



**aktiv.**

Forebakken 10, 4480 KVINESDAL

**Kvinesheia! Romslig og velholdt  
enebolig i naturskjønne  
omgivelser med egen vannlinje.**





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 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 100,-  
**Selger:** Caroline Dale Svendsen  
Jan Inge Skille Gullestad

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1994  
**BRA-i/BRA Total** 117/162 kvm  
**Tomtstr.:** 4189.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 15  
**Oppdragsnr.:** 1408250272

# Enebolig med dobbel garasje i naturskjønne omgivelser!

Velholdt enebolig fra 1994 med tilbygg fra 2008, beliggende i rolige og naturnære omgivelser på Førland/Kvinesheia.

Boligen går over én flate og har en gjennomtenkt planløsning med fire soverom, oppgradert kjøkken og bad. Lyse og romslige oppholdsrom med vedovn, varmepumpe og utgang til veranda med utsikt mot vannet. Boligen er godt vedlikeholdt med nytt borehull til vann i 2007, minirensanlegg i 2019, ny vannpumpe, strøm i garasjen samt nye vinduer og inngangsdør.

Tomten er på 4 189 kvm og består av både opparbeidet hage og naturtomt, med gruslagt gårdsplass og parkeringsmuligheter.

Eiendommen strekker seg ned til Forevatn og har ca. 20 meter vannlinje med sti ned til vannet. Et trivelig hjem i fredelige omgivelser, med kort vei til både Kvinesdal og Lyngdal.

Velkommen til en fin eiendom



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 45 |
| Egenerklæring .....     | 70 |
| Budskjema .....         | 95 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 117 m<sup>2</sup>

BRA - e: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 162 m<sup>2</sup>

TBA: 64 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 m<sup>2</sup> Vindfang, bod, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4189.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med et romslig, gruslagt gårdsrom som gir god plass til parkering og enkel adkomst til boligen. Hagen er stor og velstelt, med beplantning som skaper et trivelig uteområde. Deler av eiendommen består av naturtomt.

Tomten strekker seg ned til Forevatn, hvor eiendommen har ca. 20 meter egen vannlinje. En enkel sti fører ned til vannet, som byr på fine bademuligheter. Området har også gode turmuligheter i naturskjønne omgivelser.

Boligen har to verandaer med utsikt mot vannet og gode solforhold gjennom dagen.



**Beliggenhet**

Eiendommen ligger tilbaketrukket på Førland/Kvinesheia, med kort vei ned til Forevatn (ca. 60 meter). Området har spredt bebyggelse med boliger, landbruks- og fritidseiendommer. Naturen rundt er variert, med både vann, skog og åpne landskap som gir gode muligheter for friluftsliv og naturopplevelser.

Samtidig har eiendommen praktisk avstand til nærliggende tettsteder – Kvinesdal ligger ca. 16 km unna og Lyngdal ca. 17 km. For de som ønsker aktivitetstilbud i nærheten, ligger Utsikten Golfpark med 18-hulls bane bare ca. 9 km fra eiendommen.

**Adkomst**

Fra E-39 ved Pit-stop, kjør retning Kvinesdal på Kvinesheiveien 461 i ca. 6 km til du ankommer Førland. Ta så inn til venstre mot Sørhelle, for deretter til venstre på Forebakken. Følg denne til du ankommer eiendommen på høyre side.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Det er barne- og ungdomsskole, samt videregående skole i Liknes. Her finnes også barnehager, stadion, Kvinabadet og 18 hulls golfbane på Skaren.

**Skolekrets**

Liknes

**Offentlig kommunikasjon**

Det er bussforbindelse ved Kvinesheiveien 461

**Bygningssakkyndig**

Karl Henry Englund

**Type takst**

Boligsalgsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1994.

Bygningen er fundamentert med en murt grunnmur på fjell. Grunnmuren er ikke isolert, men har synlig grunnmursplast på enkelte områder. Pussflaten har mindre, stedvise riss.

Takvann ledes fra takrenner til nedløp og videre ut på terrenget.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon med utvendig, liggende og dobbeltfalset kledning. Det er etablert lufting bak kledningen.

Takkonstruksjonen er en luftet W-sperrekonstruksjon med sutaksplater som undertak, og taket er tekket med betongstein. Boligen har et kaldt loft.

Takrenner og nedløp er utført i plast. Pipen, som er pusset over tak, har et bunnbeslag i overgangen mot taksteinen.

Etasjeskillet er en trekonstruksjon over en krypkjeller. Krypkjelleren er dels planert og dels en uplanert naturkjeller.

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdøren er en malt dør med glass, og det er en malt balkongdør med høy brystning.

Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Fra terrassen går det en utvendig tretrapp med åpne trinn.

Garasjen er fundamentert på en støpt ringmur med støpt dekke. Konstruksjonen består av reisverk med liggende kledning. Taket har takstoler med sutaksplater som undertak og er tekket med betongstein.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør i rør opplegg montert i tak i krypkjeller. Det er også enkelte eldre rør av kobberør synlig i kjeller.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør på bad, kjøkken og i kjelleren.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer.
- Varmesentral: Varmepumpe i stue.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannstank plassert i krypkjelleren.
- Trykktank: Trykktank for vann fra borehull er plassert i kjelleren.
- Septiktank: Mini-renseanlegg fra 2019.

#### TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

##### Taktekking:

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Generelt fremstår takstein med noe aldringstegn og værslitasje. Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fuktbelastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkingen.

##### Nedløp og beslag:

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Takrenner har punktvis lekkasjer.

-Pusset pipe over tak vil ha fare for fuktinntrengning i pusset overfalte og må impregneres jevnlig for å forhindre lekkasje

-Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

##### Konsekvens/tiltak



- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
- Det må gjøres tiltak på lekkasjer i skjøter i takrenne
- Det anbefales at pipe helbeslåes over tak.

#### Veggkonstruksjon:

Avvik: · Det er avvik:

- Det er registrert mangelfull musesperre i nedre kant av konstruksjon bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må gjøres videre kontroll av musesperre bak kledning, tiltak kan ikke utelukkes

#### Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Luftespalte i nedkant er presset ut mot undertaket og begrenser til luften til loftet

- Det er registrert aktivitet i fra mus på loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak langs hele takflaten, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.
- Det bør gjøres tiltak for å forhindre mus å komme inn i konstruksjonen.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er avvik:

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. For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader

#### Radon:

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

· Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer

radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres. Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

Krypkjeller:

Avvik: · Det er manglende fuktsperre på bakken.

-Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på enkelte områder. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarings, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

-Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. En må følge med på tilstand i slike rom ved jevne mellomrom.

Innvendige dører:

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Avvik: · Det er avvik:

-Våtromsplater har mangelfull fugging i nedkant mot metal list som øker faren for fukt opptrekk i nedkant våtromsplater

-Mangler fugging rundt avløpsrør fra vaskemaskin-Sprekk i plate bak panelovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må foretas lokal utbedring rundt avløpsrør og i underkant våtromsplater, sprekk i plate bak ovn må holdes under oppsikt.

Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Avvik: · Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot og rundt sluk.

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.
- Rommet fungerer med dette avviket ved bruk av dusjkabinett, vurder modernisering.

Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: · Det er avvik:

-Fire mindre skruehull i belegget ved side av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skruehull må tettes/sveises.

Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger:

Avvik: · Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid. Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje pbefaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Ved renovering av boligen anbefales det at alle vannrør av kobber skiftes.

Avløpsrør:

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Avløpsrør er ca 31 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



#### Varmtvannstank:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

#### Fuktsikring og drenering:

Avvik: · Det er avvik:

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og terreng, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

-Fuktsikringen har begrenset effekt da grunnmuren står på skrå fjell

-Grunnmursplast mangler på deler av grunnmuren og områder som har grunnmursplast mangler klemlist i overkant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Fungerer med dette avviket, men noe innsig av fuktighet må forventes i kjelleren.

-Det bør gjøres tiltak med etablering av grunnmursplast og drenering rør rundt boligen og klemlist i overkant.

#### Terrengforhold:

Avvik: · Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avvik: · Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

#### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendige trapper:

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i veggplater bak varmeovn

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nils kloster

Beskrivelse: Installering av ny vifte, og taklampe

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hunsbedt rør, hjortelands aut.

Beskrivelse: Hunsbedt rør installerte ny vannpumpe. kontroll av minirensanlegg gjøres av hjortelands aut.

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

Ja

Beskrivelse: Vi har krypkjeller. usikker på om det er drenert, da det samler seg mye vann på plen og under veranda. Litt tilsig av vann inn i krypkjeller. God lufting i krypkjeller, og ingen synlige fuktmerker på materiell.

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

Ja

Beskrivelse: Bakdøra i garasjen er ikke tett.

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

Ja

Beskrivelse: Mus på loftet og i veggene. Sopp/råteskader etter fukt. Takstmann kom på befaring av bolig, og vi gjorde nevnte tiltak med god effekt. Satt inn ventiler i alle rom, ny vifte på badet, samt ventiler på loftet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nils kloster, Flekkefjord elektro

Beskrivelse: Nils kloster byttet ut og satt in bedre sikringer, de la opp strøm til garasjen og utelamper+lampa på badet. Flekkefjord elektro var inne og flyttet en stikkontakt

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

Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytting av vinduer, og ytterdør. Gjort av oss. Forrige eier har skrevet at huset er bygget på i 2008+Terrasse og garasje.bygget på egeninnsats

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

Ja

Beskrivelse: Takstmann var oppe og befarte eiendom pga fukt. Det ble skrevet rapport med funn og tiltak. Finnes også en tilstandsrapport fra da forrige eier solgte boligen

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)?

Ja

Beskrivelse: Boligen har biorensanlegg (Odin), til dette anlegget er det et område på deler av plenen hvor det ligger manifoiler hvor rent vann kommer ut. Her må det ikke graves eller vokse trær/busker. Det er fire små skruehull i gulvbelegget på badet, ved siden av wc. Disser er ikke tett. Må betale for brøyting siden veien er privat.

## **Innhold**

Velkommen til Forebakken 10.

Velholdt enebolig fra 1994 med tilbygg fra 2008, beliggende i rolige og naturnære omgivelser på Førland/Kvinesheia. Boligen holder en gjennomgående god standard og er jevnlig vedlikeholdt, med flere oppgraderinger.

Det er nytt borehull for vann i 2007 og etablert minirensesanlegg i 2019. Videre er det installert ny vannpumpe i 2025 og lagt inn strøm i garasjen i 2025. Fire vinduer og inngangsdør er skiftet nylig, og det er satt inn ventiler i alle rom samt på loft.

Boligen har alt på én flate og en planløsning som fungerer godt i hverdagen. Entréen er romslig med god plass til yttertøy, og herfra er det tilgang til en praktisk bod med ekstra lagringsplass. Kjøkkenet ble pusset opp i 2014, og har god skaplass, benkeflate og plass til spisebord. Ble satt inn ny kjøkkenvifte i 2025. Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestuen, som gir en naturlig og sosial samlingssone. Spisestuen har vedovn og utsikt ned mot vannet, og ligger i tilknytning til stuen, som har varmepumpe og utgang til veranda. De åpne løsningene mellom rommene gir et luftig og sammenhengende oppholdsareal.

Badet ble pusset opp i 2016 og er utstyrt med servant, wc, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Boligen har fire soverom, med stort hovedsoverom.

Utvendig fremstår eiendommen som velholdt og ryddig. Det er frittstående enkel garasje med strøm, og tomten på 4 189 kvm er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass og god plass til parkering. Hagen har stort grøntareal med beplantning som skaper et trivelig uteområde, mens deler av tomten består av naturterreng. Det er nylig skiftet all utebelysning rundt hele boligen og garasjen!

Eiendommen strekker seg ned til Forevatn, hvor det er ca. 20 meter egen vannlinje. En enkel sti fører ned til vannet, som byr på fine bademuligheter og rekreasjon. Boligen har to verandaer med utsikt mot vannet og gode solforhold gjennom dagen.

Området er fredelig og landlig, med kort vei til turterreng og friluftsområder. Samtidig er det kort avstand til servicetilbud, ca. 16 km til Kvinesdal og 17 km til Lyngdal. Utsikten Golfpark med 18-hulls bane ligger rundt 9 km unna.

Dette er en eiendom som kombinerer et rolig og naturnært bomiljø med god standard, romslig tomt og nærhet til vann og natur.



### **Standard**

Boligen holder god standard og er jevnlig vedlikeholdt. Boligen er fra 1994 og ble påbygd i 2008. Her er oppgradert kjøkken og bad/ wc. Det er nytt borehull til vann i 2007 og nytt minirensesanlegg i 2019. Det er installert ny vannpumpe og lagt inn strøm i garasje. Videre så er det skiftet fire vinduer og satt inn ny inngangsdør. Innvendig så er det ny vifte på bad og satt inn ventiler i alle rom samt på loft.

Boligen har alt på en flate og inneholder:

Entre/ gang:

Stor gang med god plass for å henge fra seg yttertøyet. Her er åpning til kryploft.

Bod:

Praktisk bod med god lagringsplass. Boden ligger ved entreen.

Soverom 1:

Stort hovedsoverom.

Bad/ wc:

Stort bad som ble pusset opp i 2016. Her er servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble pusset opp i 2014 og her er plass til spisebord. I tillegg så er det åpen løsning til stue 1.

Spisestue:

Romslig stue med god plass for langbord. Her er vedovn for oppvarming. Det er åpent mot kjøkkenet. Herfra er det fin utsikt ned mot vannet.

Stue:

Romslig stue med varmepumpe for oppvarming. Her er utgang til veranda. Det er åpent mellom begge stuen.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:

Soverommet har god størrelse.

Soverom 4:

Soverommet har god størrelse.

Til boligen medfølger det en enkel, frittstående garasje.

INNVENDIG Gå til side

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

Gulvoverflater: Laminat, furu gulv

Veggoverflater: Tapet, Panel

Takoverflater: Himlingsplater

Bad/vaskerom Belegg på gulv, våtromsplater på vegger med himlingsplater i tak

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- Elektriker har byttet sikringer og det er lagt opp strøm til garasjen og utelamper og lys på badet.
- Nytt lys på bad.
- Satt inn vifte på bad.
- Ny kjøkkenvifte

2024:

- Inngangsdør, og fire vinduer er byttet

2019:

- Mini-renseanlegg

2008:

- Nytt tilbygg

### **Parkering**

Det er god plass til parkering på egen eiendom og i frittstående garasje.

### **Solforhold**

Eiendommen har gode solforhold med ettermiddag og kveldssol.

### **Forsikringsselskap**

Frende

### **Polisenummer**

606405

### **Radonmåling**

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.

## **Diverse**

Det betales 3750 kr. i året for brøyting!

Det er serviceavtale med firma som tar vannprøve og vedlikehold 2 ganger i året på renseanlegget.

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 strømforbruk**

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

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 390 000

### **Info kommunale avgifter**

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Branntilsyn, feiing: Ekstern leverandør.

Slamtømming: Ekstern leverandør.

### **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 52, bruksnummer 15 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:

08.07.1953 - Dokumentnr: 634 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:52 Bnr:5

21.12.2009 - Dokumentnr: 981751 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1037 Gnr:52 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 1379823 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:52 Bnr:15

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har privat vei, vann og avløp.

Det må betales for brøyting.

Det er nytt borehull til vann i 2007 og nytt minirensanlegg (Odin) i 2019.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til spredt boligbebyggelse - nåværende. SB 29

Båndleggingssone: båndlegging etter andre lover. H740\_6 - Vassdragsvern -

Møskavassdraget

### **Adgang til utleie**

Ingen utleiedel.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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



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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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**

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

84 750 (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))

---

86 100 (Omkostninger totalt)

102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 492 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 494 800 (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 86 100

#### **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](http://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.

### **Ansvarlig megler**

Bjørn Skjæveland  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
[bjorn.skjeveland@aktiv.no](mailto:bjorn.skjeveland@aktiv.no)  
Tlf: 957 97 331

### **Ansvarlig megler bistås av**

Leiv Strand Hompland  
Eiendomsmegler  
[leiv.hompland@aktiv.no](mailto:leiv.hompland@aktiv.no)  
Tlf: 917 11 377

### **Oppdragstaker**

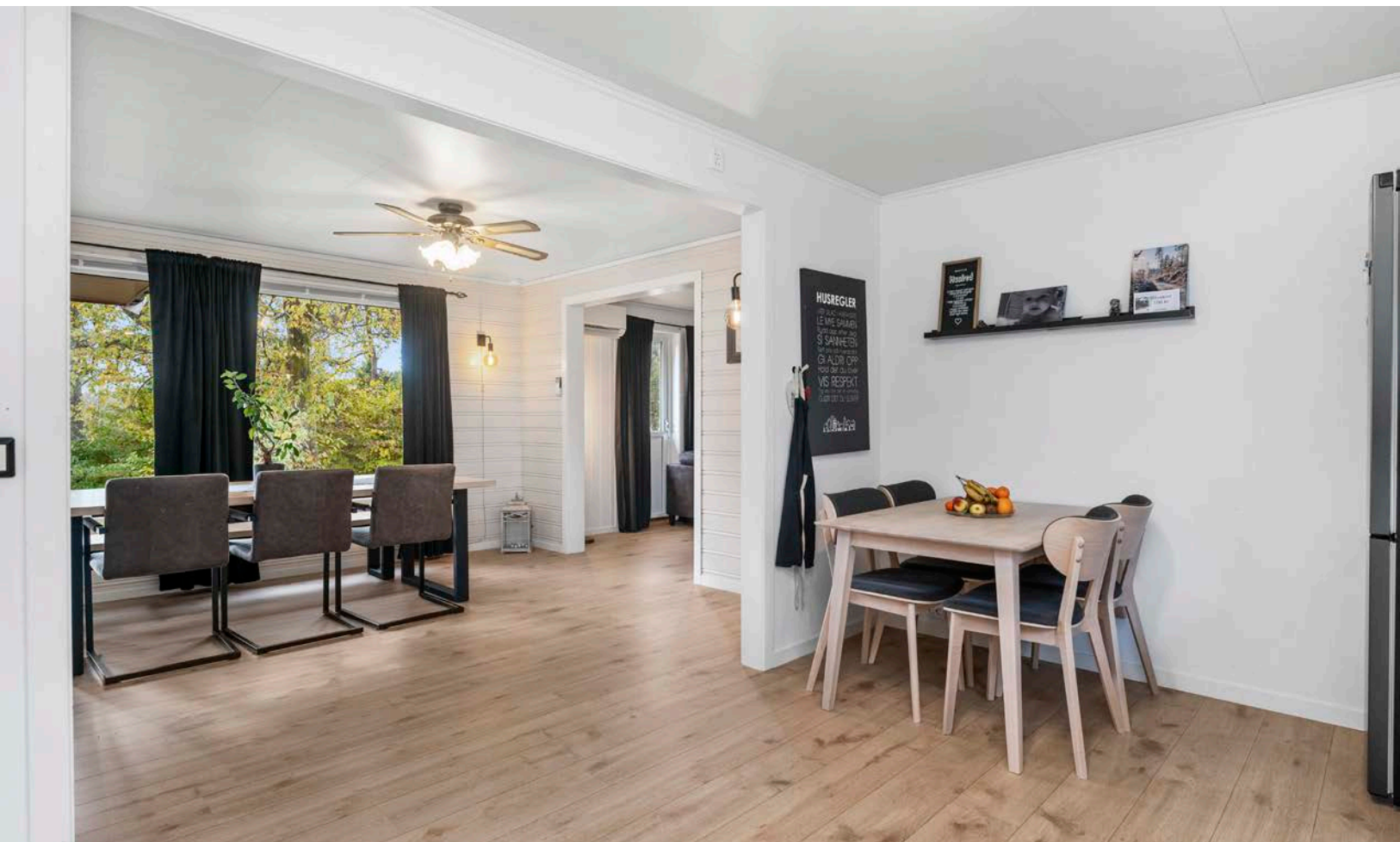
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929  
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

### **Salgsoppgavedato**

06.11.2025













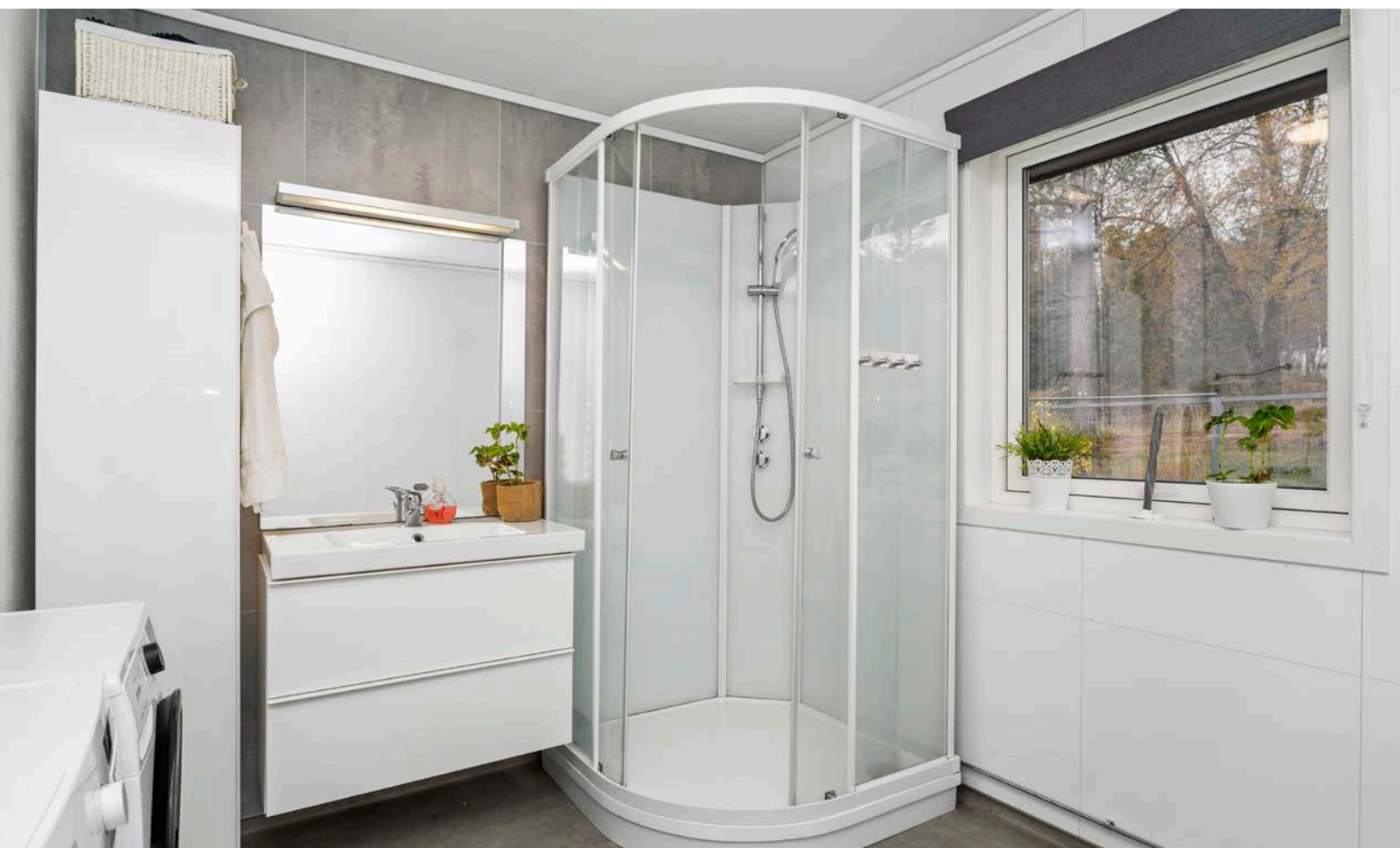




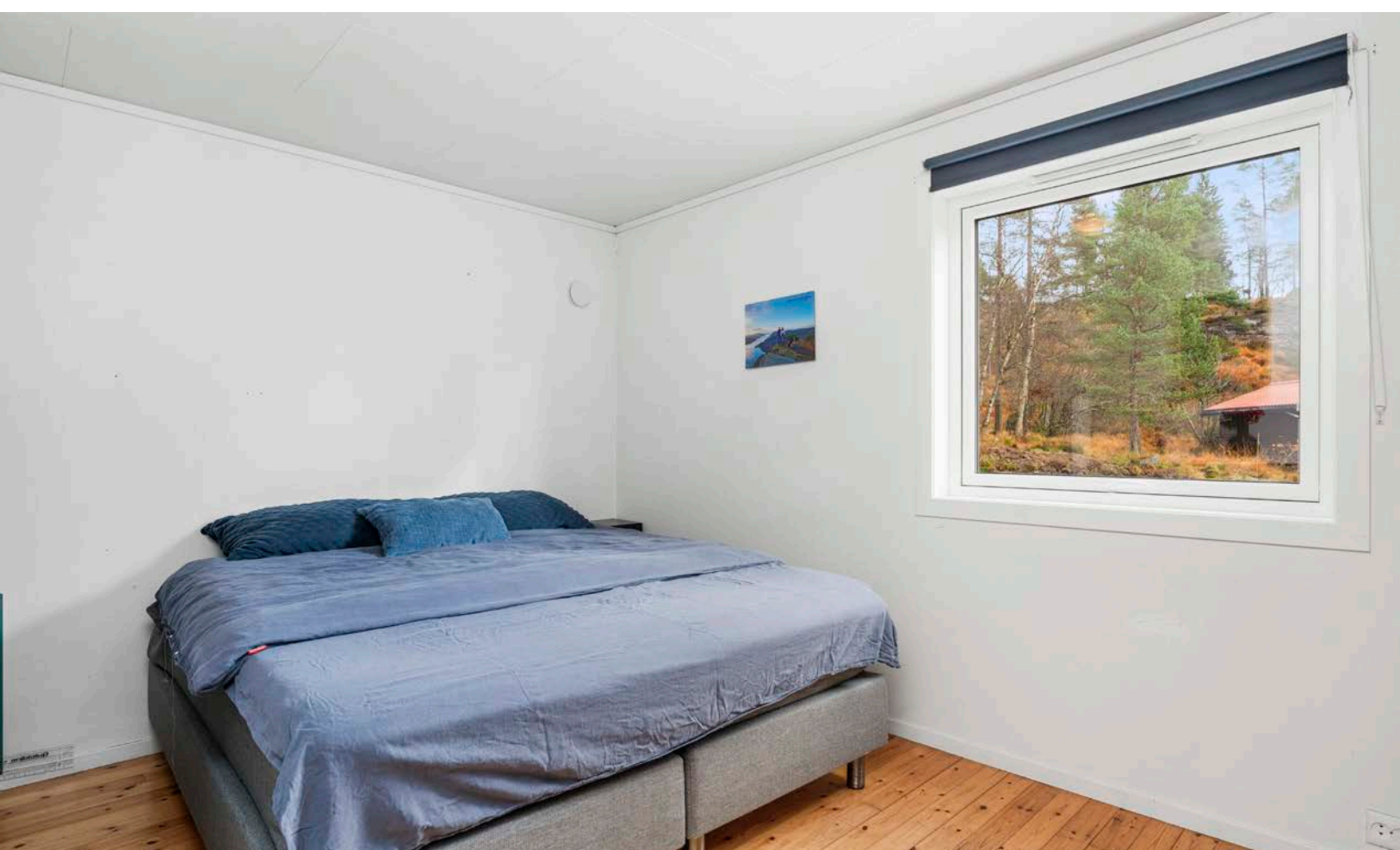


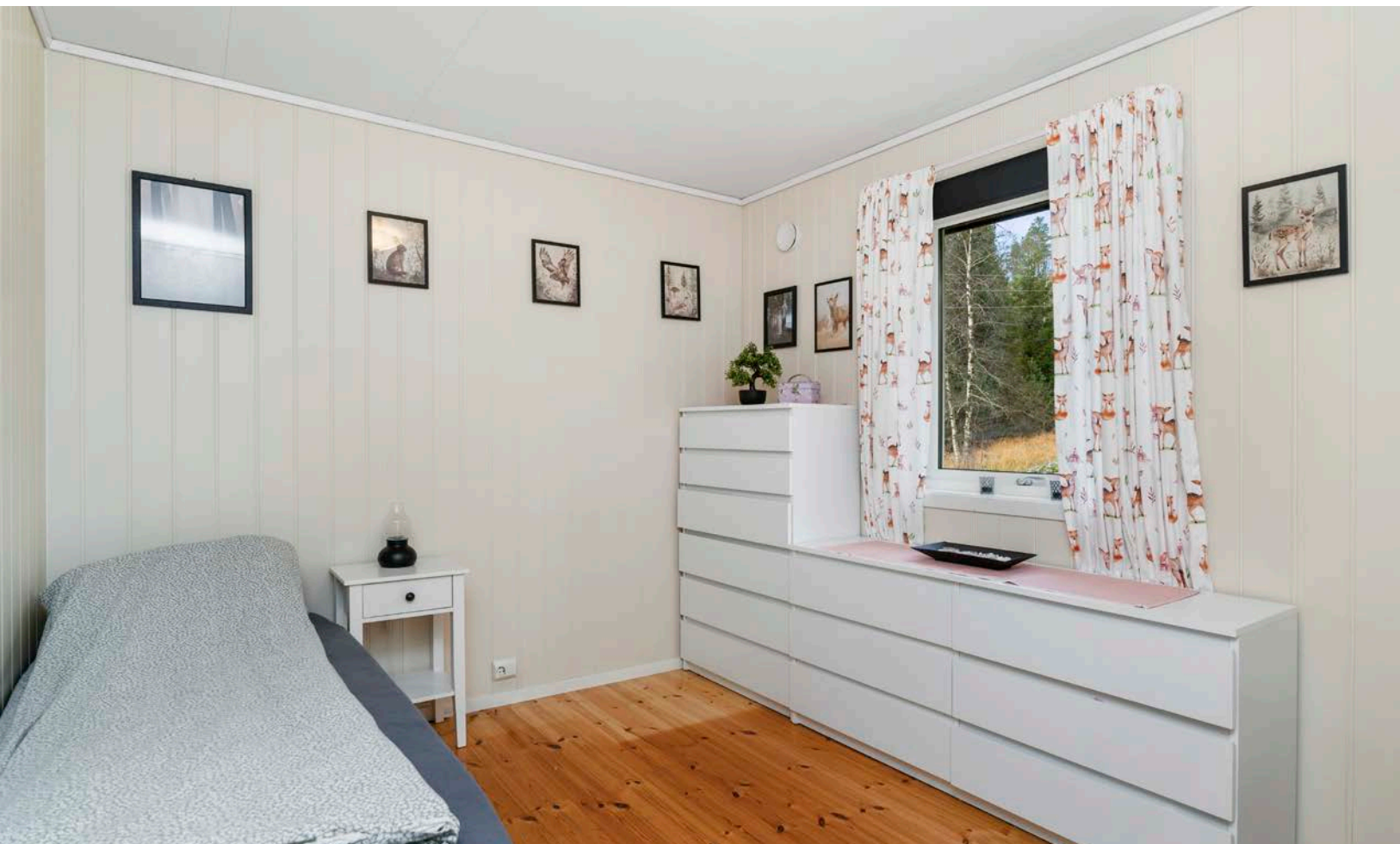












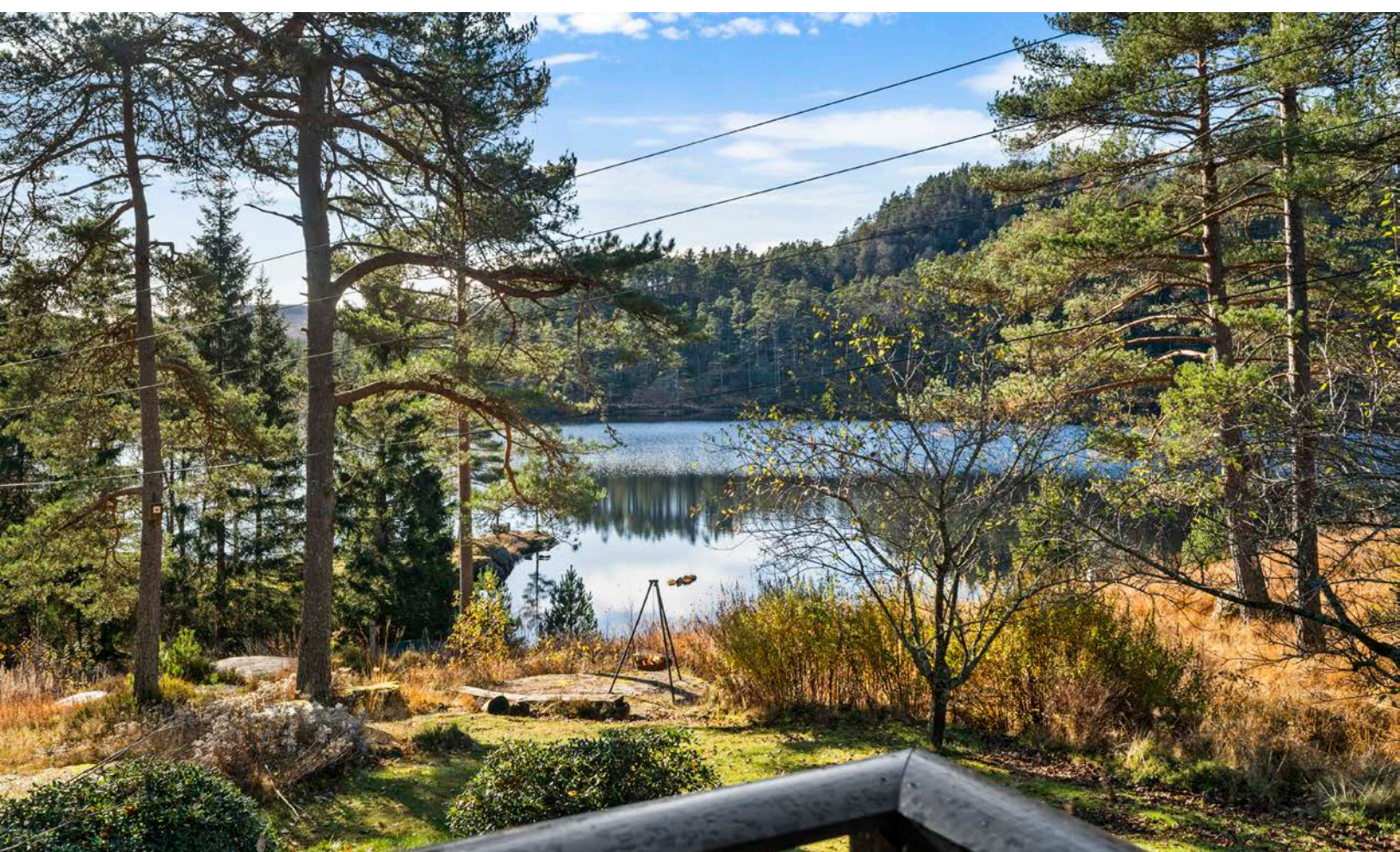




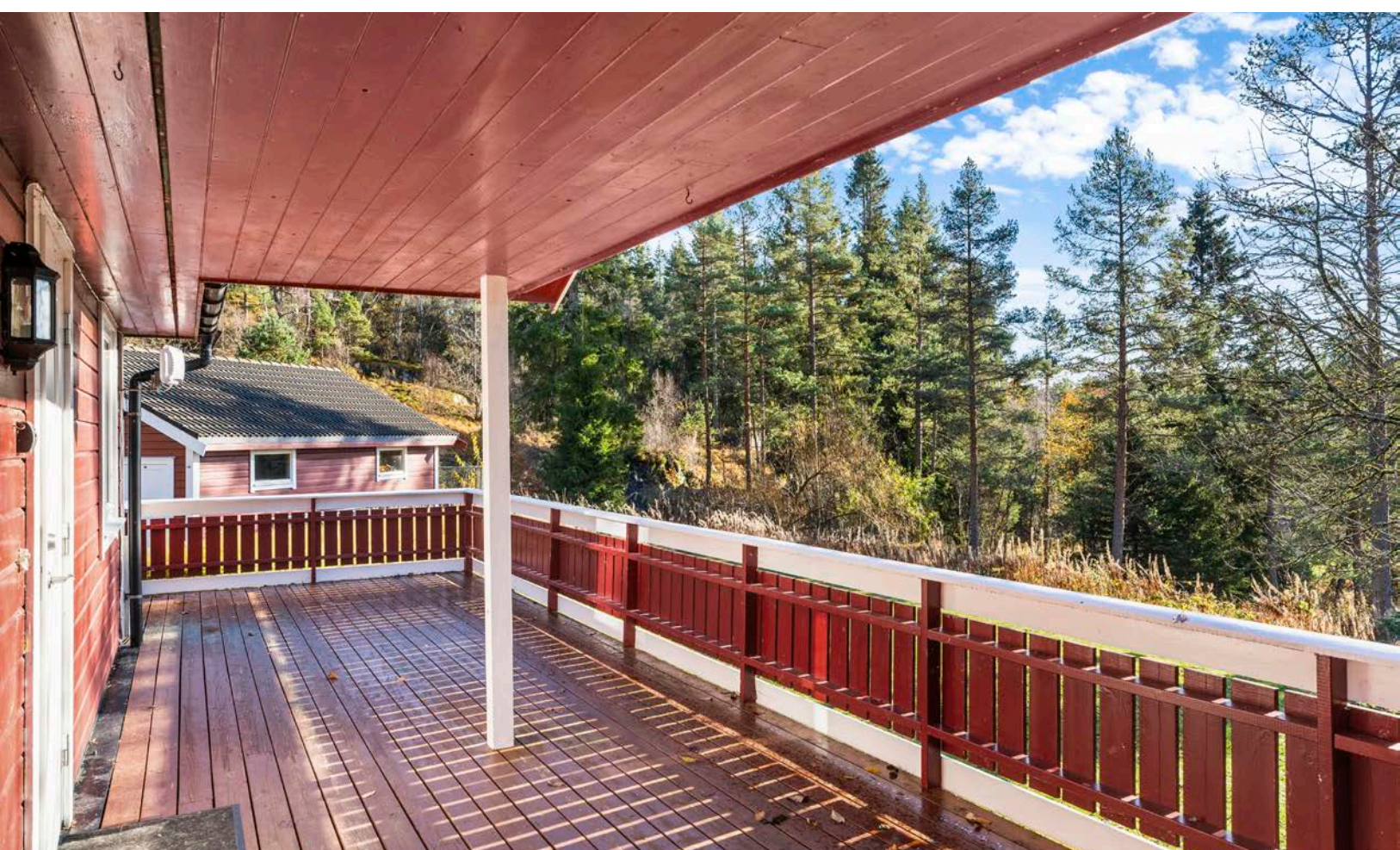




































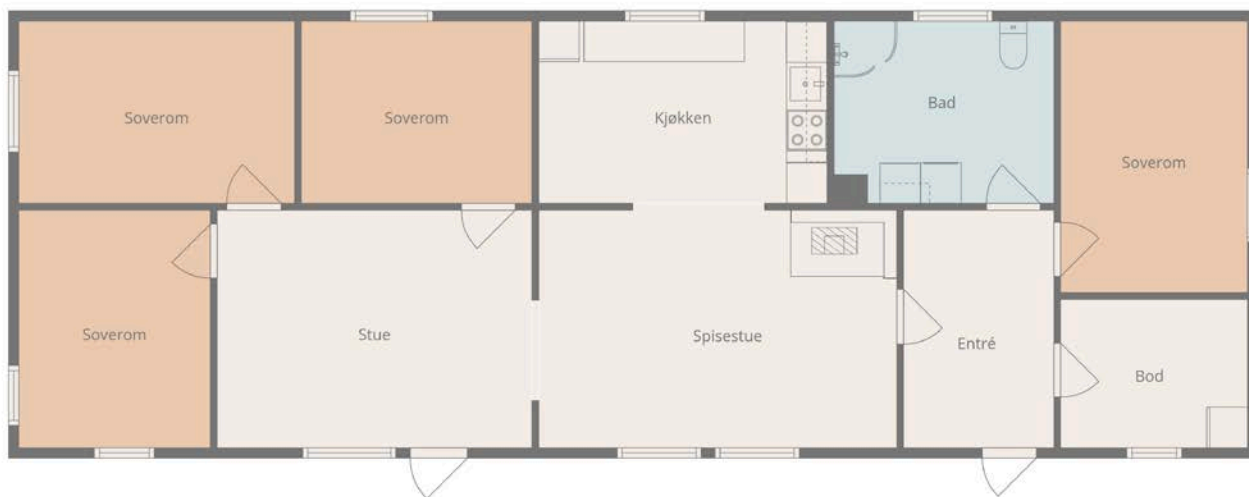












Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Forebakken 10, 4480 KVINESDAL



KVINESDAL kommune



gnr. 52, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 20755-1358

Referansenummer: JC7117

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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 1994 beliggende landlig til  
Boligen er innholdsrik med en del moderniseringer i den senere  
tid.

Boligen inneholder:

Vindfang, bod, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, stue, 4  
soverom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal  
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være  
bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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!

## Enebolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein med undertak av sutaksplater.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe pusset over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Det er etablert stigetrinn for feier til pipe

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende  
dobbel falset kledning.

Lufting bak kledning stikkemessig kontrollert, utført etter byggeårets  
standard.

Luft W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt  
loft.

Malte vinduer med 2 lags glass.

Malt ytterdør med glass og malt balkongdør med høy brystning

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Utvendige tre trapper fra terrasse med åpne trinn

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Laminat, furu gulv

Veggoverflater:

tapet, Panel

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad/vaskerom:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger med himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal  
bruksslitasje.

oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Boligen har etasjeskille i tre over krypkjeller

Det er utført målinger i to rom med mindre avvik registrert med 10-  
12mm igjennom stue/Kjøkken rommet

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 vedovn i stue.

Krypkjeller under boligen med delvis planert, u planert

kjeller/naturkjeller.

Det er anlagt en mindre brønn for å ta i mot tilsiget av synlig  
vann/fukt

Malte heltre furu speildører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Bad har belegg på gulv med våtromsplater på vegger og  
himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,  
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon og panelovn på vegg for oppvarming.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som  
tettesjikt.

Hulltaking utført i gang bak vaskemaskin

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,5  
vektprosent

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin

Laminat på gulv og malte vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg montert i krypkjelleren i tak.

Enkelte eldre rør av kobberør synlig i kjeller

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og i kjelleren

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av  
vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe i stue.

200 liters varmtvannstank plassert i krypkjelleren

Trykktank for vann i fra borehull plassert i kjelleren

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i  
gang

Brannslukningsapparat er montert i bod ved inngang

Røkvarslere er plassert i himling

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har enkelte områder med  
synlig grunnmursplast.

Murt grunnmur på fjell. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen  
vesentlige

sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Terrenget forhold rundt boligen er flatt nivåer med gruset gårdsplass  
og plen, ellers naturtomt

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet privat renseanlegg og borehol via private stikkledninger.

Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt

# Beskrivelse av eiendommen

i betraktning.  
Mini-renseanlegg av nyere dato

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

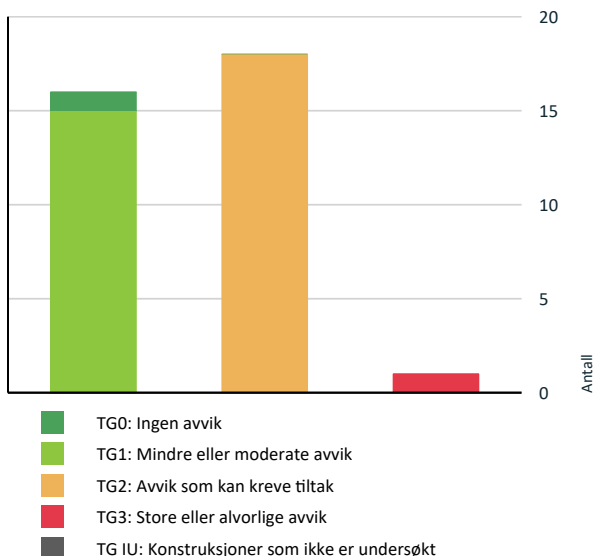
- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver



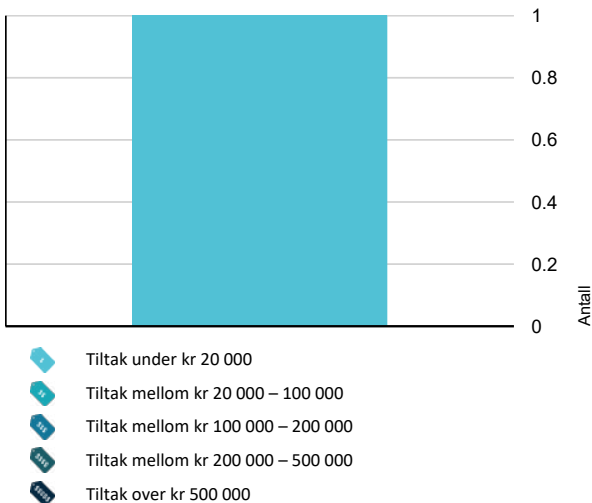
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Generelt fremstår takstein med noe aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

[Gå til side](#)



##### Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Takrenner har punktvis lekkasjer.

-Pusset pipe over tak vil ha fare for fuktnitrengring i pusset overfalte og må impregneres jevnlig for å forhindre lekkasje

-Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp/beslag

[Gå til side](#)



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

-Det er registrert mangelfull musesperre i nedre kant av konstruksjon bak kledningen.

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



## Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Luftespalte i nedkant er presset ut mot undertaket og begrenser til luften til loftet
- Det er registrert aktivitet i fra mus på loft



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- 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.
- For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad
- Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.



## Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på enkelte områder.
- Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.
- Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.
- En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.
- Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid
- Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
- TG gir for normal slitasjegrade og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringssdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon
- åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
- Avløpsrør er ca 31 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og terreng, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader
- Fuktsikringen har begrenset effekt da grunnmuren står på skrå fjell
- Grunnmursplast mangler på deler av grunnmuren og områder som har grunnmursplast mangler klemlist i overkant



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.
- Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
- Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt



# Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

---

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
-Våtromsplater har mangelfull fuging i nedkant mot metal list som øker faren for fukt opptrekk i nedkant våtromsplater  
-Mangler fuging rundt avløpsrør fra vaskemaskin  
-Sprekk i plate bak panelovn

---

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).  
-Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot og rundt sluk

---

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
-Fire mindre skruehull i belegget ved side av toalett.

---

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1994

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                     |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Modernisering | Inngangsdør, og fire vinduer er byttet                                                              |
| 2024 | Modernisering | Elektriker har byttet sikringer og det er lagt opp strøm til garasjen og utelamper og lys på badet. |
| 2024 | Modernisering | Ny baderoms vifte                                                                                   |
| 2008 | Tilbygg       | Nytt tilbygg                                                                                        |
| 2019 | Modernisering | Mini-renseanlegg                                                                                    |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med betongstein med undertak av sutakplater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte stein må forventes. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Generelt fremstår takstein med noe aldringstegn og værslitasje. Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkningen.



### 1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Pipe pusset over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein. Det er etablert stigetrinn for feier til pipe

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

-Pusset pipe over tak vil ha fare for fuktinntrengning i pusset overfalte og må impregneres jevnlig for å forhindre lekkasje  
-Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp/beslag

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
- Det må gjøres tiltak på lekkasjer i skjøter i takrenne
- Det anbefales at pipe helbeslås over tak

### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende dobbel falset kledning. Lufting bak kledning stikkemessig kontrollert, utført etter byggeårets standard. Normalt oppsyn og vedlikehold

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert mangelfull musesperre i nedre kant av konstruksjon bak kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres videre kontroll av musesperre bak kledning, tiltak kan ikke utelukkes

### 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Luft W- sperrekonstruksjon med undertak av sutakplater. Kaldt loft.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Luftespalte i nedkant er presset ut mot undertaket og begrenser til luften til loftet
- Det er registrert aktivitet i fra mus på loft

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lifting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak langs hele takflaten, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.
- Det bør gjøres tiltak for å forhindre mus å komme inn i konstruksjonen



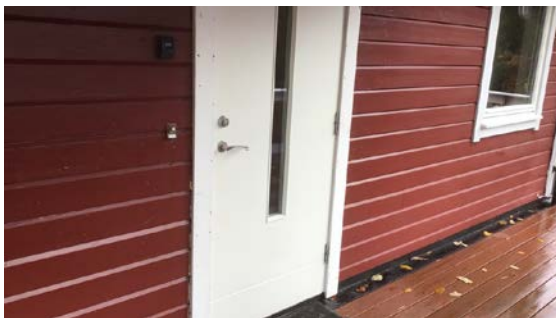
Isolasjonen går mot undertaket

## 1 TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass.  
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke avvik, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

## 1 TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass og malt balkongdør med høy brystning  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



## 1 TG 2 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:

- Det er avvik:

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.  
For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

## Konsekvens/tiltak

- 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.  
Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader



Terrase ved inngang



Terrasse fra soverom

## 1 TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tre trapper fra terrasse med åpne trinn

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



Mangler rekkverk

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Laminat, furu gulv

Veggoverflater:

tapet, Panel

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad/vaskerom:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger med himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre over krypkjeller

Det er utført målinger i to rom med mindre avvik registrert med 10-12mm igjennom stue/Kjøkken rommet



### 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.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"Moderat til Lav" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer

radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

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



### TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Det er anlagt en mindre brønn for å ta i mot tilsiget av synlig vann/fukt

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.



# Tilstandsrapport

-Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på enkelte områder.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringsen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere

## Konsekvens/tiltak

- Fuktspærre på bakken bør etableres.

-Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

En må følge med på tilstand i slike rom ved jevne mellomrom.



## ! TG 2 Innvendige dører

Malte heltre furu speildører

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad har belegget på gulv med våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon og panelovn på vegg for oppvarming.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegget langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Våtromsplater har mangelfull fuging i nedkant mot metal list som øker faren for fukt opptrekk i nedkant våtromsplater

-Mangler fuging rundt avløpsrør fra vaskemaskin

-Sprekk i plate bak panelovn

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må foretas lokal utbedring rundt avløpsrør og i underkant våtromsplater, sprekk i plate bak ovn må holdes under oppsikt.



Mangelfull fuging rundt avløpsrør



Mangler fuging i nedkant våtromsplater

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger, oppvarming med panelovn på vegg

## Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot og rundt sluk

## 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.

-Rommet fungerer med dette avviket ved bruk av dusjkabinett, vurder modernisering



ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fire mindre skruehull i belegget ved side av toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skruehull må tettes/sveises.



ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak vaskemaskin

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,5 vektprosent



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin

Laminat på gulv og malte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

ETASJE > STUE/KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Rør i rør opplegg montert i krypkjelleren i tak.  
Enkelte eldre rør av kobber er synlig i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.  
TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-Ved renovering av boligen anbefales det at alle vannrør av kobber skiftes.



## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og i kjelleren  
Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.  
Avløpsrør er ca 31 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Avløpsrør er ca 31 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 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 i stue.

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 i krypkjelleren

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

# Tilstandsrapport



## TO 1 Trykktank

Trykktank for vann i fra borehull plassert i kjelleren  
Fungerer greit på befaringsstidspunkte og ingen avvik eller svekkelser registrert



## TO 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 forenklete 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.  
**1994**

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**  
**Det byttet ut og satt inn nye automatsikringer og det er lagt opp strøm til garasjen og utelamper og lys på badet**
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 varmtvannsbereider, jamfør 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 forenklete 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



# Tilstandsrapport



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

Brannslukningsapparat er montert i bod ved inngang  
Røykvarsler er plassert i himling

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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 oppgravninger og langvarige målinger

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har enkelte områder med synlig grunnmursplast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og terreng, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader
  - Fuktsikringen har begrenset effekt da grunnmuren står på skrå fjell
  - Grunnmursplast mangler på deler av grunnmuren og områder som har grunnmursplast mangler klemlist i overkant

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Fungerer med dette avviket, men noe innsig av fuktighet må forventes i kjelleren
  - Det bør gjøres tiltak med etablering av grunnmursplast og drenering rundt boligen og klemlist i overkant



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur på fjell. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

## TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt nivåer med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
  - Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.  
Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen



Terreng har fall inn mot grunnmur



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.  
Grunnen er lukket.  
Tilknyttet privat renseanlegg og borehol 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.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.



## Septiktank

Mini-rensanlegg av nyere dato

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

0

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke.
- Takstoler med sutakplater som undertak dekket med betongstein.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Reisverk med liggende kledning
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port med slitasje og råteskader i nedkant
- Malte dør og vinduer med slitasje og vedlikeholdsbehov
- Innvendig vegger kled med panel, tak med synlige taksperrer
- Er blitt lagt inn strøm i garasjen.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

# 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

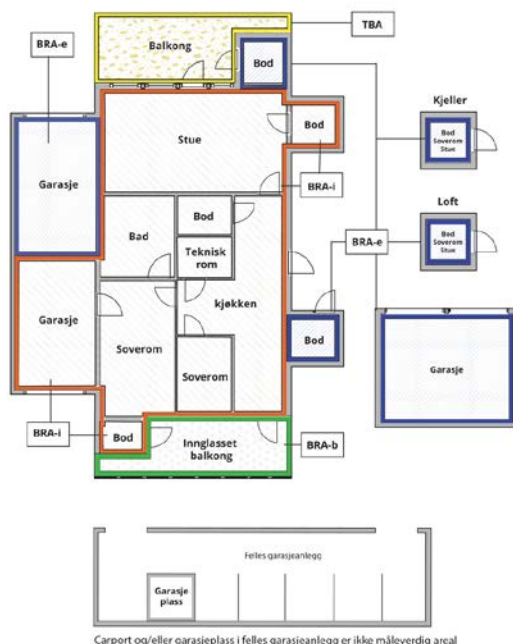
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggt teknisk 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



## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 117                           |                             |                           | 117 | 64                              |
| <b>SUM</b>     | <b>117</b>                    |                             |                           |     | <b>64</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>117</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Vindfang, bod, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4 |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### 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:* Kjeller med ikke målbar takhøyde

Takhøyden i krypkjelleren varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevheter og lav takhøyde.

Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer i kjelleren.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 45                          |                           | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>45</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Garasje                     |                           |

## 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) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 110        | 7          |
| Garasje  | 0          | 45         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle         |
|------------|--------------------|---------------|
| 03.11.2025 | Karl Henry Englund | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4227 KVINESDAL | 52   | 15   |      | 0    | 4189.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Forebakken 10

#### Hjemmelshaver

Svendsen Caroline Dale, Gullestad Jan Inge Skille

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                                                                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 04.11.2025 |                                                                                                                                                                                                             | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Tegninger               |            | Det foreligger ikke bygnings tegninger i de kommunale arkiver                                                                                                                                               | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            | Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver<br>Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utste | Ikke gjennomgått |       | Nei     |



# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.11.2025 |           |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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 funksjonssprøving 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IC7117>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                        |
| Aktiv EM Sørlandet                                                  |                        |
| Oppdragsnr.                                                         |                        |
| 1408250272                                                          |                        |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn          |
| Jan Inge Gullestad                                                  | Caroline Dale Svendsen |
| Gateadresse                                                         |                        |
| Forebakken 10                                                       |                        |
| Poststed                                                            | Postnr                 |
| KVINESDAL                                                           | 4480                   |
| Er det dødsbo?                                                      |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |
| Avdødes navn                                                        |                        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                        |
| År                                                                  | 2023                   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                        |
| Antall år                                                           | 2                      |
| Antall måneder                                                      | 6                      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                        |
| Forsikringsselskap                                                  | Frende                 |
| Polise/avtalnr.                                                     | 606405                 |

Document reference: 1408250272

## 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

Beskrivelse

Sprekk i veggplater bak varmeovn

Initialer selger: JIG, CDS

1



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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installering av ny vifte, og taklampe

Arbeid utført av

Nils kloster

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hunsbedt rør installerte ny vannpumpe. kontroll av minirensanlegg gjøres av hjortelands aut.

Arbeid utført av

Hunsbedt rør, hjortelands aut.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har krypkjeller. usikker på om det er drenert, da det samler seg mye vann på plen og under veranda. Litt tilsig av vann inn i krypkjeller. God lufting i krypkjeller, og ingen synlige fuktmerker på materiell.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bakdøra i garasjen er ikke tett.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loftet og i veggene. Sopp/råteskader etter fukt. Takstmann kom på befaring av bolig, og vi gjorde nevnte tiltak med god effekt. Satt inn ventiler i alle rom, ny vifte på badet, samt ventiler på loftet.

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

Nils kloster byttet ut og satt in bedre sikringer, de la opp strøm til garasjen og utelamper+lampa på badet. Flekkefjord elektro var inne og flyttet en stikkontakt

Arbeid utført av

Nils kloster, Flekkefjord elektro

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

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytting av vinduer, og ytterdør. Gjort av oss. Forrige eier har skrevet at huset er bygget på i 2008+Terrasse og garasje .bygget på egeninnsats

- 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

Beskrivelse

Takstmann var oppe og befarte eiendom pga fukt. Det ble skrevet rapport med funn og tiltak. Finnes også en tilstandsrapport fra da forrige eier solgte boligen

- 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

Beskrivelse

Boligen har biorensanlegg (Odin), til dette anlegget er det et område på deler av plenen hvor det ligger manifoiler hvor rent vann kommer ut. Her må det ikke graves eller vokse trær/busker. Det er fire små skruerull i gulvbelegget på badet, ved siden av wc. Disser er ikke tett. Må betale for brøyting siden veien er privat.

Document reference: 1408250272



## Tilleggskommentar

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: 1408250272

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jan Inge Gullestad | ab3785559d97c2aab5985<br>b0275f281e5ea16f128 | 04.11.2025<br>11:59:24 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Caroline dale Svendsen | 9d9891fbdd871c531c9770<br>a3ceb944bfca5e2400 | 04.11.2025<br>12:02:02 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1408250272

- 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>



**MALEBREV**☒ uten grensejustering  
☐ med grensejustering

Kommune

**Kvinesdal**

Nesgt. 11

4480 Kvinesdal

K1037, org. 964964076

J.nr.

151/07

Målebrev nr.

2295

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

**Målebrev over**

| Eiendom | Gnr.              | Bnr. | Festenr.       |
|---------|-------------------|------|----------------|
|         | 52                | 31   |                |
|         | Bruksnavn/adresse |      |                |
| Areal   | 3690              |      | m <sup>2</sup> |

**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 | 16.10.2008                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Rekvirent             | Kjell Arne Førland                                                                                                                                                                                                                                | Gnr.<br>52 | Bnr.<br>5 |
| Bestyrer              | Jan L. Aamodt                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
| Forretning            | Kart- og delingsforretning for parsell av gnr.52 bnr.5 på Førland i Kvinesdal kommune. Parsellen har eiendomsrett ut i vannet i hht. vanlig rettspraksis. Oppgitt areal er kun omtrentlig. (Parsellen skal brukes som tilleggsareal til bnr. 15). |            |           |

**Underskrift**

| Sted      | Dato     | Underskrift                                                                                                         | Underskrift                                                                                                                    |
|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kvinesdal | 27/11-08 | <br>Tor Arne Eiken (Enhetsleder) | <br>Jens Helge Træland (Avdelingsingeniør) |

**GAB**

Registreringsstempel

**Tinglysing** (jf. delingsloven § 4-2)

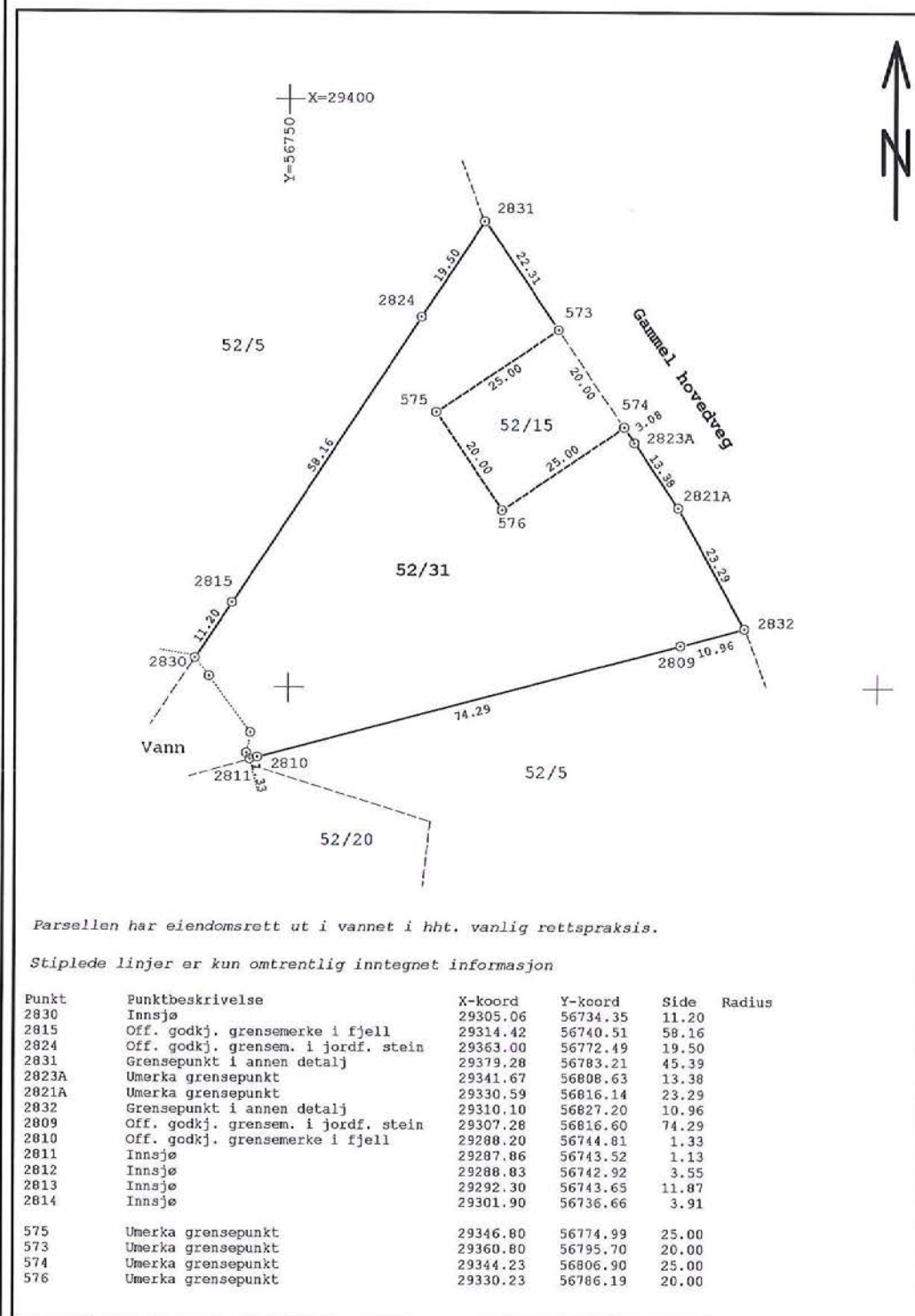
Dagbokstempel

Dagbokført hos Statens  
kartverk den 04.12.2008  
som nr. 980497

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

|                                         |                              |           |
|-----------------------------------------|------------------------------|-----------|
| Gnr<br>52                               | Bnr<br>31                    | Festenr   |
| Representasjonspunkt<br>X 29334 Y 56781 |                              |           |
| Kartblad<br>AW007-5-4                   | X                            | Landsnett |
| Målestokk<br>1: 1000                    | Areal<br>3690 m <sup>2</sup> |           |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>MÅLEBREVKART</b>     |  |
| Jnr<br>151/07           |  |
| Målebrev nummer<br>2295 |  |



GIS/LINE Målebrev





## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 03.11.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 52 Bruksnr.: 15

Adresse: Forebakken 10, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250272

| Kommuneplan vedtatt                                                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| Dato                                                                       | 09.09.2015 |
| Planen vedlagt                                                             | Ja         |
| LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende                             |            |
| Vedlegg                                                                    |            |
| 4 vedlegg                                                                  |            |
| Kommentar                                                                  |            |
| Eiendommen ligger i nedslagsfeltet H740 ? Vassdragsvern ? Møskavassdraget. |            |

#### 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: 03.11.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 15

**Adresse:** Forebakken 10, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408250272

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

| Avgift              | Grunnlag           | Årlig avgift                                                                                                  |
|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Renovasjon          | Ekstern leverandør | Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80                                                                      |
| Branntilsyn, feiing | Ekstern leverandør | Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig) |
| Slamtømming         | Ekstern leverandør | Kontakt IRS Miljø IKS - post@erikstemmen.no                                                                   |

#### Kommentar

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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





## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 03.11.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7      Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 15

**Adresse:** Forebakken 10, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408250272

#### 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](mailto:post@erikstemmen.no) for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift/slamtømming.

##### 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: 24.04.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 15

**Adresse:** Forebakken 10, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408230146

|                                                        |                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Vei</b>                                             | Adkomst til eiendommen er ukjent. |
| <b>Kommentar</b>                                       |                                   |
| Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. |                                   |

#### 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: 24.04.2023

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7      Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 15

**Adresse:** Forebakken 10, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 1408230146

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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.

Kommune: 4227 Kvinesdal

Eiendom: 4227/52/15/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

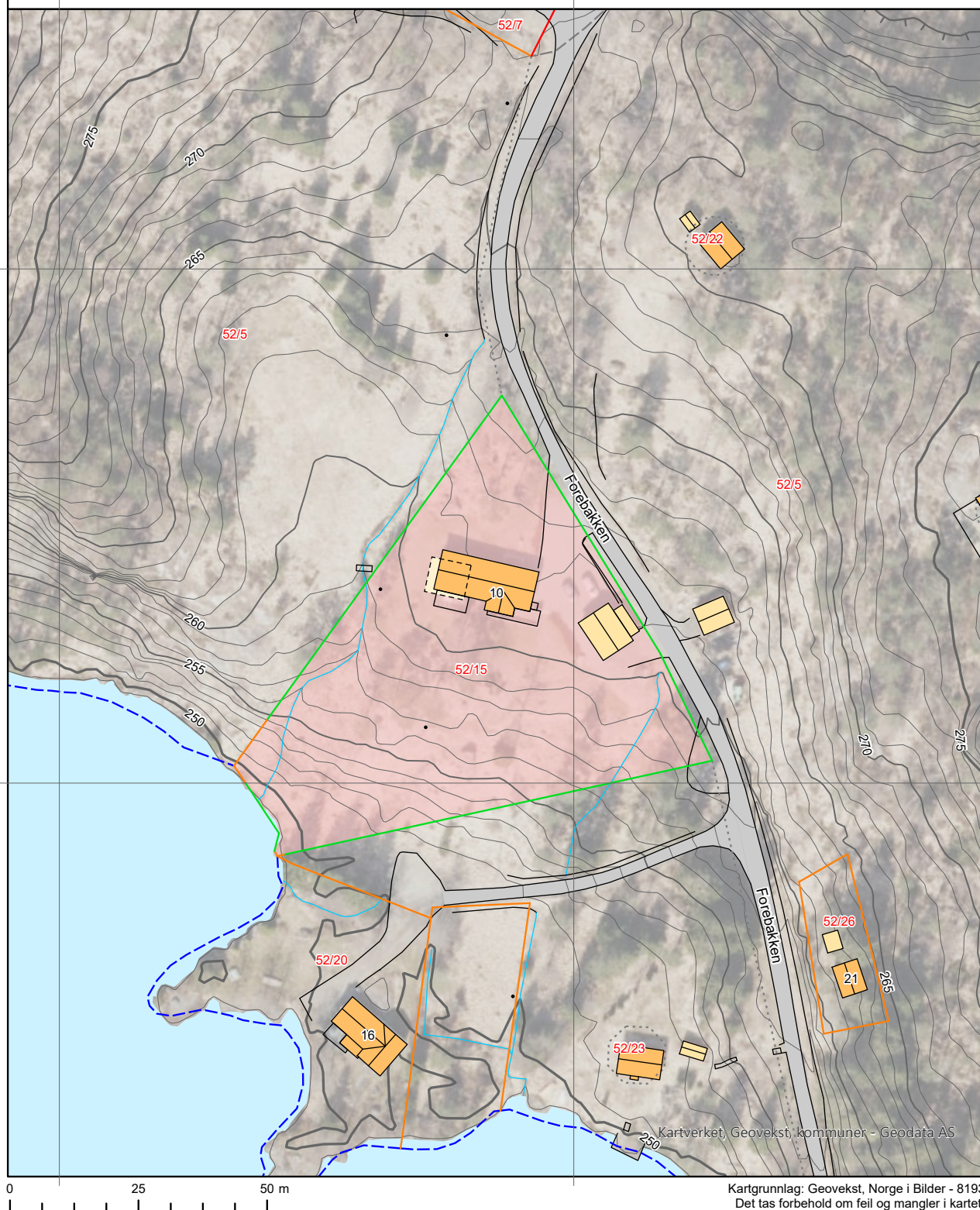
--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 18.4.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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          |

|                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Bygningsflate      |
|  | Tiltaksflate       |
|  | Valgt eiendom      |
|  | Vannflate          |
|  | Gang- og sykkelveg |
|  | Parkeringsområde   |
|  | Veg                |

|                                                                                                                                                                                     |                      |                                                                                                                                         |                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  <b>AREALPLAN ETTER PBL AV 2008</b><br><b>KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027</b><br><b>Kart 1/2</b> |                      | Nasjonal arealplan-ID:<br><b>10372012001</b><br>Planstype:<br>Kommuneplan<br>Forlagstittel:<br>Kvinesdal kommune<br>Saknummer: 2012/339 |                 |               |
| <b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>                                                                                                                                  |                      |                                                                                                                                         |                 |               |
| Kuningjoringsdato for planvedtak: 16.09.15<br>Dato for siste revisjon av plankart: 22.09.15                                                                                         |                      |                                                                                                                                         |                 |               |
|                                                                                                                                                                                     | Behandlingsorgan     | Møtesaker                                                                                                                               | Dato            | Saksbehandler |
| <b>Planvedtak</b>                                                                                                                                                                   | <b>Kommunestyret</b> | <b>69/15</b>                                                                                                                            | <b>09.09.15</b> | <b>NNI</b>    |
| 3. gangsbehandling                                                                                                                                                                  | Formannskapet        | 113/15                                                                                                                                  | 01.09.15        | NNI           |
| 2. gangs offentlig ettersyn: 19.06.15-11.08.15                                                                                                                                      |                      |                                                                                                                                         |                 |               |
| 2. gangsbehandling                                                                                                                                                                  | Formannskapet        | 83/15                                                                                                                                   | 16.06.15        | NNI           |
| 1. gangs offentlig ettersyn: 05.12.14-04.02.15                                                                                                                                      |                      |                                                                                                                                         |                 |               |
| 1. gangsbehandling                                                                                                                                                                  | Formannskapet        | 132/14                                                                                                                                  | 25.11.14        | NNI           |
| Planprogram vedtatt                                                                                                                                                                 | Kommunestyret        | 40/13                                                                                                                                   | 22.05.13        | NNI           |
| Nytt varsel om oppstart og høring av planprogram: 05.03.13-24.04.13                                                                                                                 |                      |                                                                                                                                         |                 | NNI           |
| Varsel om oppstart og høring av planprogram: 11.12.12-06.02.13                                                                                                                      |                      |                                                                                                                                         |                 | NNI           |
| PLANEN ER UTARBEIDET AV: Kvinesdal kommune, plan- og miljøenheten                                                                                                                   |                      |                                                                                                                                         |                 |               |

## TEGNFORKLARING

### Plandata

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

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

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

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

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

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Grønnstruktur - fremtidig |
|  | Frømråde - nåværende      |
|  | Frømråde - fremtidig      |

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

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

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

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

#### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

#### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Angitthensynsgrense         |
|  | Båndlegginggrense nåværende |
|  | Detaljeringsgrense          |

#### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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



# 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](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/m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>.

### 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/m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>.

## 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/m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>.

#### 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/m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>.

#### Opofte næringsområde, vann og avløp

| Gebyr                                                 | Enhet | Pris<br>eks.mva.<br>2024 | Pris<br>eks.mva.<br>2025 | Endring<br>i kr | Endring<br>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<br>eks.mva.<br>2024 | Pris<br>eks.mva.<br>2025 | Endring<br>i kr | Endring<br>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<br>eks.mva.<br>2024 | Pris<br>eks.mva.<br>2025 | Endring<br>i kr | Endring<br>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<br>eks.mva.<br>2024 | Pris<br>eks.mva.<br>2025 | Endring<br>i kr | Endring<br>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%          | ↗        |                                                                                                                               |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).



**BANKEN**  
Kvinesdal Sparebank

**KVINESDAL**

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



**Pål Hompland**  
Leder Privatmarked  
Tlf. 90 76 20 90

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



**Sander Risnes**  
Kunderådgiver  
Tlf. 96 09 36 78



**Ann-Britt Treland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 99 53 58 35



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

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

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



**Hans Inge Eriksen**  
Kunderådgiver  
Tlf. 90 85 34 06

## **Om Kvinesdal Sparebank**

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

**«Dine drømmer - vår utfordring»**



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



For eiendommen:

**Adresse:** Forebakken 10  
4480 KVINESDAL

**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 viderefremlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre