



aktiv.

Reinshommen 30, 4473 KVINLOG

**Reinshommen/ Knaben. Påkostet
stor Eikåshytte med Hamran
kjøkken og 5 soverom.
Utsiktstomt med flott kveldsol!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Årlig festeavgift: Kr 4 000,-
Selger: Reid Osmundsen
Ragnhild Nikoline

Osmundsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 150/155 kvm
Tomtstr.: 856.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 145
Oppdragsnr.: 1408250224

Fantastisk familiehytte med nydelig beliggenhet.

Vi har en lekker og påkostet Eikås hytte for salg i Reinshommen/ Knaben. Fritidsboligen er fra 2009 og har mange flotte detaljer.

Det er peis i spisestue og vedovn i stuen. Kjøkkeninnredning fra Hamran i Eik med integrerte hvitevarer. To flislagte bad/ wc der det ene har badstu. Det er 5 soverom med plass til dobbeltseng på hvert rom.

Inneholder: Utvendig bod, entre/ gang, vaskerom, to bad/ wc, stue, kjøkken/ spisestue, stue, loftstue og 5 soverom.

Her er en stor terrasse og balkong med godt takutstikk. Gruslagt gårdsrom med god plass til parkering.

Eiendommen ligger i Reinshommen i fremste rekke med flott utsikt og gode solforhold. Variert turterreng både sommer som vinter med oppkjørte skiløyper i nærheten.

Dette er en solid og påkostet fritidseiendom som er godt vedlikeholdt. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	67
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 m² Vindfang, vaskerom, gang, bad, 2 soverom, kott, kjøkken, stue, trapperom og badstue.

BRA-e: 5 m² Utebod

2. etasje

BRA-i: 41 m² Loftstue, 3 soverom, bad og 2 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 m²

2. etasje

6 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

856.5 m²

Tomtebeskrivelse

Gruslagt innkjørsel og gårdsrom. Ellers er det en stor terrasse med gode solforhold og flott utsikt. For øvrig så er det en naturtomt.

Det er målebrev på eiendommen. Festetomt.

Årlig festeavgift

Kr 4 000

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Se Festeavtalen.

Festekontrakt datert

26.11.2008.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Reinshommen hyttefelt i fremste rekke. Her har man en utrolig flott utsikt utover heiene Knabetjødn og dalen. Fritidsboligen ligger i sørvestlig retning og har gode solforhold med kveldssol. Reinshommen hyttefelt har umiddelbar nærhet til variert natur og flotte oppkjørte skiløyper i nærheten. Det er kort vei ned til Knaben alpinanlegg med varmetue.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse..

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Taktekkingen er av torv med undertekking med papp og knotteplast. Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående og liggende kledning. Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje. Etasjeskillere i tre.

Innhold

Vi har en lekker og påkostet Eikås hytte for salg i Reinshommen/ Knaben.

Fritidsboligen er fra 2009 og har mange flotte detaljer både utvendig og innvendig. Det er flott oppmurt peis i spisestue og vedovn i stuen. Kjøkkeninnredning fra Hamran med integrerte hvitevarer fra Siemens: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp og stekeovn. Mikrobølgeovn plassert i skap over stekeovn. Fryseboks plassert i bod. To flislagte bad/ wc der det ene har badstue. Det er 5 soverom med plass til dobbeltseng på hvert rom.

Fritidsboligen inneholder: Utvendig praktisk bod like ved inngangsdøra. Boden har fin plass til ved og skiutstyr! Stor entre/ gang med tilpasset garderobeløsning fra Hamran. Vaskerom med praktisk innredning, utslagsvask og toalett. Vaskerommet har sikringsskap og teknisk skap for inntak av fiber og videre fordeling av nettverkskabler til stuer og soverommene. Rørskap er plassert i bod. Stort flislagt bad med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badstue. Praktisk kjøkken med lekker Hamran innredning. Godt med benk- og skapplass. Stor spisestue med plass for langbord. Her kan hele storfamilien samles. Peis og ny varmepumpe i 2023. Lun og koselig stue med vedovn og god plass for sittegrupper. Herfra kan man se den flotte utsikten mot vest. To store soverom med plass bygde skap.

Loftet er innredet med praktisk loftstue som har utgang til balkong. Flislagt bad med toalett, servant og dusjkabinett. Tre soverom med god størrelse. Gulvene i andre etasje har lekkert en stavs gulv av Bambus!

Eiendommen er på 857 kvm og er opparbeidet med gruslagt gårdsrom og stor terrasse. Her er plass til parkering for flere biler, og man kan kjøre helt til inngangsdøra.

Fritidsboligen ligger i fremste rekke i Reinshommen der man ser utover heiene og dalen. Sørvestlig beliggenhet med gode solforhold. Like utenfor har man en flott og variert natur med oppkjørte skiløyper i nærheten.

Knaben er et flott sted både sommer som vinter, og har en spennende historie å fortelle. Knaben ligger øverst i Kvinesdal kommune på ca. 600 meter høyde, mens fjelltoppene rundt strekker seg helt opp til 1000 meter over havet.

Dette er en solid og påkostet fritidseiendom som er godt vedlikeholdt. Hytta ble malt utvendig i 2023.

Det er fiber samt el-bil lader!

Velkommen til en fantastisk familiehytte!

Standard

Fritidsboligen er påkostet og har høy standard. Kjøkkeninnredning fra Hamran og peis samt vedovn i stue. Gulvet i loftstuen er av bambus som har en helt spesiell overflate. Ellers er det flis og parkettgulv i resten av fritidsbligen. På veggene så er det laftpanel som gir boligen en røff stil. Dette er en solid Eikås hytte med flotte detaljer og fremstår som meget godt vedlikeholdt.

Hovedetasje:

Utvendig bod:

Like ved inngangsdøra er det en praktisk bod.

Entre/ gang:

Stort, fint inngangsparti med stort garderobeskap som er fint tilpasset og flislagt gulv.

Vaskerom:

Stort, praktisk vaskerom med innredning og toalett. God plass for å tørke fritidstøy.

Bad/ wc:

Stort flislagt bad med vegghengt toalett, servant og dusjkabinett. Her er også en badstu som er plassert på badet.

Kjøkken med spisestue:

Påkostet og lekkert kjøkken fra Hamran med integrerte hvitevarer. Masse benk- og skaplass og praktisk utformet. Åpen løsning mot spisestue. Spisestuen har plass til langbord for hele storfamilien. Like ved så er det en peis og varmepumpe. Her er også trapp til loftsetasjen.

Stue:

Lun og koselig stue med vedovn. Her er god plass til sittegrupper m.m. Fra stuen har man en flott utsikt. Lekkert kistetak!

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med plass for dobbeltseng. Godt med skaplass med innebygde garderobeskap fra Hamran.

Soverom 2:

Stort soverom med plass til dobbeltseng. Godt med skaplass med skap fra Hamran.

Loft:

Loftstue:

Romslig loftstue med utgang til balkong. Her er plass til en sofagruppe. På gulvet er det et eksklusivt gulv i bambus.

Bad/ wc:

Flislagt bad med toalett, servant og dusjkabinett.

Soverom 3:

Soverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng.

Soverom 4:

Soverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng.

Soverom 5:

Soverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng.

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

Gulvoverflater: Parkett, flis.

Veggoverflater: Panel

Takoverflater: Panel

Bad 1 etg: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.

Bad loft: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.

Vaskerom: Fliser på gulv og panelte vegger og tak

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. Det er ingen TG3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken.

Høydeforskjell i hele rommet er målt til 17 mm i fra kjøkken til stue.

Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i betongdekke.

Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

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

Radon:

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det var ikke krav om radonsperre på byggetidspunktet. Krav om radonsperre ble inntatt byggeforskrift TEK10 og gjort gjeldende for alle bygg fra den 1.7.2010.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

- Det mangler oppkant under dør med membran/silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig.

- Det må gjøres tiltak under dør med etablering av oppkant.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig.

Innbo og løsøre

Det vil medfølge betydelig med innbo og løsøre. Se egen oversikt.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber med kablet nettverk videre til stuer og soverom.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen eiendom.

Det er installert Zaptec Elbillader

Solforhold

Eiendommen har sørvestlig beliggenhet med gode solforhold.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

7039882

Diverse

Det er to utekraner på hytta.

Det er installert el-bil lader.

Det er brannslange i uteboden.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn, elektrisk.

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 4 500 000

Info kommunale avgifter

Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 1171,- inkl mva + pr m3 kr 22,65,- inkl.mva

Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2929,- inkl mva+ pr m3 kr 33,03,- inkl.mva

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 -

Vannmåler avlest 31.12.2024: 225 m3

Formuesverdi sekundær

Kr 855 768

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 145, festenummer 13 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/191/145/13:

26.11.2008 - Dokumentnr: 957012 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder fester

Årlig festeavgift: NOK 3 300

Gjelder fra dato: 05/11-2008

Tomteverdi: NOK 200 000

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2007 - Dokumentnr: 1063167 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:191 Bnr:145

01.01.2020 - Dokumentnr: 765383 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:191 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2008 - Dokumentnr: 957012 - Best. iflg. festekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:191 Bnr:145
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.11.2009.

Vei, vann og avløp

Det er privatvei frem til eiendommen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse..

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

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

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (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 113 850

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

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

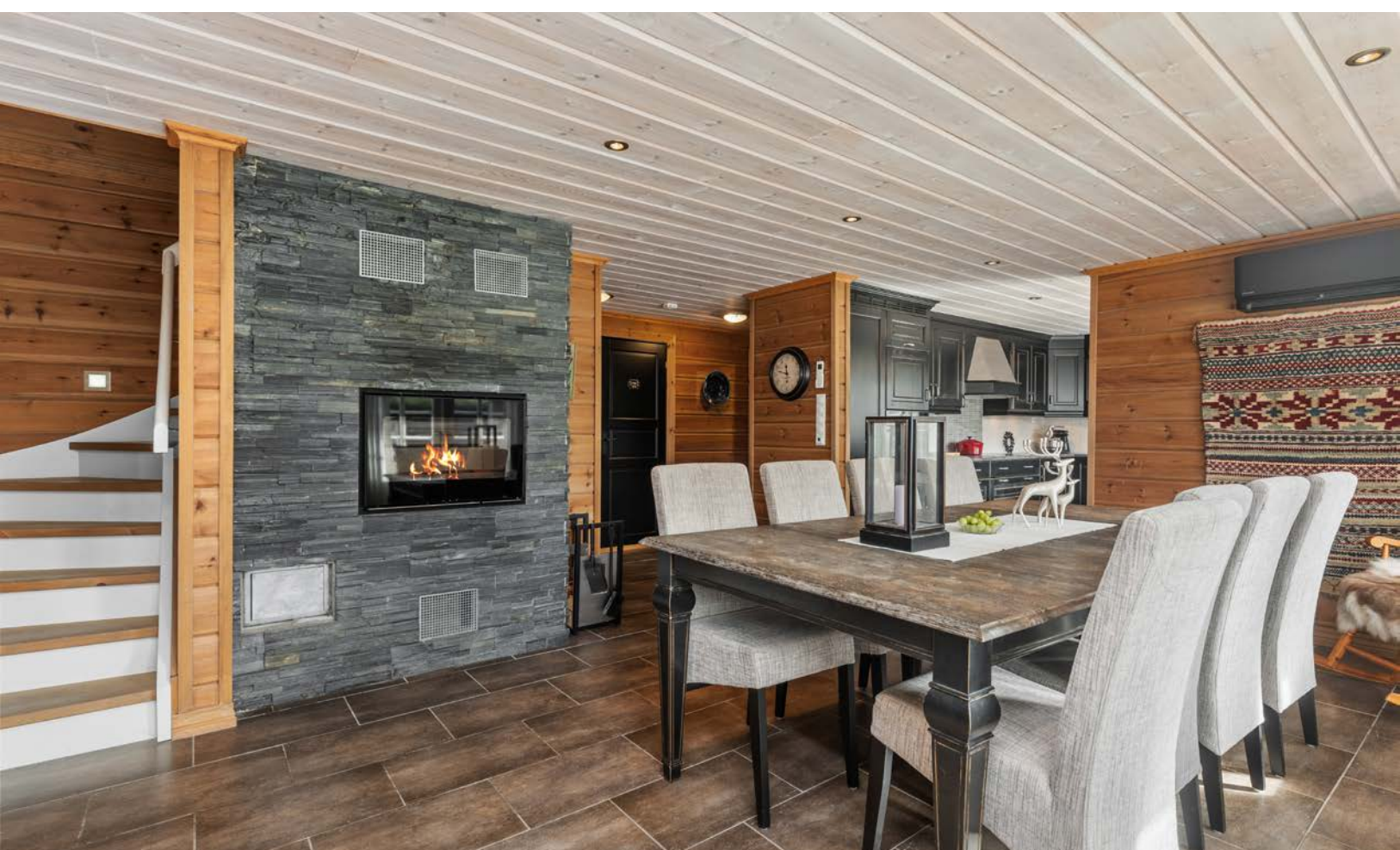
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

24.09.2025

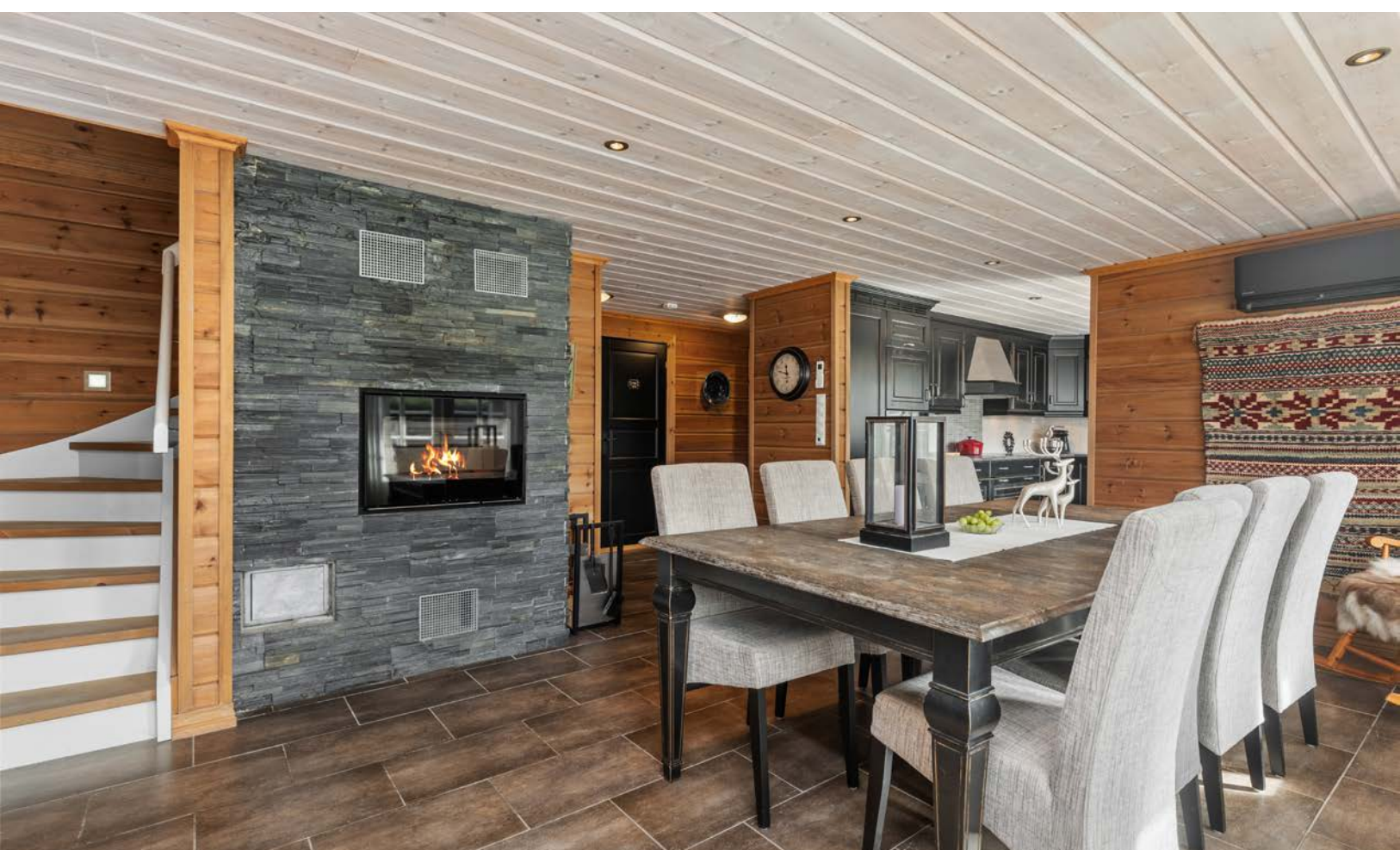






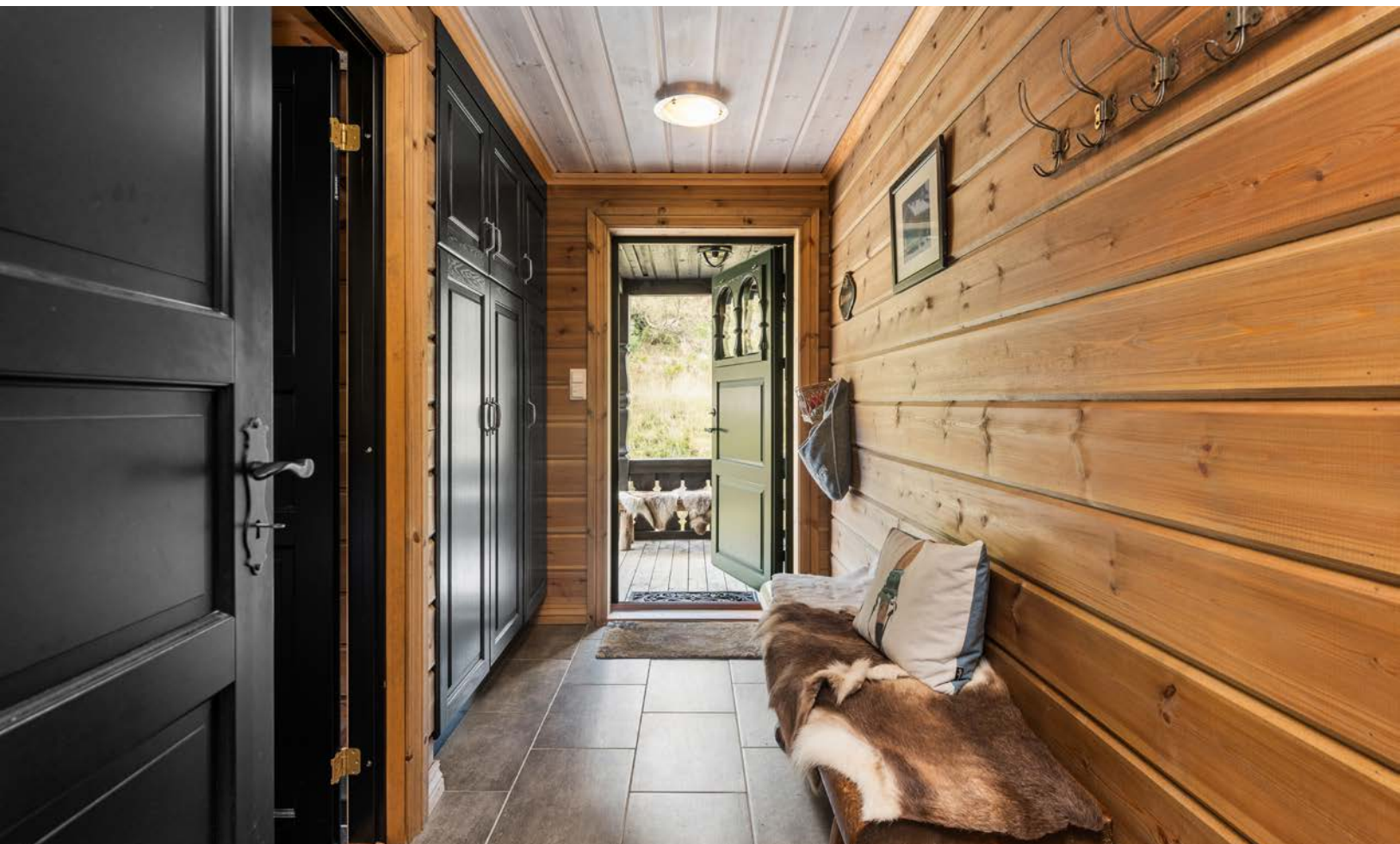






































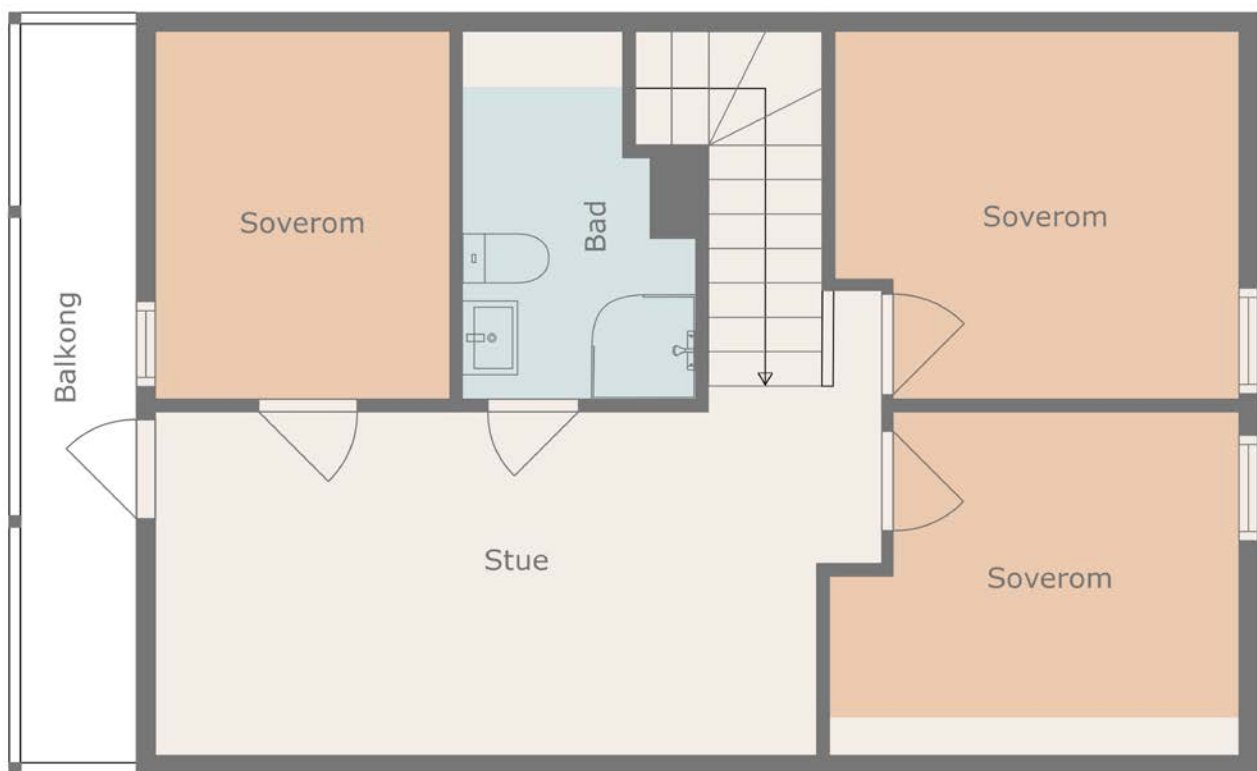






Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Reinshommen 30, 4473 KVINLOG

 KVINESDAL kommune

 gnr. 191, bnr. 145, fnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 20755-1340

Referansenummer: ZM8897

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2009, beliggende i etablert område, blindvei.

Fritidsboligen er innholdsrik med:

! etg:

Vindfang, gang vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken, stue, trapperom, badstue, kott

Loft:

Loftstue, 3 soverom, bad, 2 kott

Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten.

Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal

bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være

bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv med undertekking med papp og knotteplast Takrenner av tre med kjetting til nedløp renne.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående og liggende kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Malte vinduer i tre med 3 lags glass med normal slitasje.

Malt ytterdør med glass og tett boddør

Malt balkongdør i tre fra loft stue og gang, to fløyet balkongdør fra kjøkken

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Parkett, flis.

Veggoverflater: Panel

Takoverflater: Panel

Bad 1 etg: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.

Bad loft: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.

Vaskerom: Fliser på gulv og panelte vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført

med radonspere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Elementpipe med ovn i stue og på kjøkken.

Malt tretrapp med lakkerte trinn

Malte heltre dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vaskerom med fliser på gulv med oppkant langs vegger.

Panelte vegger og i tak.

Elektrisk gulvvarme og naturlig ventilasjon

Innredet med utslag kum, toalett og opplegg for vaskemaskin

Vaskerommet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i skap i gang bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

Bad 1 etg:

Bad har fliser på vegger og gulv med panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg og vaskerom

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk

med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad loft:

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i loftstue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,5 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap.

Fliser på gulv og panelte vegger.

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Infrarød badstue rom plassert på badet med panelte vegger og tak, innredet med benker

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i bod.
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert i kjøkken.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslange er montert i bod og brannslukningsapparat og brann teppe er montert i gang .
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt boligen med noe fall fra bolig.
Isolert ringmurs elementer mot terreng med støpt såle
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og terreng med noe fall i fra byggingen
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

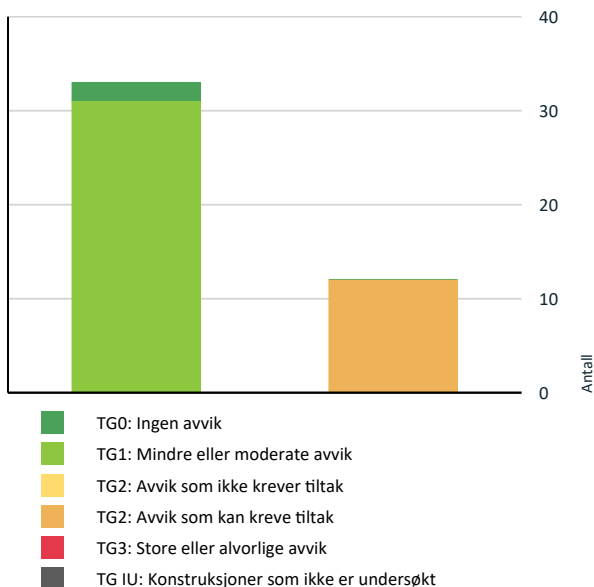
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken. Høydeforskjell i hele rommet er målt til 17 mm i fra kjøkken til stue. Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i betongdekke
Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

-Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
-Det mangler oppkant under dør med membran/silikon

 **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

 **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

 **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv med undertekking med papp og knotteplast. Vurderinger er gjort ut ifra alder, type tekking, innvendig vurdering på loft og forventet brukstid.

Nedløp og beslag

Takrenner av tre med kjetting til nedløp renne.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant.



Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående og liggende kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vinduer

Malte vinduer i tre med 3 lags glass med normal slitasje.

Dører

Malt ytterdør med glass og tett boddør
Malt balkongdør i tre fra loft stue og gang, to fløyet balkongdør fra kjøkken
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.



Loft terrasse

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Parkett, flis.

Veggoverflater: Panel

Takoverflater: Panel

Bad 1 etg: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.

Bad loft: Fliser på vegger og gulv, panel i tak.

Vaskerom: Fliser på gulv og panelte vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

Vurdering av avvik:

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

Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken. Høydeforskjell i hele rommet er målt til 17 mm i fra kjøkken til stue.

Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i betongdekke

Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i stue og på kjøkken.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



Ovn på kjøkken



Ovn stue

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Malt tretrapp med lakkerte trinn

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Innvendige dører

Malte heltre dører

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv med oppkant langs vegger.
Panelte vegger og i tak.
Elektrisk gulvvarme og naturlig ventilasjon
Innredet med utslag kum, toalett og opplegg for vaskemaskin



ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

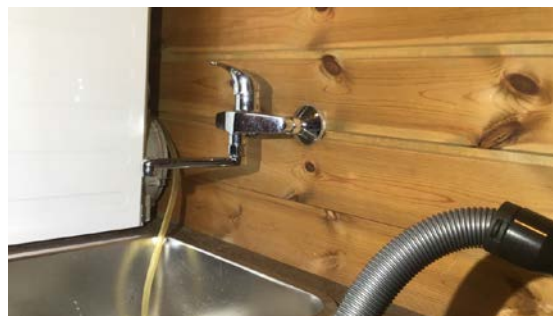
Vegger med panelte overflater med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
- Det mangler oppkant under dør med membran/silikon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig
- Det må gjøres tiltak under dør med etablering av oppkant



Mangler oppkant under dør

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslag kum, toalett og opplegg for vaskemaskin



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i skap i gang bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent



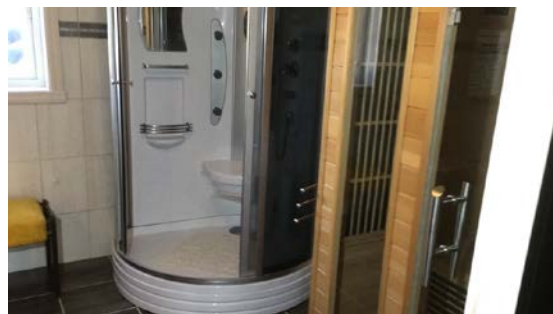
ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv med panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og panelt tak.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett.



ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg og vaskerom
Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

LOFT > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



LOFT > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og panelt tak

LOFT > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFT > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig

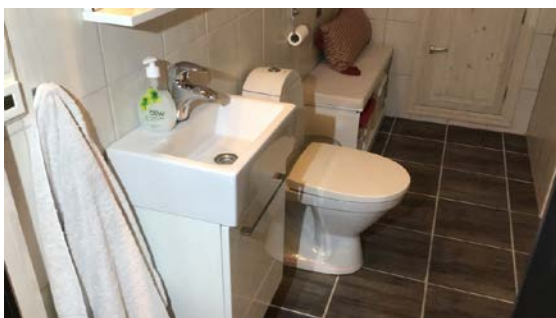
Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til
luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i loftstue bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,5 vektprosent

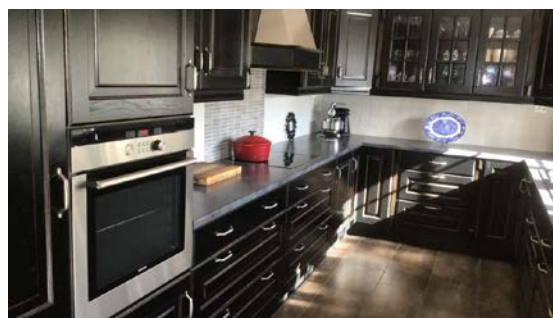


KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

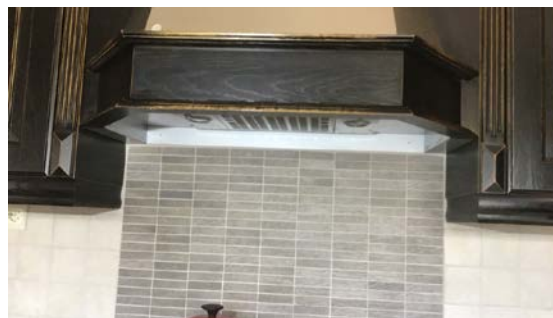
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap.
Fliser på gulv og panelte vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Infrarød badstue rom plassert på badet med panelte vegger og tak, innredet med benker



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i bod. Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i kjøkken.
Funksjon ok på befaringsdagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

! TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009 Ved ferdigstilling

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Elbil lader

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

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

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

Brannslange er montert i bod og brannslukningsapparat og brann teppe er montert i gang

Røykvarsler er plassert i himling i 1 etg og loft

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

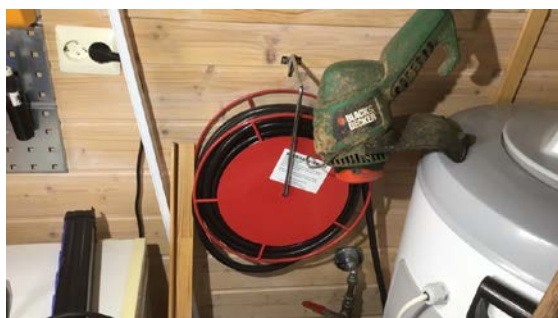
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

Tilstandsrapport



Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør.
Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt boligen med noe fall fra bolig.
Isolert ringmurs elementer mot terreng med støpt såle

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle

! TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og terreng med noe fall i fra byggingen

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

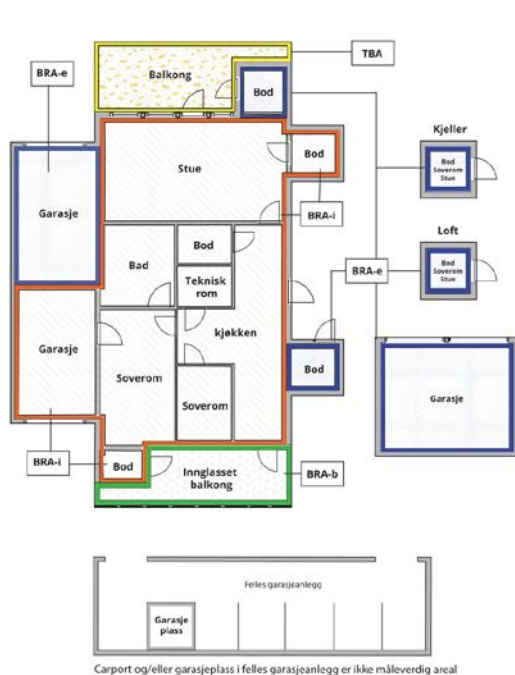
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	109	5		114	64		114
Loft	41			41	6	9	50
SUM	150	5			70	9	164
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, vaskerom, gang, bad, soverom, kott, kjøkken, stue, soverom 2, trapperom, badstue	Bod	
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, kott, kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	150	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
4227 KVINESDAL	191	145	13	0	856.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Reinshommen 30									
Hjemmelshaver									
Osmundsen Ragnhild Nikoline, Osmundsen Reid									

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	23.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	23.09.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM8897>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250224	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnhild Nikoline Osmundsen	Reid Osmundsen
Gateadresse	
Reinshommen 30	
Poststed	Postnr
KVINLOG	4473
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	7039882

Document reference: 1408250224

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggerarbeid utført av firma. Membran og fliselegging utført av Reid Osmundsen
Arbeid utført av	Hunsbedt Rør og Reid Osmundsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Søknad om byggetillatelse innsendt av Eikås Hus og Hytter dat. 10.10.2008 og tillatelse gitt av Kvinesdal kommune den 12.11.2008
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fuktutslag på pipe. Utbedret med heldekkende pipebeslag.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført alt elektrisk arbeid på eiendommen
Arbeid utført av	Nils Kloster AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Zaptec Elbillader montert av Nils Kloster AS
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250224

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250224

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250224

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Osmundsen	5eaf7924f4285ffaa24ce 7399c6c04f5cee807c	18.09.2025 08:22:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reid Osmundsen	356061b4e2503a301a400 b8e6b9a9be52b96da54	18.09.2025 08:17:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250224

- 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>



Administrativt vedtak

Nr.: 584/09

Eikås Hytter og Hus AS

4596 EIKEN

Vår ref:

14318/2009 - 2008/1841

Ordningsverdi:

191/145

Saksbehandler:

Kari Modal Bruli

Deres ref:

Dato:

20.11.2009

Ferdigattest på 191/145/013 - Reinshommen (tomt nr. 17)

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt 17.11.09 fra Eikås Hytter og Hus AS ang fritidsbolig på 191/145/013 i Reinshommen.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05 utstedes ferdigattest for fritidsbolig på gnr.191/bnr.145/fnr.013 i Reinshommen, jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Eikås Hytter og Hus AS på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Kontrollerklæringer foreligger fra følgende foretak:

- Eikås Hytter og Hus AS – datert 16.11.2009
- Anton I. Hunsbedt AS – datert 16.02.2009
- Eiken Bygg & Forskaling DA – datert 10.11.09
- Stakkeland AS – datert 10.11.2009
- Reid Osmundsen – datert 08.09.09
- Hunsbedt Rør AS – datert 08.07.09

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket fritidsbolig, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i sak DEL 556/08 datert 12.11.08.

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

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

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

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Marit Jerstad Solhaug
Betty Gerd Knibestøl



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 18.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 145 **Festenr.:** 13

Adresse: Reinshommen 30, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250224

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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

§ 1

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

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

§2

Eiere/brukere av hytter/fritidshus plikter å frakte avfallet til et godkjendt innsamlingspunkt.

Avfallet skal sorteres i den grad som mulighetene på innsamlingspunktet gir.

§3

I containerne er det ikke tillatt å levere:

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

§4

Kvinesdal kommune er ansvarlig for at avfallet blir hentet.

§5

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

§6

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 18.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 145 **Festenr.:** 13

Adresse: Reinshommen 30, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250224

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

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

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	225

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 18.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 145 **Festenr.:** 13

Adresse: Reinshommen 30, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250224

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 18.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 191 **Bruksnr.:** 145 **Festenr.:** 13

Adresse: Reinshommen 30, 4473 KVINLOG

Referanse: 1408250224

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Administrativt vedtak

Nr.: 556/08

Eikås Hytter og Hus AS
Eiken

4596 Eiken

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
13782/2008 - 2008/1841	191/145	Kari Modal Bruli		12.11.2008

Reid Osmundsen - Tillatelse til oppføring av fritidsbolig på 191/145/013 (tomt 17) Reinshommen hyttefelt

Viser til søknad datert 10.10.08, mottatt 29.10.08 angående oppføring av fritidsbolig på 191/145/013 på tomt nr. 17 i Reinshommen hyttefelt.
Dispensasjon for gesimshøyde er mottatt 29.10.08.

Fritidsboligen inngår i reguleringsplanen for Reinshommen, felt F, vedtatt 30.04.08.

Vedlagt søknaden er følgende:

- Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- Søknad om dispensasjon gesimshøyde
- Gjenpart av nabovarsel
- Situasjonsplan med inntegnet fritidsbolig
- Terrengprofil
- Tegninger av plan, snitt og fasader
- Søknader om ansvarsrett
 - Eikås Hytter og Hus AS
 - Eiken Bygg & Forskaling DA
 - Hunsbedt Anton Ivar AS
 - Stakkeland AS
 - Reid Osmundsen
 - Hunsbedt Rør AS
- Kontrollerklæringer prosjektering bygg og sanitæranlegg
- Søknad om lokal godkjenning

Det søkes om dispensasjon for gesimshøyde på 4,8 m, men tillatt gesimshøyde i følge reguleringsplanen revidert og vedtatt 30.04.08 er 4,0 m. Dette er så lite avvik fra planen at dispensasjonen gis administrativt. Det legges også vekt på at møne høyde på hovedhytta (2,9 m) er langt innenfor kravet på 8,0 m.

For øvrig er tiltaket i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 35 77 00	Internett:	www.kvinesdal.kommune.no
Nesgata 11	Nesgata 11	Telefaks:	38 35 77 01	E-post:	post@kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal			3080.07.05858	Org.nr.:	964 964 076
		Bank kto.:			

Fritidsboligen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg når anlegget står ferdig.
Midlertidig utslippstillatelse til tett tank er gitt 12.11.08 i adm.vedtak 555/08.

Ansvarsrett:

Eikås Hytter og Hus AS søker om ansvarsrett for prosjektering og kontroll prosjektering av fritidsboligen. Eikås Hytter og Hus AS har sentral godkjenning for omsøkte oppgaver.

Anton I. Hunsbedt AS søker om ansvarsrett for utførelse og kontroll utførelse grunn og terrengarbeider. Anton Ivar Hunsbedt AS har sentral godkjenning for omsøkte oppgaver.

Hunsbedt Rør AS søker om ansvarsrett for utførelse og kontroll utførelse av sanitæranlegg og stikkledninger. Hunsbedt Rør AS søker om lokal godkjenning for omsøkte oppgaver.

Eiken Bygg & Forskaling søker om ansvarsrett for prosjektering og kontroll prosjektering av slakkarmert eller uarmert betong. Eiken Bygg & Forskaling AS har sentral godkjenning for omsøkte oppgaver.

Stakkeland AS søker om ansvarsrett for prosjektering og kontroll prosjektering utvendig tømmerarbeid og elementskorsteiner. Stakkeland AS har sentral godkjenning for omsøkte oppgaver.

Reid Osmundsen søker om ansvarsrett for prosjektering og kontroll prosjektering innvendig tømmerarbeid. Det vises til at han har erfaring for å kunne slikt arbeid. Det er dermed grunnlag for at han kan stå som ansvarlig for denne delen av tiltaket.

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

Vi minner om krav til håndtering av avfall fra byggevirksomheten.

Byggesaksgebyret for fritidsbolig er kr. 1772,-
Bygesaksgebyr for dispensasjon fra regulering er kr. 1181,-
Gebyr for 1.gangs godkjenning av ansvarsrett for Reid Osmundsen er kr. 591,-
Faktura sendes tiltakshaver i eget brev.

Ansvarlig søker må sende kopi av saken og vedtaket til de ansvarlige foretakene

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 02.03.05 gis med dette tillatelse til oppføring av fritidsbolig i Reinshommen hyttefelt på 191/145/013 tomt nr. 17 i samsvar med søknad mottatt 29.10.08 og det gis dispensasjon fra mønehøyde i samsvar med søknad mottatt 29.10.08, jfr. Plan- og bygningslovens § 95.

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98, og forskrift om godkjenning av foretak §§ 16 og 17, gis det lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett i samsvar med søknad. Det gis personlig ansvarsrett til Reid Osmundsen.

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

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

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

Vi minner om følgende:

Sluttdokumentasjon med kontrollerklæringer og ferdigmelding sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.

Av hensyn til registreringsrutiner i GAB registeret ber vi om tilbakemelding når tiltaket igangsettes og avsluttes. Bruk epost mjs@kvinesdal.kommune.no eller telefon 38 35 77 00.

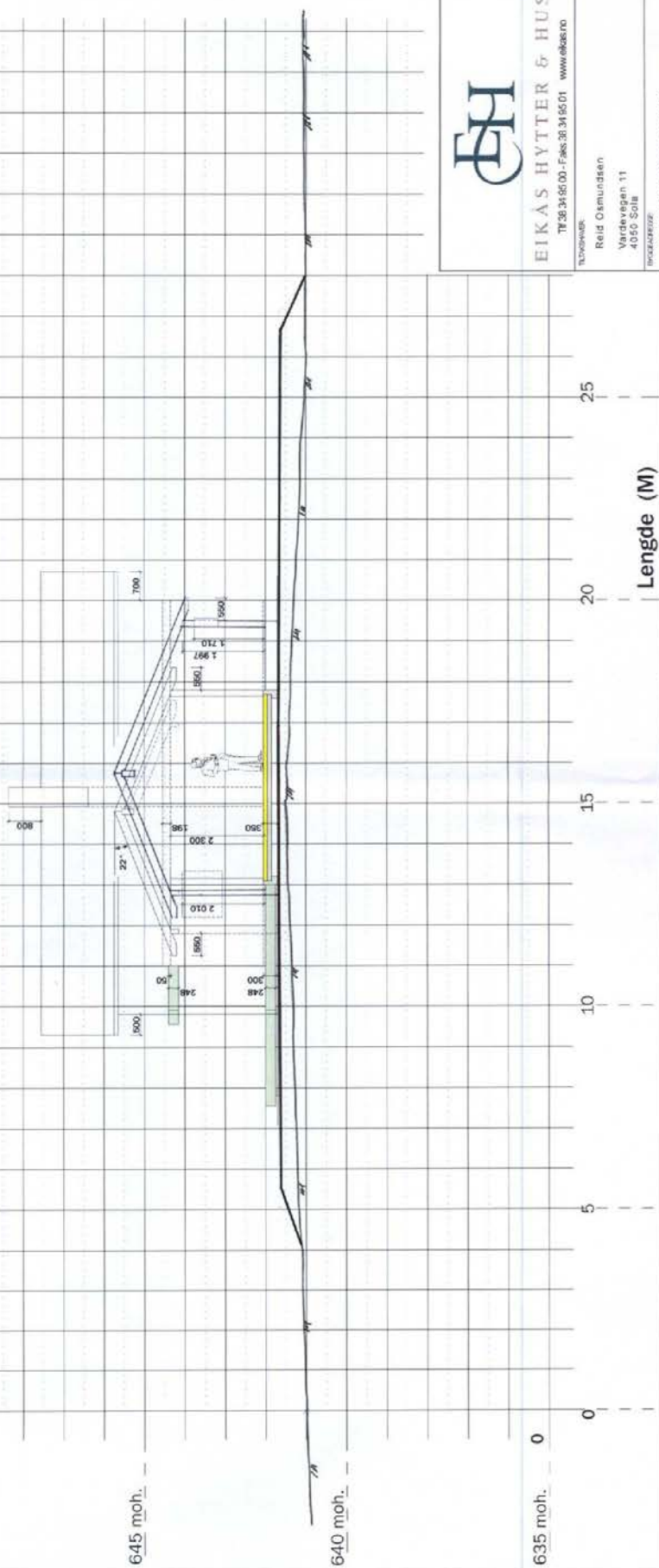
Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:

Reid Osmundsen Vardevegen 11 4050 SOLA
Forvaltningsutvalget
Betty Gerd Knibestøl
Marit Jerstad Solhaug

Vedlegg D - 3



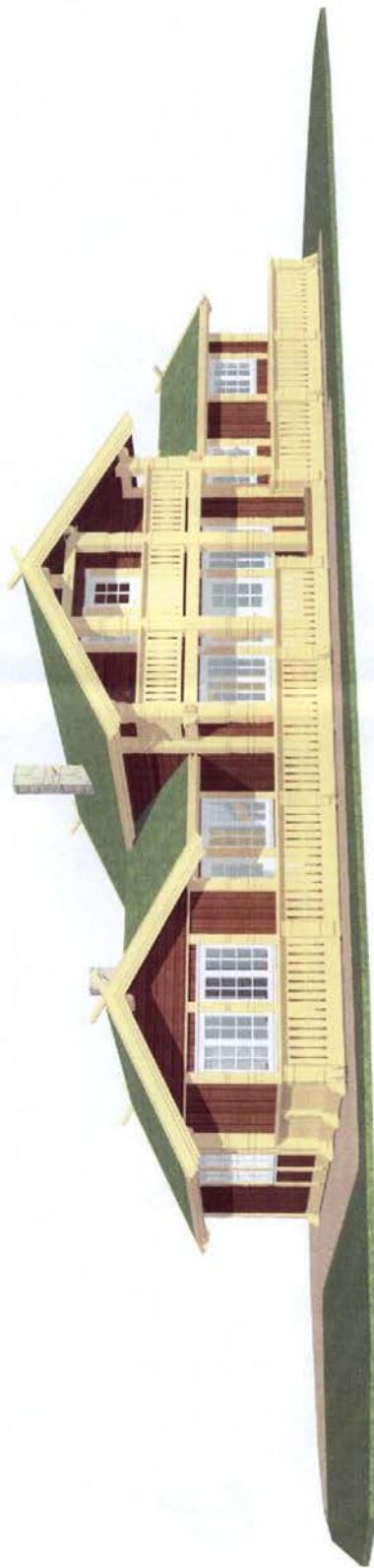
五

EIKÅS HYTTOR & HUS
 TF 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01 www.eikas.no

Reid Osmundsen
Vardevegen 11
4050 Solm

Reinshommen Tomt 17 Knaben

[illegible]



© Alle rettigheter til disse utferdsene for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



EIKAS HYTTTER & HUS

TF 33 34 95 00 - Faks 33 34 95 01 www.eikas.no

TEKNISSKISSE

Reid Osmundsen

Vardevegen 11
4650 Solb

PROSJEKTHET

Reinshommen Tornt 17 Knaben

PLAN 1:12.60 1:15

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

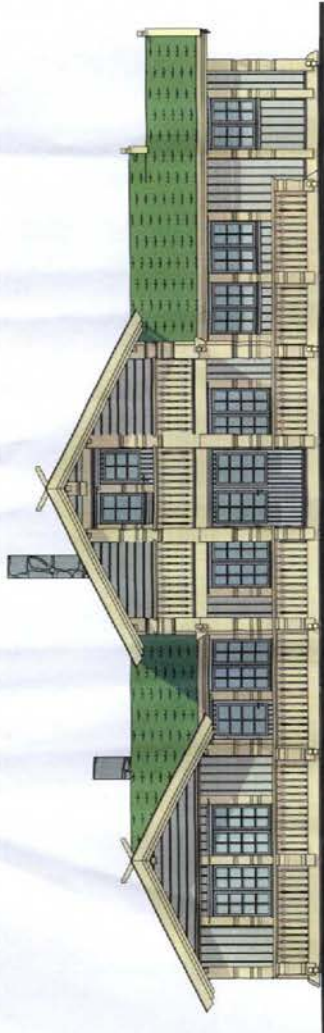
UTSITT

UTSITT

UTSITT

UTSITT

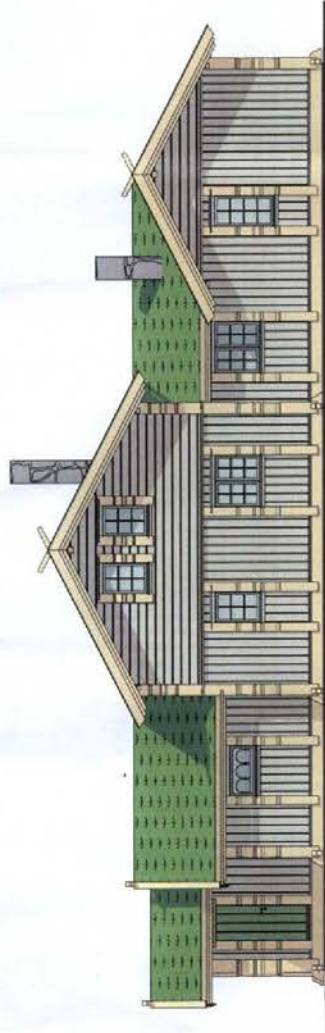
UTSITT



Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot



EIKAS HYTTOR & HUS

TF 38 34 95 00 • Fax: 38 34 95 01 www.eikas.no

Stednavn

Reid Osmundsen

Vardevegen 11

4050 Sola

Prosjekt

Reinsheimen Tomt 17 Knaben

Area 139,6 m²

Bygghet 197,4 m²

Bygghet 30,08 m²

Bygghet 01

Bygghet 20,09 m²

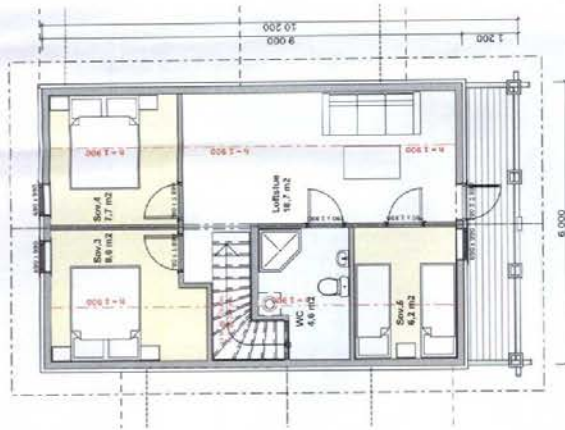
Bygghet 08 836

Bygghet A10-2

Bygghet 1:100

Bygghet A3

Loftsplan



五

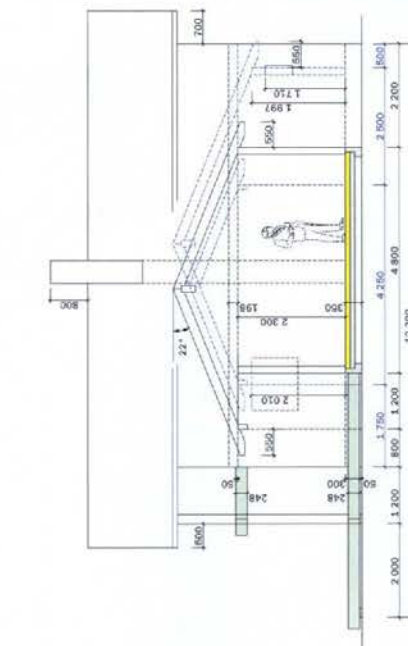
TW 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01 www.elekas.no

© 2007 Blackwell Publishing Ltd

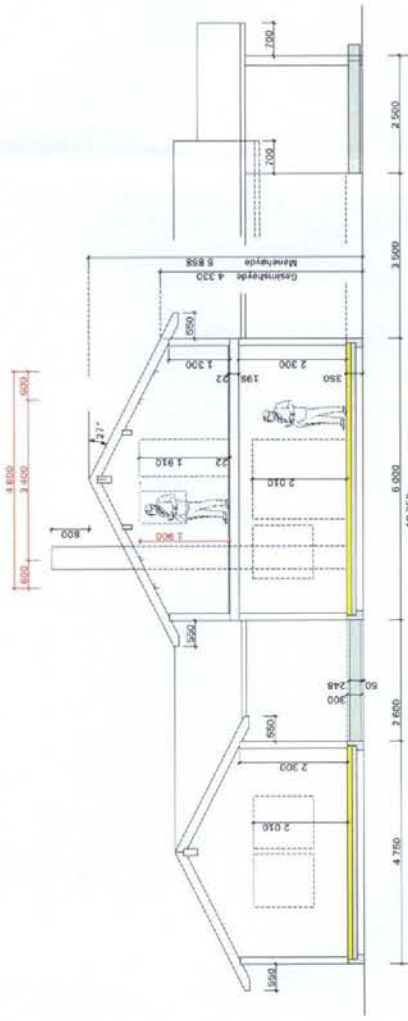
Reinshonnen Tont 17 Knaben		Date: 13.06.2017		Scale: 1:100		Project: A3	
Area	1306 m ²	Vol.	187.4 m ³	Weight	30.09 t	Material	A10-3
Length	30.09 m	Width	0.1 m	Height	30.09 m	Material	A10-3
Volume	0.8836 m ³	Weight	30.09 t	Material	A10-3	Material	A10-3
Plan - Schnitt				A3			

© Alle rettigheter forbeholdt. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

E-4



Snitt 1



Snitt 2

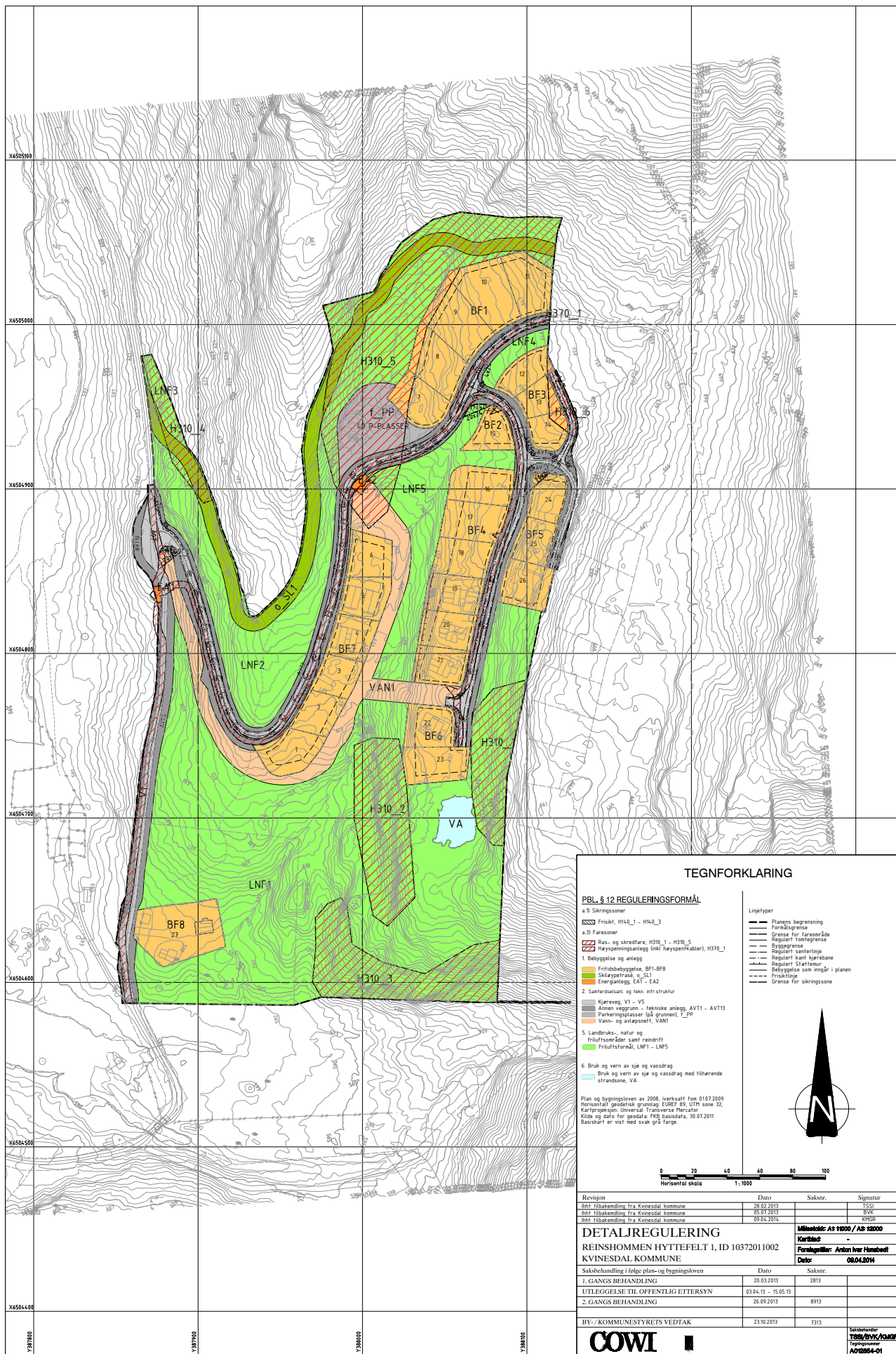


EIKAS HYTTER & HUS
 Tlf 38 34 95 00 - Fax 38 34 95 01 www.eikas.no

Reid Osmundsen
 Vardeveien 11
 4050 Sola

PROSJEKTERE		Reinhovannen Torst 17 Kralen	
ARKT	129.6 m²	BYGGE	167.4 m²
DRUKK	10.000	BYGGE	10.000
PROJEKT	08836	BYGGE	08836
BYGGE	1:100	BYGGE	1:100
Snitt		A3	

© Alle rettigheter forbeholdt. Ingen deling eller bruk av disse tegningene er tillatt uten skriftlig samtykke.



DETALJREGULERING FOR REINSHOMMEN HYTTEFELT 1

PLANID 10372011002

REGULERINGSBESTEMMLSER

Plankart, datert 07.08.12, rev 28.02.2013.

Reguleringsbestemmelser datert 07.08.12, rev 28.02.2013

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

1.1 Fritidsbebyggelse, BF1 – BF8

1.1.1 Generelt

- På tomt 1, 7-9 og 15 skal fritidsbolig oppføres med sokkeletasje. På tomt 6, 10-14 kan fritidsbolig oppføres med sokkeletasje. Øvrige tomter skal bebygges uten sokkeletasje.
- Hver fritidsboligenhet skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Det tillates 1 carport/garasje på hver tomt og dette vil da være 1 biloppstillingsplass. Carport/garasje skal henge sammen med fritidsboligen og tilpasses dens materialbruk, form og farge.
- Det er ikke lov å gjerde inne eiendommene eller påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering ut over det som er nødvendig for å oppføre fritidsboligene.
- Det er ikke lov å grave i veiskråninger for eventuell mer utnyttelse av tomta.
- Det kan bygges jorddekket steinfylling i vestre del av tomtene 18-21 til en høyde av 1 m under angitt høyde på innvendig gulv.
- Det kan bygges tørrmur i naturstein for tomt 24 som vist på plantegning. Tørrmur skal utformes ihht vedlagt skisse: figur 1-prinsippdetalj "A", se vedlegg 6.
- Stup og skrenter på tomtene 18-23 skal sikres med gjerde. Stup og skrenter på tomtene 24-26 kan sikres med gjerde.

1.1.2 Utnyttelse

- Tillatt bruksareal for tomt 1-7 er BRA=380 m² pr. tomt
- Tillatt bruksareal for tomt 8 er BRA =420 m² pr. tomt.
- Tillatt bruksareal for tomt 9-10 er BRA=520 m² pr. tomt.
- Tillatt bruksareal for tomt 11 – 27 er BRA = 240 m² pr. tomt.

1.1.3 Høyder og antall tomter

Nedenforstående tabell viser antall bruksenheter som er tillatt for hver tomt og høyder på 1. etg. gulv.

Tomt nr. (jfr. kart)	Antall bruksenheter	Høyde i m.o.h på laveste innvendige gulv +/- 0,5 m	Høyde i moh på laveste innvendige gulv ved sokkel-etasje +/-0,5 m
1	2	616,0	-
2	2	620,0	-
3	2	622,5	-
4	2	624,0	-
5	2	625,0	-
6	2	627,0	624,0
7	2	635,0	-
8	3	637,5	-
9	3	640,0	-
10	3	644,0	641,0
11	1	648,5	645,5
12	1	646,0	643,0
13	1	647,5	644,5
14	1	647,5	644,5
15	1	640,5	-
16	1	642,5	-
17	1	642,0	-
18	1	641,5	-
19	1	640,5	-
20	1	639,5	-
21	1	638,5	-
22	1	636,5	-
23	1	636,5	-
24	1	649,5	-
25	1	650,0	-
26	1	650,5	-
27	1	599,0	-

Totalt antall fritidsboligenheter er 40 stk.

- Tillatt maksimum gesimshøyde settes til 6 meter og tillatt maksimum mønehøyde settes til 8 m for tomtene 1 og 6-15. Tillatt maksimum gesimshøyde settes til 4,5 meter og tillatt maksimum mønehøyde settes til 8 m for tomt 16 - 21. Tillatt maksimum gesimshøyde settes til 4 meter og tillatt maksimum mønehøyde settes til 8 m for resterende tomter.

- Grunnmur som er synlig skal ikke overstige 0,6 meter, eventuelt skal grunnmur kles med naturstein.
- Utvendige terrasser kan ha en maksimalhøyde på inntil 0,4 m over terreng. Gjerde på terrasse må ikke være over 0,7 m. Gjerde på terrasse må være tilpasset panel på hyttevegg.

1.1.4 Utforming, takvinkel

- Alle bygningers takvinkel skal være mellom 20-35 grader. Valmtak er ikke tillatt. Eventuell kvist må ikke være høyere enn mønet eller lengre enn 1/3 av byggets lengde.
- Fritidsboligene skal ha villmarkspanel eller laft, torvtak, rutete vinduer og behandles utvendig med en matt farge som ikke markeres i terrenget. Alle bygninger som henger sammen skal ha lik farge og lik farge på staffasje, dører og vinduer.

1.2 Skiløypetrase, o_SL1

- Turvegen er regulert i en bredde på 10 meter og skal brukes til turløype for bruk sommer og vinter.
- Det tillates ryddet og planert i en bredde på maks 8 meter og gruset i en bredde på maks 4 meter.
- Beste løsning for miljøet skal velges selv om det fører til ekstra kostnader.
- Kryssing over "Gamlevegen" (Kvinavegen) gjøres i veibanen. Vinterstid skal vegen stenges. Kryssingen skal merkes og skiltes slik at kjørende, gående og skigåere blir tilstrekkelig informert.
- I alle fyllinger brukes stedlige masser ved revegetering
- Kryssingen og tilhørende skilting skal godkjennes av Kvinesdal kommune.
- Området skal være offentlig eiet.

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

2.1 Veg, V1 – V5

- Alle vegene er private og opparbeides med 4 meters bredde.
- Det skal legges vekt på at veien får et tiltalende ytre når det gjelder skjæringer og fyllinger.
- Det skal etableres breddeutvidelse på 1,5 meter i kurver.

2.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg, AVT1 – AVT11

- Annen veggrunn omfatter areal for skjæringer og fyllinger der tilstøtende areal ikke er byggeområde.
- Skjæringer og fyllinger jordkles slik at ikke fjellnabber blir synlige.

2.3 Parkeringsplass, f_PP

- På området skal det opparbeides parkeringsplass som er felles for tomtene 7 – 26.
- Parkeringsplassen kan omfatte 40 p-plasser.
- Det skal legges vekt på at parkeringsplassen får et tiltalende ytre når det gjelder skjæringer og fyllinger. Skjæringer og fyllinger jordkles slik at ikke fjellnabber blir synlige.
- Bekk gjennom området skal legges i rør.

2.4 Vann- og avløpsnett, VAN1

- Området er avsatt til nødvendige vann og avløpsledninger. Området skal planeres og tilsåes etter at ledningene er anlagt.

3.0 Landbruks-, natur- og friluftsmål, pbl §12-5, ledd nr.5

3.1 Friluftsmål, LNF1 – LNF5

- Nødvendige skråningsutslag for etablering av turløype tillates. Skråningene skal jordkles slik at ikke fjellnabber blir synlige.
- Bekk tillates omlagt i området øst for tomtene 3-6 med en dybde på 1 meter.

4.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, pbl §12-5, ledd nr.6

4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VA

- Det tillates ingen tiltak innenfor formålet.

5.0 Hensynssoner, pbl §12-6

5.1 Faresone - annen fare, H310_1 – H310_5

- Innenfor sonene er det fare for snøskred. Skredgrensen er inntegnet på plankartet. Det tillates ingen form for utbygging i området.

5.2 Sikringssone - frisikt, H140_1 – H140_3

- I soner for frisikt skal det ikke være vegetasjon eller andre hindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane

6.0 Rekkefølgekrav

- Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer.
- Veier, parkeringsplass og annen kommunalteknisk infrastruktur skal opparbeides i takt med utbygging av området.
- Skiløype og tilhørende skilting av skiløypekryssingen skal være opparbeidet innen det gis brukstillatelse for fritidsbolig innenfor planområdet.
- Stup og skrenter på tomtene 18-23 skal sikres med gjerde før det gis brukstillatelse til tilhørende fritidsbolig.

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune

Kvinesdal

Nesgt. 11

4480 Kvinesdal

K1037, org. 964964076

J.nr.

109/07

Målebrev nr.

2164

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	191	145	13
	Bruksnavn/adresse "tomt 17"		
Areal	857.4 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	13.12.2007		
Rekvirent	Odd Kvinlaug, Alice Dagfinsen og Are Mygland e.f.	Gnr. 191	Bnr. 145
Bestyrer	Jens Helge Træland		
Forretning	Kartforretning over festetomt under gnr. 191 bnr. 145 på Knaben i Kvinesdal kommune. Tomta er benevnt som "tomt 17" i hyttefeltet.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kvinesdal	19/12-07	 Tor Arne Eiken (Enhetsleder)	 Jens Helge Træland (Avdelingsingeniør)

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

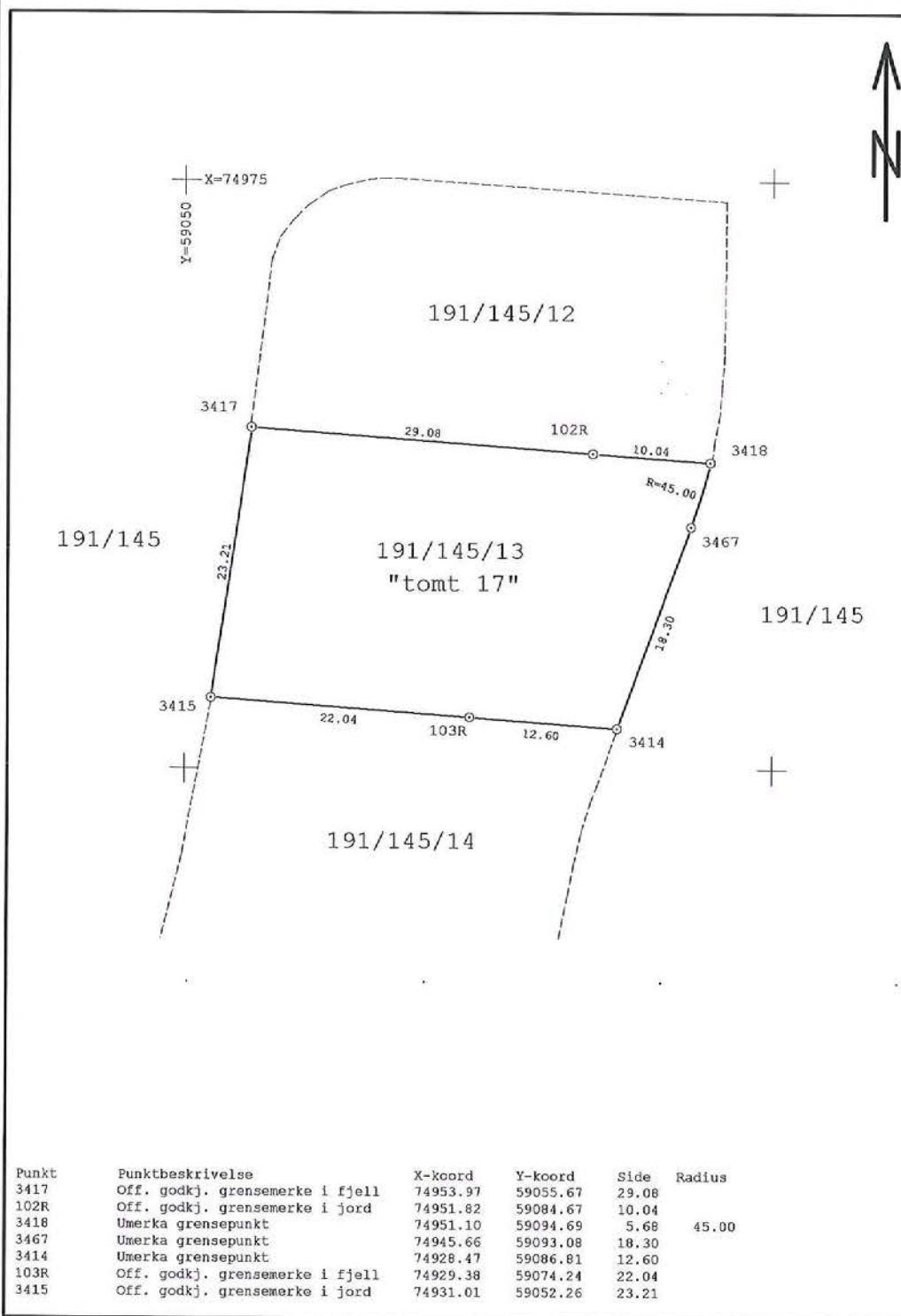
Dagbokstempel

Dagbokført hos Statens
kartverk den 24.12.2007
som nr. 1063167

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 191	Bnr 145	Festenr 13
Representasjonspunkt X 74941 Y 59073		
Kartblad AX016-1-26	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 857.4 m ²	

MÅLEBREVKART	
Jnr 109/07	
Målebrev nummer 2164	



GIS/LINE Målebrev

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

§ 1

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

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

§2

Eiere/brukere av hytter/fritidshus plikter å frakte avfallet til et godkjendt innsamlingspunkt.

Avfallet skal sorteres i den grad som mulighetene på innsamlingspunktet gir.

§3

I containerne er det ikke tillatt å levere:

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

§4

Kvinesdal kommune er ansvarlig for at avfallet blir hentet.

§5

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

§6

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

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

Økonomiplan for 2025 — 2028

Kvinesdal

Gebyrliste

Vann og avløp

Vann- og avløpstjenesten i Kvinesdal leveres til selvkost. Det betyr at alle innkrevde vann- og avløpsgebyrer skal brukes til dette formålet. Loven om kommunale vann- og avløpsgebyrer har som mål å sikre kommunen en finansieringsordning som gjør dem i stand til å ivareta produksjon og distribusjon av drikkevann, og håndtering av avløpsvann på en god måte. Kvinesdal kommune etterlever retningslinjene for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester i rundskriv H-3/14 som er utarbeidet av Kommunal og moderniseringsdepartementet. Politikerne har imidlertid mulighet til å subsidiere avgiftene, unntatt renovasjon. Selvkostfondet skal nulles ut over maksimalt 5 år. I kalkylerenten i forbindelse med beregningen av alternativkostnaden, tar kommunen utgangspunkt i 5-årig swaprente tillagt ½ prosentpoeng.

Tilknytningsavgift:

Når du skal tilknytte deg kommunalt vann og avløp, må du betale et tilknytningsgebyr. Dette er et engangsgebyr, hvor du betaler et gebyr for vann og et for avløp.

Abonnementsgebyr:

Abonnenten skal betale en fast del kalt abonnementsgebyr, og en variabel del kalt forbruksgebyr. Abonnementsgebyret skal gjenspeile de faste utgiftene kommunen har til vann- og avløpstjenestene, mens forbruksgebyret skal dekke de variable kostnadene.

Forbruksgebyr:

Ved målt forbruk fastsettes forbruksgebyret etter faktisk vannforbruk og pris per kubikkmeter.

Dette inngår i det du betaler for vannet

Synes du at du betaler vel mye for vannet fra krana og for å gå på do? Da er du kanskje ikke klar over at summene dekker langt mer enn det som kommer fram på fakturaen.

Se filmen og bli klokere på hva som inngår i gebyret for vann (Filmen er laget av Asker kommune, Kvinesdal kommune har fått tillatelse til å bruke denne filmen)

:https://www.youtube.com/watch?v=IUvUu6_KzuA

Knaben, vann og avløp

Økonomiplan for 2025-2028

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva.	eks.mva.	i kr	i %		
		2024	2025				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr. år	2 352,00	2 343,00	-9,00	-0,38%	↓	
002 Avløp: Forbruksgebyr, Knaben	m3	26,09	26,43	0,34	1,30%	↓	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, Knaben	Engangsavgift	50 000	50 000	0	0%	↓	
004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben	Pr. år	855,90	937,00	81,10	9,48%	↑	
005 Vann: Forbruksgebyr, Knaben	m3	16,28	18,12	1,84	11,30%	↑	
006 Vann: Tilknytningsavgift Knaben	Engangsavgift	26 000	26 000	0	0%	↓	

001 Avløp: Abonnementsgebyr, Knaben

De samlede gebyrinntektene for avløp i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 2 343 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 26,43 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 2 939 kroner eks.mva. og 3 673 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

004 Vann: Abonnementsgebyr, Knaben

De samlede gebyrinntektene for vann i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 937 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 18,12 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 1 345 kroner eks. mva. og 1 681 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

Kommunen for øvrig, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris	Pris	Endring	Endring	Trendpil	Merknad
		eks.mva.	eks.mva.	i kr	i %		
		2024	2025				
001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr. år	1 886,15	2 032,00	145,85	7,73%	↑	
002 Avløp: Forbruksgebyr, avløp kommunen for øvrig	m3	30,04	32,48	2,44	8,12%	↑	
003 Avløp: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↓	
004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig	Pr. år	1 657,00	1 887,00	230,00	13,88%	↑	
005 Vann: Forbruksgebyr, kommunen for øvrig	m3	19,60	22,67	3,07	15,66%	↑	
006 Vann: Tilknytningsavgift, kommunen for øvrig	Engangsavgift	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	↓	

001 Avløp: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig

De samlede gebyrinntektene for avløp i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et

variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 2 032 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 32,48 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 6 709 kroner eks.mva. og 8 386 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

004 Vann: Abonnementsgebyr, kommunen for øvrig

De samlede gebyrinntektene for vann i Kvinesdal kommune er ment å dekke alle kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Årsgebyret er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. For 2025 er det beregnet at abonnementsgebyret bør settes til 1 887 kroner eks.mva. og forbruksgebyret bør settes til 22,67 kroner/m³ eks.mva. for å dekke kommunens forventede kostnader. Det gir et samlet årsgebyr på 45 151 kroner eks. mva. og 6 439 kroner inkl.mva. for et standardabonnent med årlig vannforbruk på 144 m³.

Opofte næringsområde, vann og avløp

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2024	Pris eks.mva. 2025	Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
Avløp tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↓	
Avløp tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↓	
Vann tilknytning, for de første 500 m2	m2	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	↓	
Vann tilknytning, for de neste påbegynte 500 m2 osv.	m2	12 500,00	12 500,00	0,00	0,00%	↓	

Feiing og brøyting

Feie- og kontrollavgift

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2024	Pris eks.mva. 2025	Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
Feie- og kontrollavgift	Pr. år	366,00	381,00	15,00	4,10%	↑	Årlig utfaktureringsgebyr på kr. 70 pr. faktura. 70 kr. i totalt faktureringsgebyr. K-sak 105/23 - Påslag for faktiske kostnader kommunen har med utfakturering på 70 kr. per faktura.

Feie- og kontrollavgift

Det er det intekommunale selskapet Brannvesenet Sør IKS som utfører denne tjenesten for oss. Kvinesdal kommune krever inn avgiften og sender det videre til Brannvesenet Sør IKS. Det er de som har selvkostfond på feiing.

Brøyting av privat vei

Økonomiplan for 2025-2028

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2024	Pris eks.mva. 2025	Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
*Brøyting av privat vei	Pr. år	2 870,00	3 000,00	130,00	4,53%	↗	*Brøyting blir automatisk videreført helt til tjenesten sies opp.

Renovasjonsgebyrer

IRS Miljø IKS ble stiftet 30.06.2009 etter loven om interkommunale selskaper, LOV-1999-01-29-6, og er en videreføring av Interkommunalt Renovasjonsselskap IRS som ble stiftet i 1976.

IRS Miljø har totalansvaret for renovasjonen i kommunene Flekkefjord, Kvinesdal, Lund og Sirdal.

Samarbeid

IRS Miljø IKS har eierandeler i [Forus Energigjenvinning](#) og [Svaatheia avfall AS](#).

Renovasjonsgebyr

Gebyr	Enhet	Pris eks.mva. 2024	Pris eks.mva. 2025	Endring i kr	Endring i %	Trendpil	Merknad
001 Bolig Standard*	Pr. år	3 409,00	3 597,00	188,00	5,51%	↗	*Standard renovasjonsgebyr for husholdning er sammensatt av grunngebyr og volumgebyret for en 140 liters restavfallsbeholder.
002 Grunngebyr ink. administrasjonsgebyr	Pr. år	1 882,00	1 986,00	104,00	5,53%	↗	
003 Restavfall 140 L	L	1 526,00	1 610,00	84,00	5,50%	↗	
004 Restavfall 240 L	L	2 618,00	2 761,99	143,99	5,50%	↗	
005 Restavfall 360 L	L	3 926,00	4 142,00	216,00	5,50%	↗	
006 Restavfall 660 L	L	7 197,00	7 593,00	396,00	5,50%	↗	
007 Restavfall 770 L	L	8 396,00	8 858,00	462,00	5,50%	↗	
008 Restavfall 1100 L	L	10 906,00	11 506,00	600,00	5,50%	↗	
009 Serviceabonnement 6 -10 meter	m	736,00	777,00	41,00	5,57%	↗	
010 Serviceabonnement 11 - 15 meter	m	1 104,00	1 165,00	61,00	5,53%	↗	
011 Serviceabonnement 16 - 20 meter	m	1 471,00	1 552,00	81,00	5,51%	↗	
012 Serviceabonnement 21 - 30 meter	m	2 209,00	2 331,00	122,00	5,52%	↗	
013 Serviceabonnement > 30 meter	m	2 944,00	3 106,00	162,00	5,50%	↗	
014 Fradrag ekstra restavfall 100L	Pr. år	1 090,00	1 150,00	60,00	5,50%	↗	
015 Fradrag ekstra restavfall 110L	Pr. år	1 198,00	1 264,00	66,00	5,51%	↗	
016 Fradrag ekstra restavfall 120L	Pr. år	1 308,00	1 380,00	72,00	5,50%	↗	
017 Fradrag ekstra restavfall 140L	Pr. år	1 526,00	1 610,00	84,00	5,50%	↗	
018 Fradrag ekstra restavfall 220L	Pr. år	2 400,00	2 532,00	132,00	5,50%	↗	
019 Rabatt samarbeid fast del	Del	439,00	464,00	25,00	5,69%	↗	

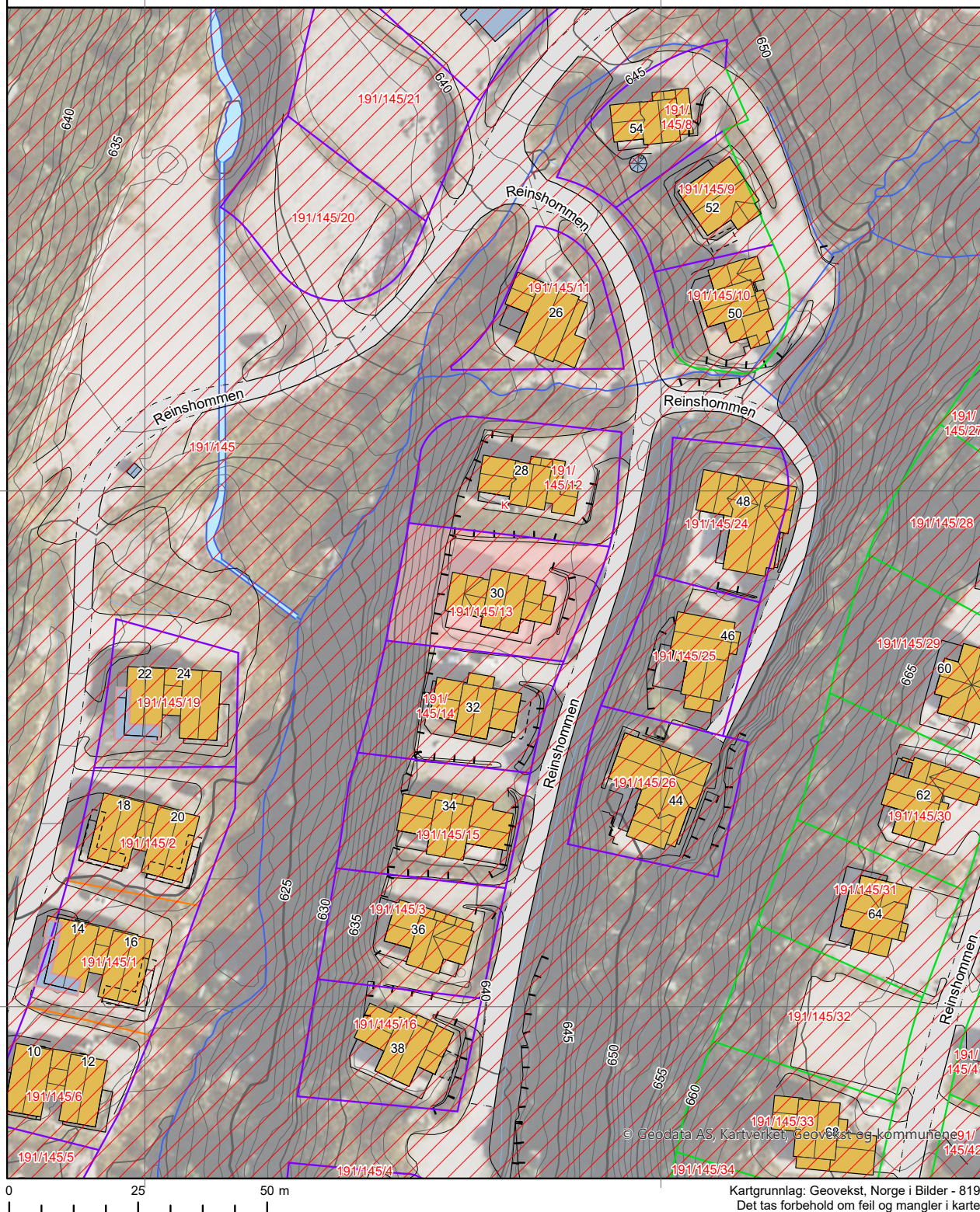
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/191/145/13/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2025



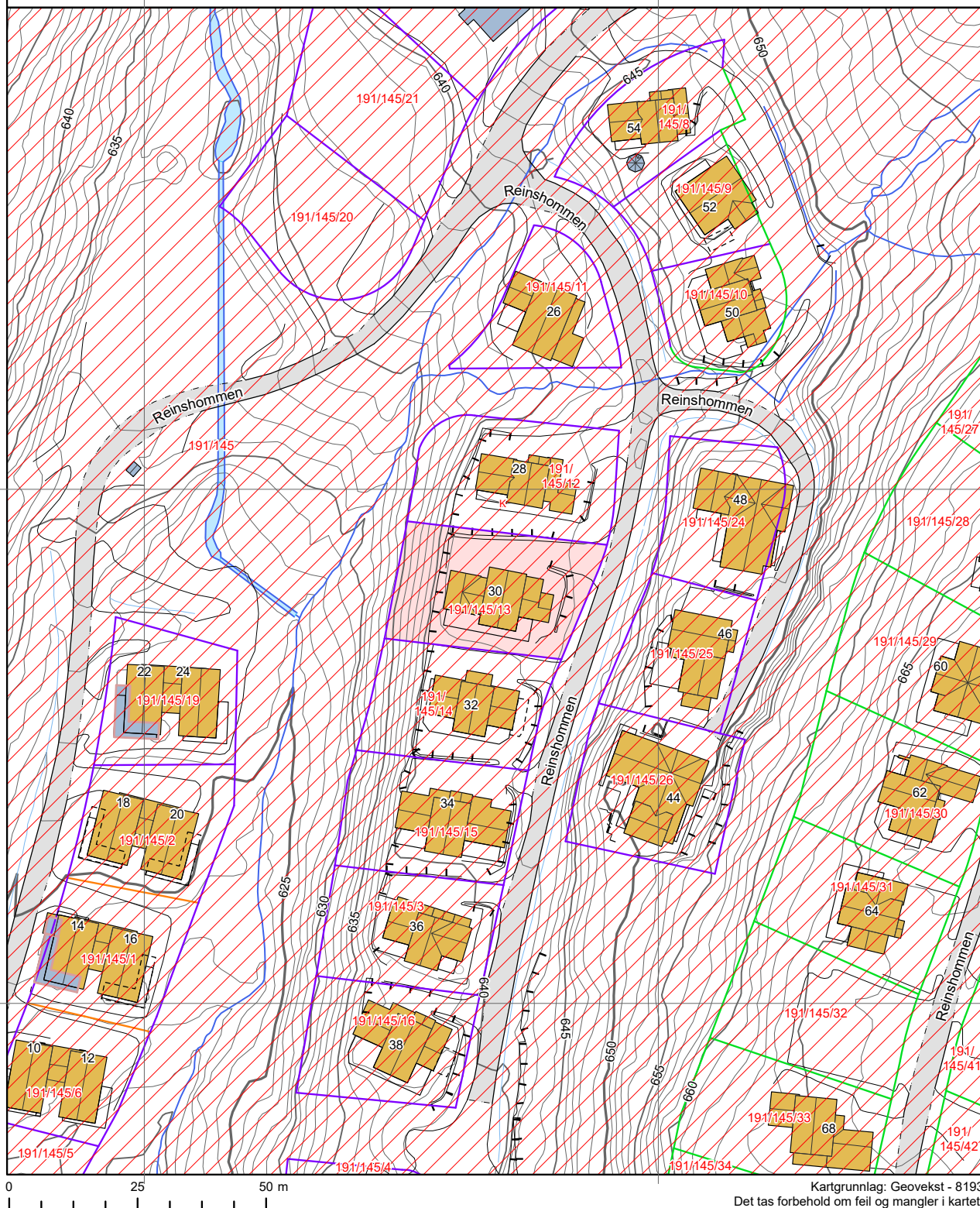
Kommune: 4227 Kvinesdal
Eiendom: 4227/191/145/13/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

[Returadresse etter tinglysing:]

Reid Osmundsen,
Vardevegen 11,
4050 Sola.

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

TINGLYST
DAGBOKNR. 957012
26 NOV. 2008
STATENS KARTVERK

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.: 1037	Kommunenavn: Kvinesdal	Gårdsnr.: 191	Bruksnr.: 145	Festenr.: 13.	U.f.nr.:
2. Bortfestes av					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
1120343475391		Odd Kvinlaug, Knaben gård, 4473 Kvinlog.			
06615447492		Alice Dagfinsen, " "			
30056146713		Are Mygland, " "			
29076937794		Magne Solås, " "			
3. Til Trsp. Bortfesterne pkt. 7.					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn:		Ideell andel	
050152307113		Reid Osmundsen,			
111025342253		Ragnhild Osmundsen,			
		Vardevegen 11, 4050 Sola.			
4. Festeavgift pr. år Tomteverdi					
Kr 3.300.-				kr 200.000.-	
5. Festetid					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: 2008.... (dato)					
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.					
7. Supplerende tekst: Trsp. Bortfesterne fra pkt. 2.					
(Bare opplysninger som skal tinglyses)		230958 45924 Arne Knaben,			
		170850 29525 Jens Eftestøl,			
Følgende punkter utgår:		100144 47178 Torleiv Kvinen,			
8 b,		101043 48241 Torbjørg Haukland,			
12.		100436 36567 Sigurd Krosli.			

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

Formularet er utarbeidet av:

Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Revidert per 1. november 2004
Ettertrykk forbudt

8. Beliggenhet

(Stryk det alternativet som ikke passer)

a) Feste av avgrenset areal

på eiendommen..... Knaben g.nr. 191 b.nr. 145
Tomta har fått festenr. 13
Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er 857.4 M² daa.
Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.
Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

b) Punktfeste

på eiendommen..... g.nr. b.nr.
Koordinater (avmerket på plankart) x = y =
Tomta gis nr. 17 i Reinshommen (hyttefeltets navn).

9. Bebyggelse

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

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgifta på kr er en avkastning av tomteverdien beregnet etter % av verdien som pr i dag er kr ✓

Festeavgifta betales forskuddsvis den 1.11. hvert år.

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

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for ... august ... måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for ... august ... måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

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

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

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

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

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

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

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

13. Veg, atkomst, parkering osv.

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

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

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

14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

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

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

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

15. Framtidig utvikling

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

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

16. Overføring av festerett

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

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

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

18. Tinglysing og omkostninger

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

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

19. Kontraktsforutsetning

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

20. Andre bestemmelser

Alle festerne forplikter seg til å være medlem av et hyttevel som dannes når 10 hytter er bygd. (Hyttevelet skal og forestå vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg og tilhørende bygninger. Denne del gjelder til kommunen overtar driften av anlegget.) Det velges et styre for hyttevelet. Dette styre velges for 2 år av gangen. Hyttefeltet kan senere utvides.

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

21. Underskrifter

Sted og dato: Sola 05.11.08

Bortfesteres underskrift: Ifl. fullmakt.

Odd Kvinlaug, Alice Dagfinsen
Are Mygland

Gjentatt med blokkbokstaver:

Odd Kvinlaug, Alice Dagfinsen,
Are Mygland.

Festeres underskrift:

Reid Osmundsen
Ragnhild Osmundsen

Gjentatt med blokkbokstaver:

REID OSMUNDSEN
RAGNHILD OSMUNDSEN

Grunneierne forbeholder seg retten til arbeid med snørydding og ellers forefallende arbeid mm.
Det må inngås en generelle avtale mellom grunneier og fester om dette.



int
I. D. No Mygland

*Fødselsnr. ikke
i samsvar med
off. reg. Nett



Gjenstander og inventar som ikke går med ved salg av hytten på Reinshommen.

Peisestue:

Salongbord i peisestue
Ekornes stol m/krakk i peisestue
Konsollbord (under vurdering)
Utstoppet rype
«Ulveskinn»-pledd
Bøker i bokhylle
Kikkert

Spisestue:

Reinsdyrskinn i gyngestol
Veggteppe under varmpumpe (under vurdering – antikvarisk verdi fra 1600-tallet)
Stor sort lampe for stearinlys
Blå tine (syskrin)

Kjøkken:

Kenwood miksmaster (står i kjøkkenskap)
Riskoker
Dobbelt vaffeljern
Rød Jerngryte
3 stålgryter m/lokk
Vakumpakker
Kakebommer
Hardangerbestikk
Salatbestikk
Vinglass (plassert i vitrineskap på kjøkken)
Ølkrus i glass
Blå kaffeservise
Blå middagsservise med tilh. serveringsfat
8 kaffekopper m/reinsdyrmotiv og 3 krukker med lokk i tre m/reinsdyrmotiv
Middagstallerkener m/påskemotiv
Vok

Soverom:

Dyner, puter og sengetøy

Bad:

Håndklær

Loftstue:

Blå trekiste
2 kister m/lokk
Kurvstol

Diverse:

2 krakker med flettverk

Tandberg reiseradio

Sitteunderlag i reinsdyrskinn

2 salongtepper (det ene ligger nå under 2 IKEA stoler i peisetuen)

Div. pynteting – eks. Georg Jensen lysestaker

Ski, staver og snowboard

Det tas et lite forbehold om noe skulle være uteglemt på nåværende tidspunkt. Noen av gjenstandene som ikke inngår i listen her og som ikke medgår i salget vil vi ha fjernet fra hytten før visning.

Knaben 17.9.2025

Ragnhild og Reid Osmundsen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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

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.

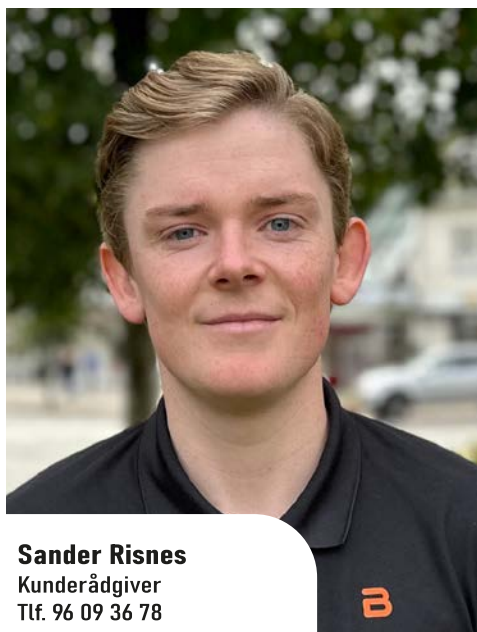
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.



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»

For eiendommen:

Adresse: Reinshommen 30
4473 KVINLOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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