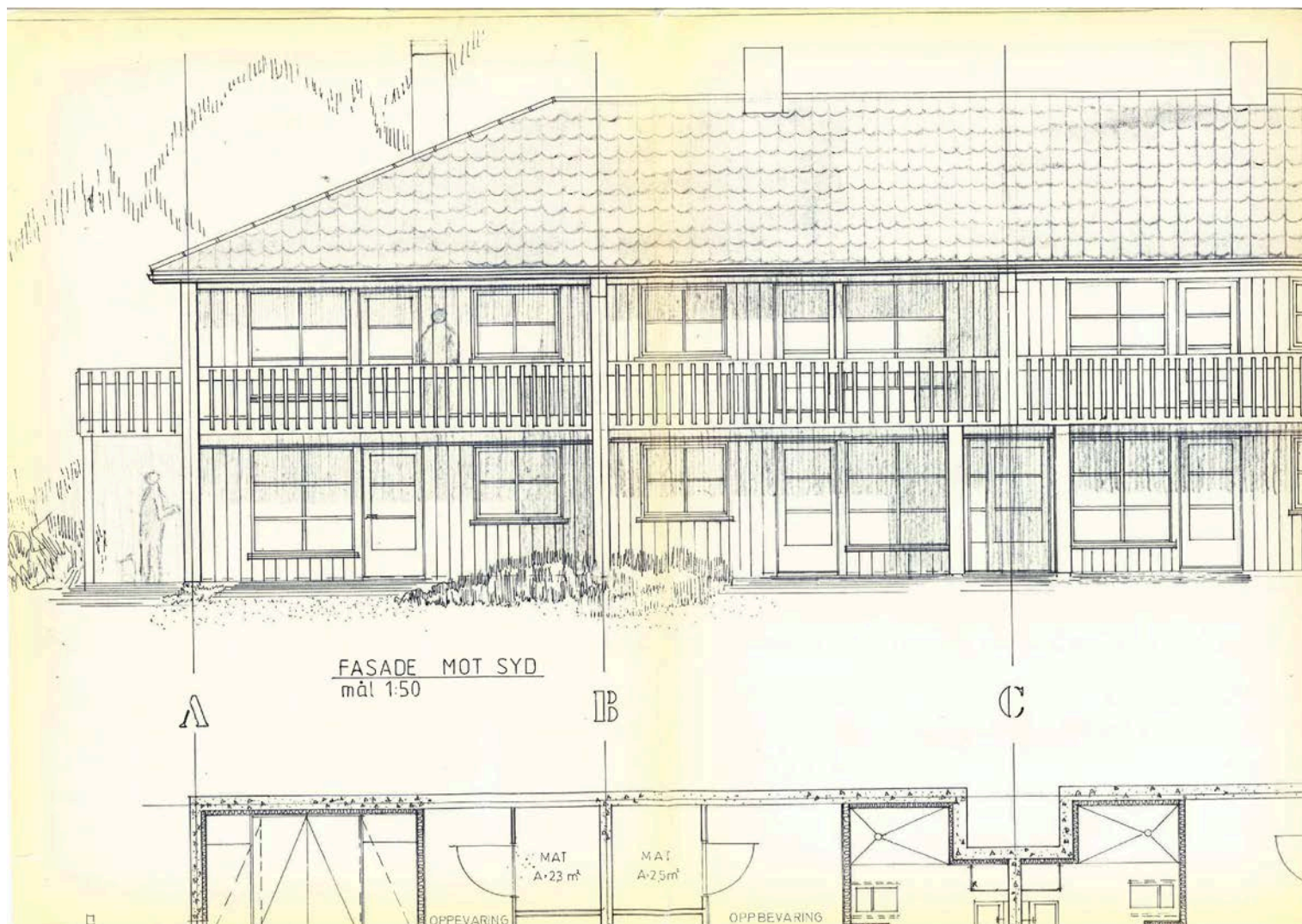
526 m² : 7 seksjoner = 75,14 m² pr. enhet

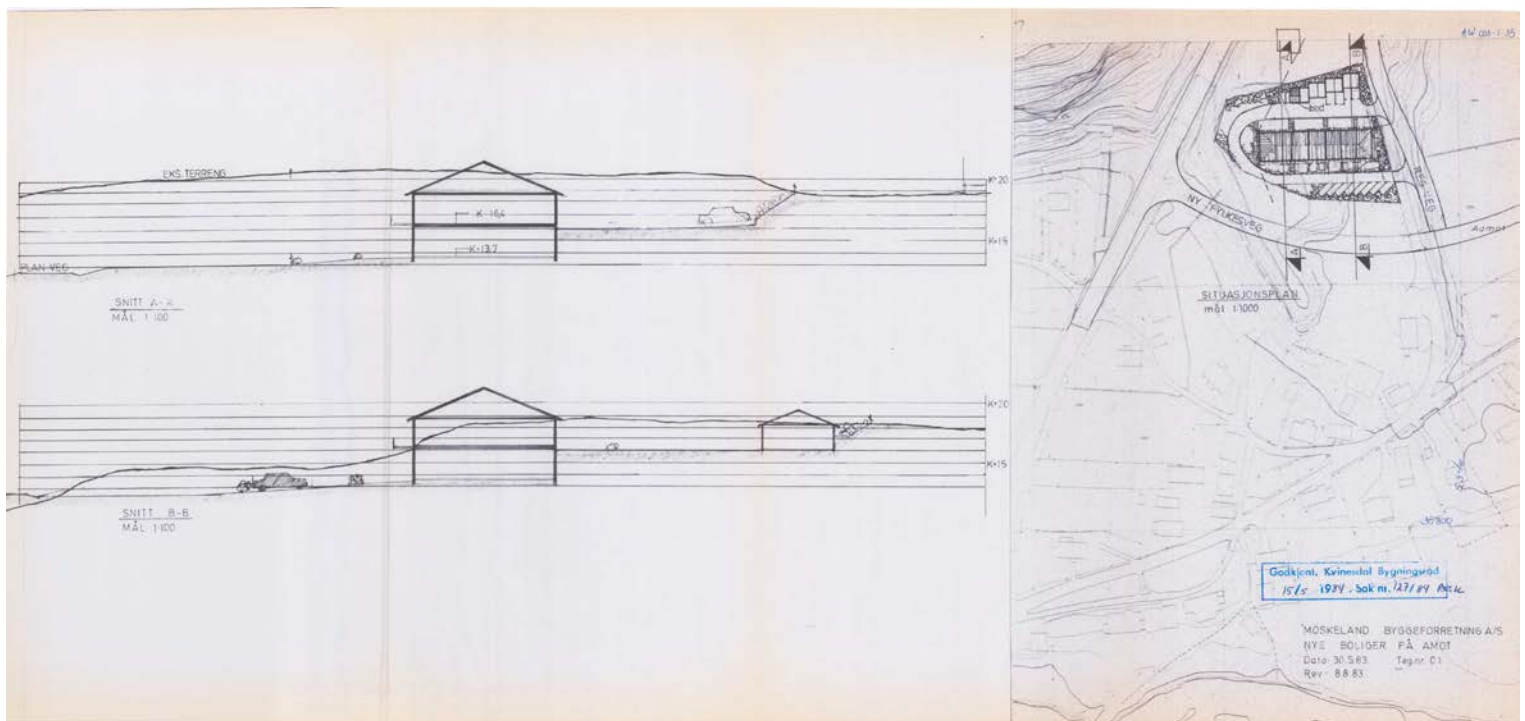


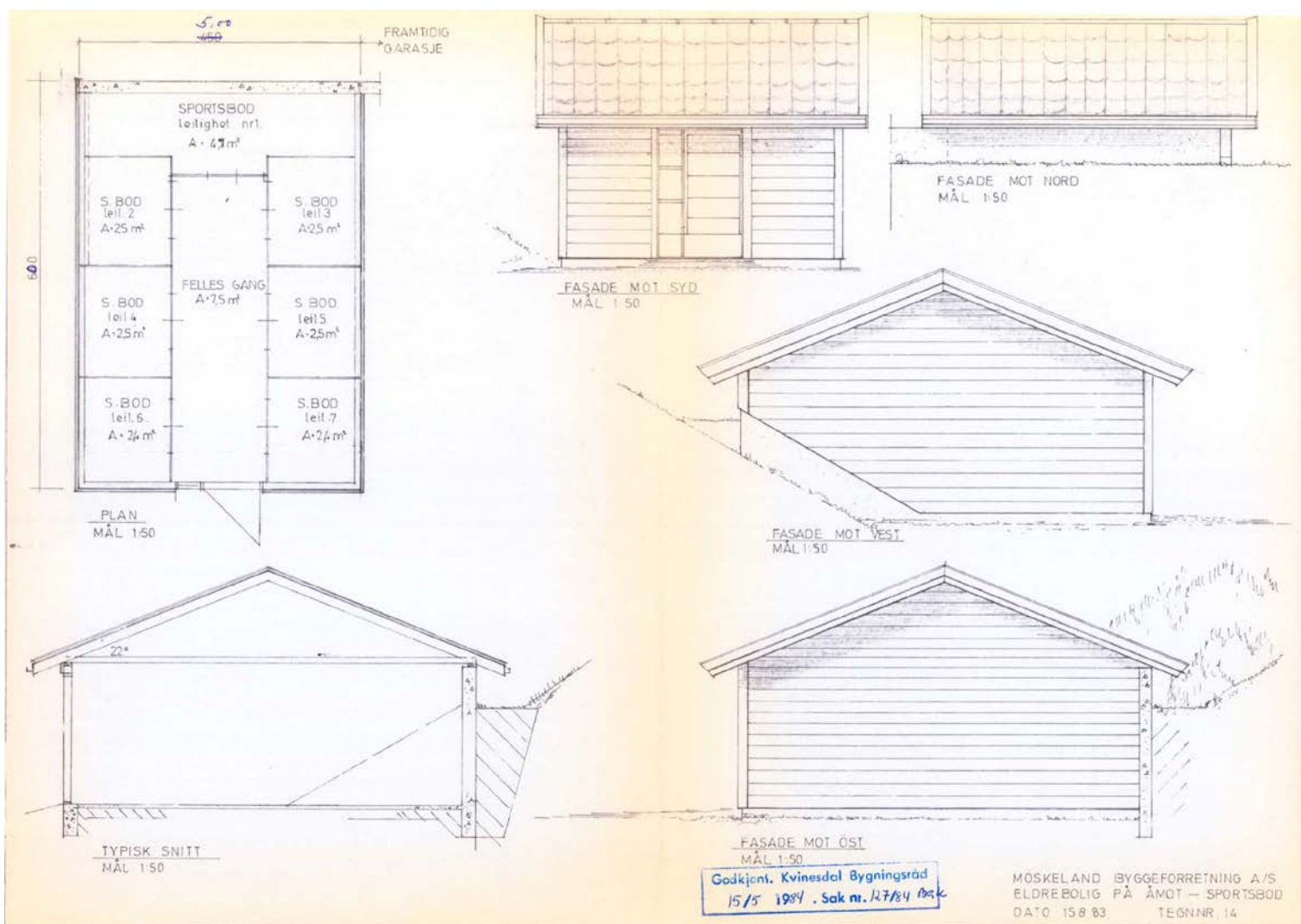
PLAN UNDERETASJE

517 m² : 7 seksjoner = 73,85 m² pr. enhet











OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

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



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

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

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



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Austerdalsvegen 1D
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre