



aktiv.

Myrvegen 15, 4480 KVINESDAL

**Spennende arkitekttegnet
enebolig over to plan med 5
soverom! Fin beliggenhet i
sidegate. Garasje og carport**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal



Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal

Ønsker du en bolig i byggefelt med nærhet til det meste som samtidig ligger litt tilbaketrukket?

Vi har for salg en spennende Arkitekttegnet enebolig med gjennomtenkt planløsning, flotte lysforhold og særpreg. Boligen holder en god standard og er jevnlig vedlikeholdt. Lyse, moderne farger gir en lun atmosfære. Romslig stue med originalt furugulv, vedovn og utgang til delvis overbygd terrasse. Kjøkken med tidløs innredning og integrerte hvitevarer. Hovedetasje med bad (renovert), 2 soverom og praktisk entré. Kjeller med vaskerom, 3 soverom, bad, bod og egen stue med inngang.

Det medfølger enkel garasje og carport. Asfaltert tun med praktisk inn- og utkjøring fra begge sider og stor flott hage i front.

Ligger fint til i en sidegate hvor det er lite trafikk i et etablert og barnevennlig boligområde i Hamrebakkene.

Velkommen på visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Sissel Merethe Pedersen

Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 379
Oppdragsnr.: 1408250205

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 230/250 kvm
Tomtstr.: 907.7 m²
Soverom: 5

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	31
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	64
Budskjema	83



Intervju med selger

Strømforbruk?

År 2022: 9852, år 2023: 10384, 2024: 11138.

Når kjøpte du eiendommen?

2002.

Hva var avgjørende for valget deres?

Fin beliggenhet i et rolig strøk, ingen trafikk da det er gangvei på utsiden. Kort vei til turområder, skole og barnehage. (Nå er det ikke lenger skole på Åmotsmarka).

Hvorfor skal dere flytte?

Har kjøpt leilighet i Fredrikstad.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Et hus med særpreg med god atmosfære og fin arkitektur (Tegnet av arkitekt Arne Åmland). Veldig bra usjenert beliggenhet og godt nabolag. Lettstelt hus.

Hva har dere likt best med området?

Fine turområder, kort vei til barnehage, bussholdeplass og sentrum. Veldig rolig strøk.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gode parkeringsmuligheter. En plass i garasjen, en plass i carporten og 2-3 plasser i innkjørselen.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Alle årstider har sin sjarm. Lettstelt hage

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Solid, særpreg, sjarm.



Flislagt gang med overbygd inngangsparti og ekstra takhøyde.



Trivelig kjøkken med moderne og tidløs innredning, plass til spisegruppe





Stue har en lun tv-krok hvor man kan nyte sene kvelder med fyr i peisen.







Stuen har et lekkert, originalt furugulv som gir rommet en varm og lun atmosfære. Gulvet tilfører både karakter og kvalitet, og understreker den tidløse stilen i boligen.



Fra stua mot kjøkken og gang/ inngangsparti



Terrasse i front har delvis overbygg slik at du kan sitte ute uansett vær.
Foran boligen er en liten skog, så her slippes naturen fint inn i vinduene.



Det er satt inn ny skyvedør til terrasse i 2021.









Det er to soverom i hovedetasje.



Hovedsoverommet oppleves som lunt og behagelig med beige vegger og matchende teppegulv som skaper en rolig og harmonisk atmosfære.





Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Kjelleretasjen





Kjellerstue med nyere vedovn og utgang til uteområdet.



Kjellerstue har også elektriske varmekabler i gulv.





I kjeller er det tre soverom



De to soverommene som ligger i front har store vindusflater som slipper inn godt med lys.
Begge disse rommene har også elektriske varmekabler i gulv.

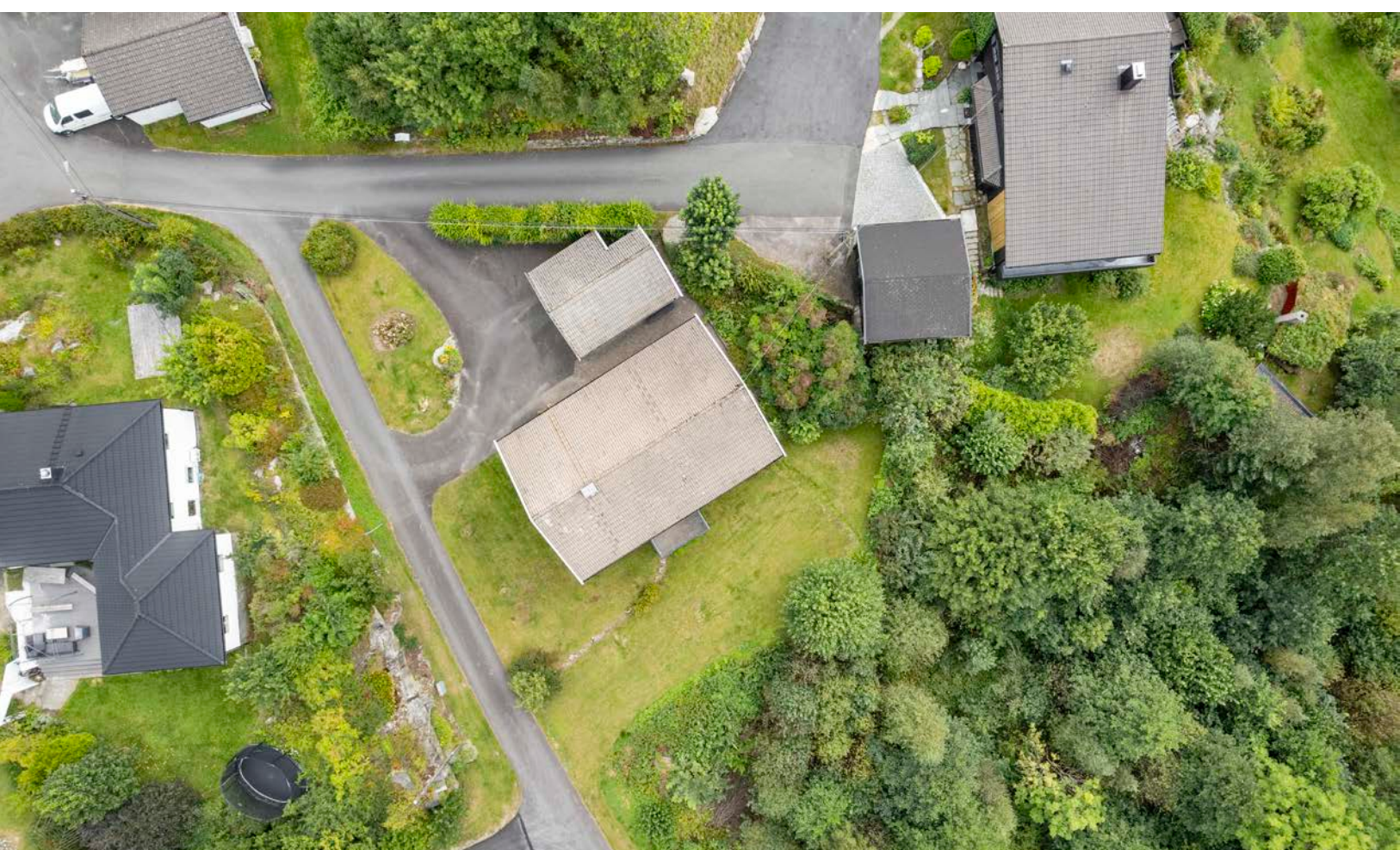














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 101 m² 3 soverom, stue med egen inngang, bad, vaskerom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 101 m² Stue, kjøkken, entre, bad, 2 soverom og bod.

2. etasje

BRA-i: 28 m² uinnredet kaldtloft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 23 m²

Garasje

BRA-e: 20 m² garasje med carport.

Ikke målbare arealer

Gulvareal på loft er 81 kvm. hvor 53 kvm. er med lav himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

907.7 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert tun med praktisk inn- og utkjøring fra begge sider og stor flott hage i front. Beleggningsstein ved gårdsplass på baksiden. Her er et flott område som kan møbleres hvor det er delvis overbygg. Inngangsparti har også en liten plattform med overbygg.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Hamrebakkene. Boligen ligger fint til for seg selv med en liten skog på fremsiden og den ene siden. Her bor du i rolige og trygge omgivelser med kort vei til både barnehage, populær akebakke på vinteren, badeanlegget Sarons dal og mange spennende turløyper. Ligger i en liten sidegate med kun to andre boliger innenfor, så her er det lite trafikk. Liknes sentrum ligger kun noen minutters kjøring unna og har et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, idrettsanlegg og kulturtilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Vegger er kledd med stående og liggende kledning.

På taket er det lagt undertaksbord, lektet opp og tekket med takstein.

Underetasjen er oppført med betongvegger, og støpt gulv på grunn.

Underetasjen er inntilfylt på baksiden. Det er ikke registrert fukt i utforede konstruksjoner i rom under terreng.

1-etasje er oppført med bjelkelag av tre, bindingsverk av tre og takkonstruksjon av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2002.

I badet i hovedetasjen har Kim Netland lagt fliser. Hunsbedt Rør har hatt rørleggerarbeidet og Stanley Egeland har hatt snekkerarbeidet.

Kjenner ikke til om arbeidet er byggemeldt, men ny sluk og membran ble gjort av murermeister Kim Netland.

Det var spylt i rørene for mange år siden. Kjenner ikke til navnet på firmaet, men er gjort av fagpersoner.

Kjenner ikke til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller, men det har vært vanninnsig en gang i januar 2024 da det kom masse snø som ble til is. Det ble plutselig væromslag som gjorde at det kom vann inn i en lufteventil i vedboden, men det ble tørket opp og kom ikke inn i andre rom.

Det har kommet noen sprekker i muren ved trappen fra garasjen og ned til plenen og i carporten.

Det var kontroll på el-anlegget i 2020 og det ble da skiftet inntakssikringer, arbeidet ble utført av installatør Odd Stokkeland.

Skifte av vannbord og takrenner på huset ble gjort av T3 bygg.

Da jeg kjøpte huset i 2002 var det hybelleilighet med enkelt kjøkken i underetasjen, men dette er tatt bort. I hovedetasjen var det tidligere et soverom som er lagt til stua.

Ja, det ble foretatt radonmåling i 2010 med normale verdier. Målemetode: Luft (sporfilm). Gjennomsnittsverdi for boligen var da 34 Bq/m³. (Tilbudet om test fikk vi fra Kvinesdal kommune).

Det er vinduer i huset som er skjoldet eller muligens punktert. Det gjelder mindre vinduer, skyvedøra i stua som var punktert ble byttet i 2021 av T3 bygg v/Nicholas Treland.

Innhold

Hovedetasje: entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom samt en bod.

Underetasje: 3 soverom, stue med egen inngang, bad, vaskerom og 2 boder.

Har også et kaldtloft som per i dag ikke er innredet.

Medfølger også en enkel garasje og carport.

Standard

Arkitekttegnet enebolig, tegnet av MNAL Arne Åmland, noe som gjenspeiles i gjennomtenkte planløsninger og gode lysforhold. Her får du en bolig med særpreg, kvalitet og funksjonelle løsninger tilpasset tomten og omgivelsene. Holder en gjennomgående god standard og er svært godt vedlikeholdt. Hele boligen er malt i moderne og dempende farger på veggene som skaper en lun og behagelig atmosfære. Entre er flislagt og har ekstra takhøyde, her er også en praktisk bod som kan brukes til oppbevaring av yttertøy og lignende. Stuen er romslig og innbydende med plass til både flere sittegrupper og en naturlig spiseplass. Her er lekkert originalt furugulv som gir rommet en varm og lun atmosfære. Gulvet tilfører både karakter og kvalitet, og understreker den tidløse stilen i boligen. Fra stue er det også utgang til terrasse i front som er delvis overbygd. Kjøkken har tidløs lys innredning med hvit benkeplate og god plass til spisegruppe.

Hovedsoverommet oppleves som lunt og behagelig med beige vegger og matchende teppegulv som skaper en rolig og harmonisk atmosfære. I hovedetasjen er det fra originale tegninger 3 soverom, slik at om man har behov for flere soverom er det muligheter for dette. Bad i hovedetasje har blitt renoverert i senere tid og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har dusjhjørne med glassvegger, innredning med nedfelt servant og toalett.

I kjeller er vaskerom med utslagsvask og skap- og benkeplass. 3 soverom. Flislagt bad med dusj på gulv, wc og servant i tillegg til to boder som har godt med oppbevaring samt kjellerstue. Kjellerstue har egen inngang samt vedovn. Vedovn som er plassert i underetasjen gir god oppvarming, og gjennom varmerister i både stue og kjøkken i etasjen over spres varmen effektivt videre i boligen.

Sikringsskap har automatsikringer. Rejlers Elsikkerhet AS har utført kontroll 14.08.2020. Det er satt inn ny skyvedør i stue ut til terrasse i front og lagt gipsplater i deler av stuen. Nytt laminatgulv i gang og kjellerstue samt satt inn ny vedovn i underetasjen. Bad i hovedetasje er også totalrenoverert.

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

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak:

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak: Etablere snøfangere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG2:

Drenering:

Drenering er ikke synlig for inspeksjon.

Det er ikke tegn til funksjonssvikt på dreneringen, men grunnet alder settes TG2.

Det er ikke målt fuktighet i U-etg. på befaringsdagen.

Toppliste platon mangler, og må monteres.

Grunnmur og fundament:

Noen mindre riss er påvist i murveggene, disse er sannsynligvis kun i murpussen.

Anbefalte tiltak: Pusse igjen sprekker, slik at det ikke forverrer seg.

Balkong, terrasse, platting:

Bjelker på balkong trenger vedlikehold. Noe grønske finnes.

Terrassebord er stedvis værslitt, men i generelt god stand.

Vedlikehold må påregnes. Ellers er konstruksjoner i god stand.

Vinduer og dører:

Værslitte karmen finnes.

Generelt i god stand, men grunnet alder må vedlikehold påregnes.

Yttervegger:

Kledning er i generelt god stand.

Stedvis er kledning nedslitt og soltørket.

Sprekker i bord finnes.

Det må påregnes vedlikehold av kledningen, men ikke noe utover hva som er normalt.

Taktekking:

TG2 settes grunnet tekkingens alder.

Det er behov for rengjøring/vedlikehold av taket, men strakstiltak anses ikke som en nødvendighet.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Skjevheter finnes, men ikke annet enn hva som kan forventes mtp. byggetidspunkt og byggemåte.

Det er ikke målt for planhetsavvik.

Knirk finnes.

Kjøkken - overflater og innredning:

Det er ikke lekkasjesikring på kjøkken.

Dette bør monteres.

Trapp:

Håndløper mangler og bør monteres.

Åpninger i rekkverk og opptrinn er over hva som er lovlig iht. dagens krav.

Selve trappen i seg selv er i god stand.

Vannledninger:

Kobberør har passert forventet levetid.

Utskiftninger må påregnes.

Ikke tegn til funksjonssvikt/lekkasjer på befaringsdagen.

Våtrom - ventilasjon:

Avtrekk på bad i 1.etg. mangler, og må monteres.

Avtrekk på bad i U-etg. er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

I garasje samt gode parkeringsmuligheter på gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i kjellerstue samt vedovn i stue. Elektriske varmekabler på bad, kjellerstue, vaskerom og de 2 soverommene i front i kjeller.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter år 2024

Kr 5 350

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon: Ekstern leverandør (IRS Miljø).

Formuesverdi primær år 2023

Kr 729 998

Formuesverdi sekundær år 2023

Kr 2 919 991

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 379 i Kvinesdal kommune.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (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))

81 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 300 050 (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 81 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marita Lervik

Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

marita.lervik@aktiv.no

Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistås av

Catrina Lervik

Eiendomsmeglerfullmektig

catrina.lervik@aktiv.no

Tlf: 951 24 720

Marita Lervik

Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

marita.lervik@aktiv.no

Tlf: 401 74 219

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

04.09.2025

Vedlegg

Myrvegen 15 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 250 m²

BRA-i: 230 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

11

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32745>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er ikke synlig for inspeksjon.

Det er ikke tegn til funksjonssvikt på dreneringen, men grunnet alder settes TG2.

Det er ikke målt fuktighet i U-etg. på befaringsdagen.

Topplatt platon mangler, og må monteres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Noen mindre riss er påvist i murveggene, disse er sannsynligvis kun i murpussen.

Anbefalte tiltak

Pusse igjen sprekker, slik at det ikke forverrer seg.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Bjelker på balkong trenger vedlikehold.

Noe grønske finnes.

Terrassebord er stedvis værslitt, men i generelt god stand.

Vedlikehold må påregnes.

Ellers er konstruksjoner i god stand.

Vinduer og dører

Oppsummering

Værslitte karmen finnes.

Generelt i god stand, men grunnet alder må vedlikehold påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning er i generelt god stand.
Stedvis er kledning nedslitt og soltørket.
Sprekker i bord finnes.
Det må påregnes vedlikehold av kledningen, men ikke noe utover hva som er normalt.

Taktekking

Oppsummering

TG2 settes grunnet tekkingens alder.
Det er behov for rengjøring/vedlikehold av taket, men strakstiltak anses ikke som en nødvendighet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter finnes, men ikke annet enn hva som kan forventes mtp. byggetidspunkt og byggemåte.
Dert er ikke målt for planhetsavvik.
Knirk finnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er ikke lekkasjesikring på kjøkken.
Dette bør monteres.

Trapp

Oppsummering

Håndløper mangler og bør monteres.
Åpninger i rekkverk og opptrinn er over hva som er lovlig iht. dagens krav.
Selve trappen i seg selv er i god stand.

Vannledninger

Oppsummering

Kobberør har passert forventet levetid.
Utskiftninger må påregnes.
Ikke tegn til funksjonssvikt/lekkasjer på befaringsdagen.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk på bad i 1.etg. mangler, og må monteres.
Avtrekk på bad i U-etg. er ikke funksjonstestet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rommene har endret bruk enn hva kommunale tegninger viser.
Endringer er ikke søknadspliktige.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sissel Merethe Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Ulvang** Telefon: **45268518**
Firma: **BYGG-KONTROLL SØRVEST AS** Epost: **byggkontrollsv@outlook.com**
Adresse: **Sætraveien 106, 4462**
HOVSHERAD



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Informasjon om boligen

Adresse: **Myrvegen 15, 4480 Kvinesdal**

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	162	Bruksnr:	379	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1979						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Innholdsrik enebolig på 2 etasjer + frittstående garasje med carport.

Pent opparbeidet gårdsrom og hageområde. Asfaltert innkjørsel og parkering.

Det meste av bygningsdeler er ifra byggeår, men tross alderen er bolig og garasje i god stand.

Det er i hovedsak ikke gjort funn av store avvik, men normal slitasje finnes og vedlikehold må uansett påregnes på et hus som er bygget for nær 45 år siden.

Boligen har et kaldtloft som pr. idag ikke er innredet.

Generelt/byggemåte:

Underetasjen er oppført med betongvegger, og støpt gulv på grunn.

Underetasjen er inntilfylt på baksiden. Det er ikke registrert fukt i utforede konstruksjoner i rom under terreng.

1-etasje er oppført med bjelkelag av tre, bindingsverk av tre og takkonstruksjon av tre.

Vegger er kledd med stående og liggende kledning.

På taket er det lagt undertakbord, lektet opp og tekket med takstein.

2-lags glass i vinduer.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg, flis, laminat, teppe og heltregulv.

Vegger: Sponplater som er malt/tapetsert, panel og baderomsplater.

Tak: Tak-ess plater og panel.

Teknisk:

Vaskerom i U-etg. med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Naturlig ventilasjon.

Murt pipe, ildsted både i U-etg. og 1.etg.

Varmepumpe montert.

Kjøkken med alle nødvendige fasiliteter.

Kommunalt vann og avløp.
 Varmtvannsbereider plassert i bod i U-etg.
 Vannrør av kobber, og avløp av plast.
 Ett bad i hver etasje.
 Sikringsskap med automatsikringer.
 Brannslange montert i begge etasjer.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	101	101	0	0	0
1. etasje	121	101	20	0	23
Loft	28	28	0	0	0
Totalt m²	250	230	20	0	23

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	81	28	53
Totalt m²	81	28	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	101	84	17	3 soverom, gang/stue, bad og vaskerom.	2 boder.
1. etasje	101	98	3	Stue, Kjøkken, Entré, bad, garderoberom og soverom.	Bod
Loft	28	0	28		Uinnredet loft.
Totalt m²	230	182	48		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er ikke synlig for inspeksjon.
Det er ikke tegn til funksjonssvikt på dreneringen, men grunnet alder settes TG2.
Det er ikke målt fuktighet i U-etg. på befaringsdagen.
Topplatt platon mangler, og må monteres.

6.2 Grunnmur og fundament



Mindre sprekker kan sees på bildet.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Grunnmur som danner ytterveggene i U-etg.
Støpt gulv på grunn.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Noen mindre riss er påvist i murveggene, disse er sannsynligvis kun i murpussen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pusse igjen sprekker, slik at det ikke forverrer seg.



Mindre sprekker kan sees på bildet.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Innredet underetasje, med unntak av 1 bod som ikke er innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Renovering av overflater i soverom og stue.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-1	
Oppholdsrom er ventilert via ventiler i vinduer. Det hullborret i utforet vegg og målt etter fukt. Ingen fukt registrert. Normal slitasje på overflater. Noe ujevnheter på gulv, som er helt vanlig mtp. byggemåte og tid.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bildet viser bjelkelaget til balkong. Vedlikehold trengs.



Soltørkede terrassebord på balkong.

Type	Balkong, Platting
Balkong bygget i tre med adkomst via stua. Terrasseplatting i inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Bjelker på balkong trenger vedlikehold. Noe grønske finnes. Terrassebord er stedvis værslitt, men i generelt god stand. Vedlikehold må påregnes. Ellers er konstruksjoner i god stand.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags glass. Trekarmen som er malt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Værslitte karmen finnes. Generelt i god stand, men grunnet alder må vedlikehold påregnes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Yttervegger er tettet med asfaltplater, lektet ut og kledd med stående og liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledning er i generelt god stand. Stedvis er kledning nedslitt og soltørket. Sprekker i bord finnes. Det må påregnes vedlikehold av kledningen, men ikke noe utover hva som er normalt.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft som ikke er innredet. Adkomst via loftsluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast, Aluminium
Alu-renner på boligen. Plastrenner på garasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert nye alu-renner og nedløp på eneboligen.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak. Sperretak av tre. Drager av limtre.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Dobbelkrummet takstein. Undertaksbord.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
TG2 settes grunnet tekkingens alder. Det er behov for rengjøring/vedlikehold av taket, men strakstiltak anses ikke som en nødvendighet.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Snøfangere mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere snøfangere.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Støpt gulv på grunn i U-etg. Trebjelkelag i 1.etg og på loft.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Skjevheter finnes, men ikke annet enn hva som kan forventes mtp. byggetidspunkt og byggemåte. Dert er ikke målt for planhetsavvik. Knirk finnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålrør og murt pipe. Pipe murt i teglstein. Ildsted i 1.etg. og U-etg.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted i 1.etg. og U-etg.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er ikke lekkasjesikring på kjøkken. Dette bør monteres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Rommene har endret bruk enn hva kommunale tegninger viser.
Endringer er ikke søknadspliktige.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.16 Trapp

Beskrivelse

Trapp i tre.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
-----------------------------------	----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
---	----

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
--------------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp

TG-2

Håndløper mangler og bør monteres.
Åpninger i rekkverk og opptrinn er over hva som er lovlig iht. dagens krav.
Selve trappen i seg selv er i god stand.

6.17 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløp i plast.
Ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Det er ikke tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

6.18 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Vannledninger i kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Kobberør har passert forventet levetid.
Utskiftninger må påregnes.
Ikke tegn til funksjonssvikt/lekkasjer på befaringsdagen.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er ikke gjort målinger på det elektriske anlegget.
Undertegnede er ikke fagperson innen elektro, og skal anlegget inspiseres fullstendig, må faglært gå over dette.
Ikke tegn til svikt på befaringsdagen.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, men er av nyere type.	
Størrelse	
200 Liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.22 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Ventiler i vinduer sørger for ventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det anbefales å monteres flere ventiler, men det er ikke et krav.

6.23 Våtrom**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Bad i 1.etg. har fliselagt gulv, og baderomsplater på vegg.
Bad i U-etg. har fliselagd gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad i 1.etg. er renovert.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Begge bad har Gulvstående WC Servant Dysj	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk på bad i 1.etg. mangler, og må monteres. Avtrekk på bad i U-etg. er ikke funksjonstestet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250205	

Selger 1 navn
Sissel Merethe Pedersen

Gateadresse	
Myrvegen 15	

Poststed	Postnr
KVINESDAL	4480

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

23

Antall måneder

05

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring AS

Polise/avtalnr.

Document reference: 1408250205

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I badet i hovedetasjen har Kim Netland har lagt fliser. Hunsbedt Rør har hatt rørleggerarbeidet og Stanley Egeland har hatt snekkerarbeidet.

Arbeid utført av

Hunsbedt rør, Kim Netland, Stanley Egeland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til om arbeidet er byggemeldt, men ny sluk og membran ble gjort av muremester Kim Netland.

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

Det var spylt i rørene for mange år siden.

Arbeid utført av

Kjenner ikke navnet på firmaet

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til slike problemer, men det har vært vanninnsig en gang i januar 2024 da det kom masse snø som ble til is. Det ble plutselig værømslag som gjorde at det kom vann inn i en lufteventil i vedboden, men det ble tørket opp og kom ikke inn i andre rom.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har kommet noen mindre sprekker i muren ved trappen fra garasjen og ned til plenen og i carporten.

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var kontroll på el-anlegget i 2020 og det ble da skiftet inntakssikringer, arbeidet ble utført av installatør Odd Stokkeland.

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, tømrerarbeid 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 faglært
Beskrivelse	Skifte av vannbord og takrenner på huset.
Arbeid utført av	T3Bygg

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

Beskrivelse

Da jeg kjøpte huset i 2002 var det hybelleilighet med enkelt kjøkken i underetasjen, men den var ikke registrert bruksendring. Da jeg overtok ble kjøkkenet fjernet og brukes til vaskerom som opprinnelig. I hovedetasjen var det tidligere et soverom som er lagt til stua.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Ja, det ble foretatt radonmåling i 2010 med normale verdier. Målemetode: Luft (sporfilm). Gjennomsnittsverdi for boligen var da 34 Bq/m3. (Tilbudet om test fikk vi fra Kvinesdal kommune)

21.1 Radonmåling

År	2010
Verdi	34 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250205

Tilleggs kommentar

Det er vinduer i huset som er skjoldet eller muligens punktert. Det gjelder mindre vinduer, skyvedøra i stua som var punktert ble byttet i 2021 av T3 bygg v/Niclas Treland.

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: 1408250205

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Pedersen	ae8afd53856a63e3fefde3 babbeece12ca7370d5	02.09.2025 16:20:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250205

- 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>

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-
PLAN FOR HAMREBAKKENE I KVINESDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen begrenset av reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates av bygningsrådet når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet. Angitt byggegrense skal holdes.

§ 3

Takvinkelen skal være 23-25^o og skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor en naturlig avgrenset husgruppe kan takvinkelen med bygningsrådets samtykke endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. Dette gjelder særlig gruppebebyggelse som f.eks. atriumshusene.

§ 4

Bygningene skal oppføres med etasjeantall som vist på planen. Høyde til reft skal ikke overstige 6,5m for 2-etasjes hus og 3,5m for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. På flatt terreng skal grunnmurhøyden ikke overstige 0,5m.

§ 5

I skrånende terreng kan byggets underetasje benyttes til beboelse såfremt den fyller kravene i byggeforskriftene.

§ 6

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Frittstående garasjer kan med bygningsrådets samtykke oppføres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

FRIKESMANNEN I VEST-ÅRDAL	
UTBYGGINGSAVDELINGEN	
01381	-8. MAI 73
ARK.	_____
BEH.	_____

Det skal sørges for biloppstilingsplass på egen grunn.

Plan over garasjens plassering skal følge med byggeanmeldelsen for våningshuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 7

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 9

Bygningsrådet kan godkjenne en annen deling av tomtene når spesielle forhold tilsier det.

§ 10

Gjerder i samme byggeflukt skal ha enhetlig utførelse og normalt ikke være høyere enn 120 cm. Gjerdenes utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerder bør unngås og erstattes med levende hegn. Skjermvegger i forbindelse med atriums- eller rekkehus kan oppføres i inntil 200 cm høyde.

§ 11

På friarealer og lekeplasser skal bebyggelse ikke finne sted. Anlegg til fritidsaktiviteter kan med godkjenning av bygningsråd oppføres i nødvendig utstrekning.

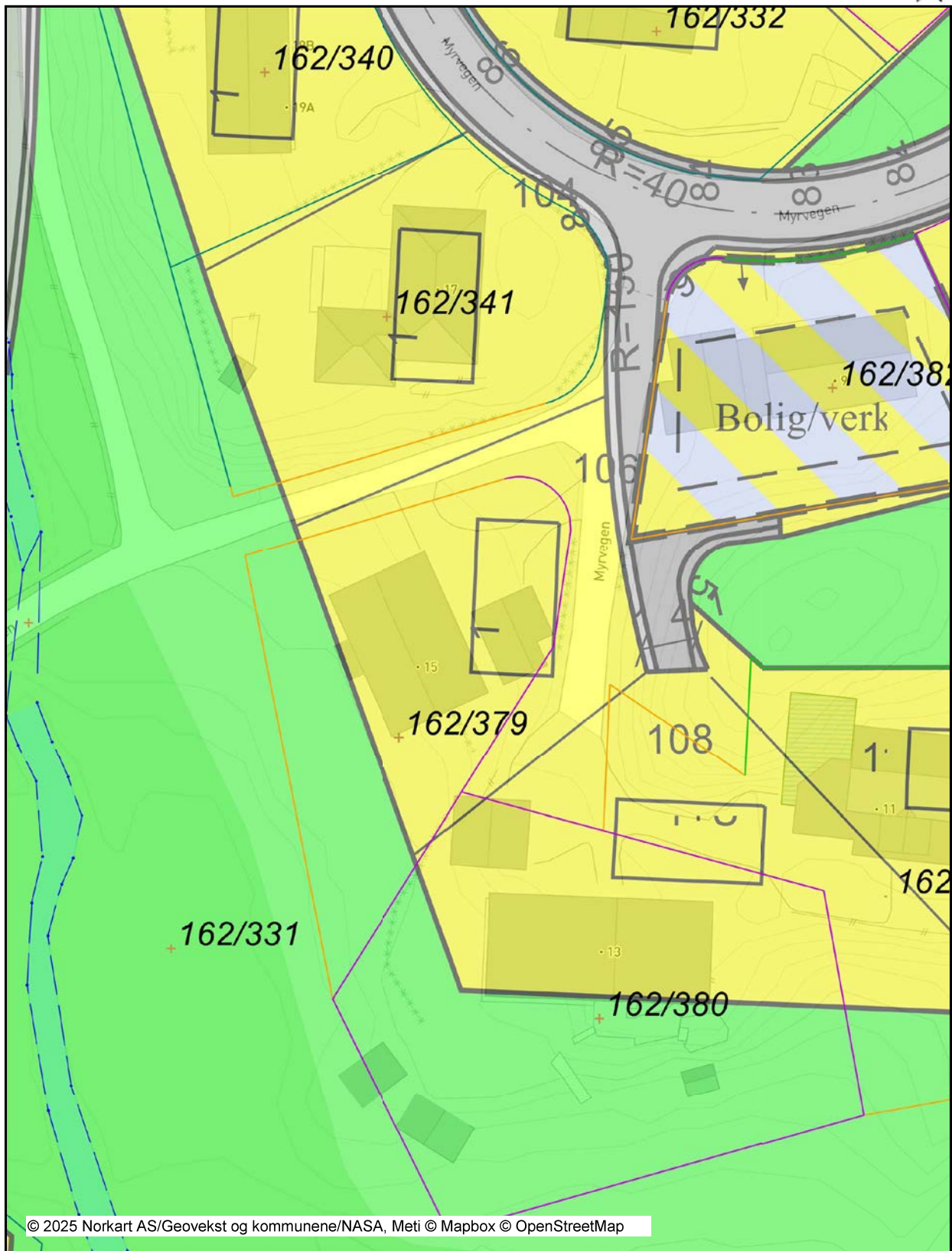
§ 12

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 13

Når tungtveiende grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kvinesdal kommune.

Stadfestet den 3. mai 1973



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Påtegninger:

For tinglysingen kr. 40 -
Ført inn i dagboka ved
Flekkefjord sorenskriveri

55/ som nr. 227 den 25/ - 77
Ført inn i grb.

Havet er anmerket med kr. 5.-
Anmerkes:

Den for skille per sell har fått
gr. 162 km. 375. Linnest, K. S. S. S. S.
100. sk. m. 0.01, m. 2.
Havet er anmerket med kr. 5.-

[Handwritten signature]

Myrtegea 18
106

Nr. 21/76

Prt.koll nr. 1

side 5

Gebyr er betalt med kr. 40 -
Flekkefjord sorenskriveribets.



a77

227

MÅLEBREV

MÅLEBREV

År 1976 den 6. desember ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Parsell 106 av gnr 162, bnr 331, Åmot, i Kvinesdal kommune

Forretningen er rekvirert av Kvinesdal kommune som er heimelshaver/ansvarlig for skattebetalingen.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede: Lars Aase Egeland og Arnold Gullicksen

Alle vedkommende var lovlig varslet den 19.11.76
Ved forretningen møtte:

For Kvinesdal kommune som rekvirent og nabo ingeniør Gabriel Lønn.

Parsellens grenser ble påvist og ble godtatt av de frammøtte parter, og oppmålingen ble foretatt i henhold til denne påvisning.

Grensebeskrivelse:

Mot kommunal veg : 26,69 + (en sirkelbue med radius 5,00 og kordelengde 8,54) + 11,00

mot parsell 108 : 40,99

mot kommunal grunn : 44,43

Alle mål i meter.

Arealet utgjør 908 m².

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: sk.m. 0,01.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 6. desember 1976

Lars Aase Egeland
kom.ing.

Lars Aase Egeland

Arnold Gullicksen

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV - KART

M. nr. 21/76

Brakke navn: Myrvegen 15

Parsell 106

Åmot

Arealet 908 m²

gnr. 162

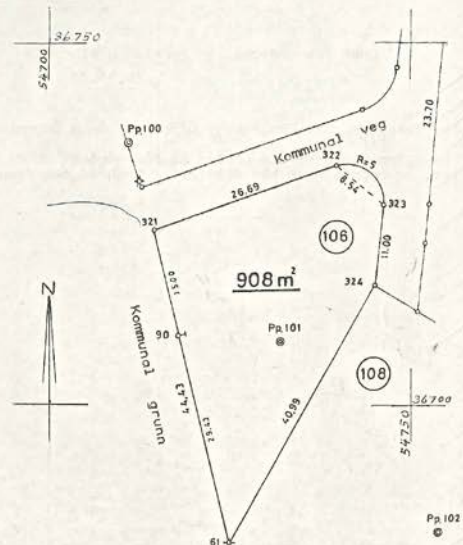
bnr. 162

Målestokk

bnr.

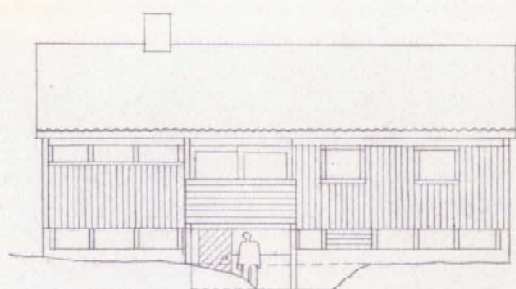
bnr. 331

1:500

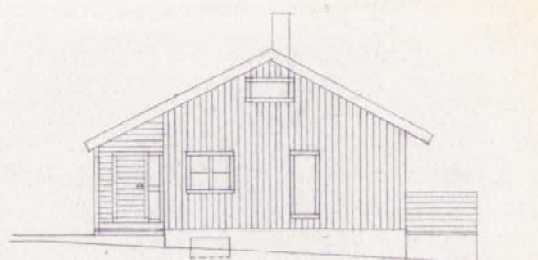


Koordinat-fortegnelse:

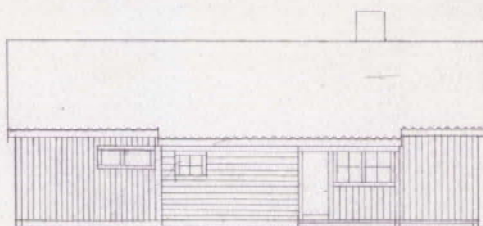
Pkt	Y	X
321	54 714,54	36 724,45
322	739,78	733,15
323	746,46	727,82
324	745,32	716,88
61	725,02	681,27
90	718,08	709,87
Pp 100	711,28	736,45
Pp 101	732,24	709,05
Pp 102	54 753,85	36 682,59



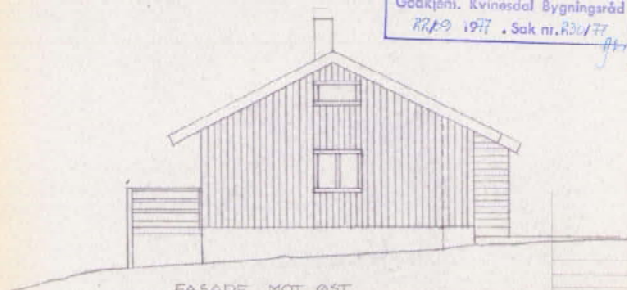
FASADE MOT SVD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Godkjent. Kvinesdal Bygningråd
19.8.77. Sak nr. 136/77

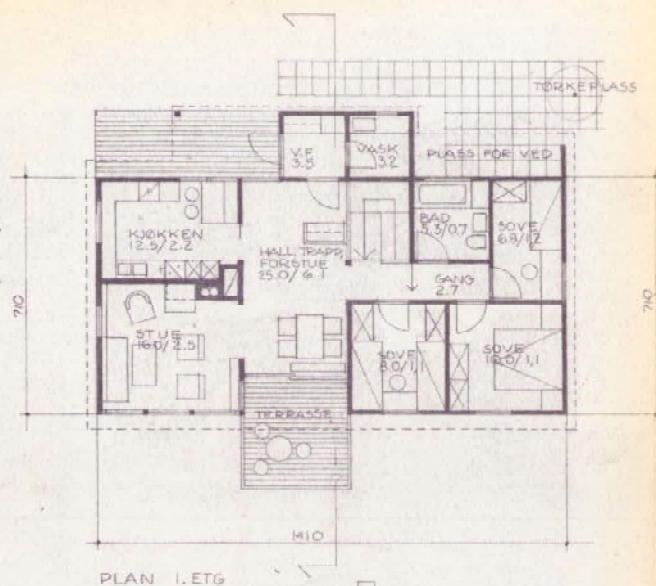
KORR. 24.8

MYRVEGEN 15, KVINESDAL
ANNE SOFIE OG KRISTIAN ORMESTAD
FASADER
LYNGDAL 19.8.77
ARKITEKT MNAI. ARNE ÅMLAND

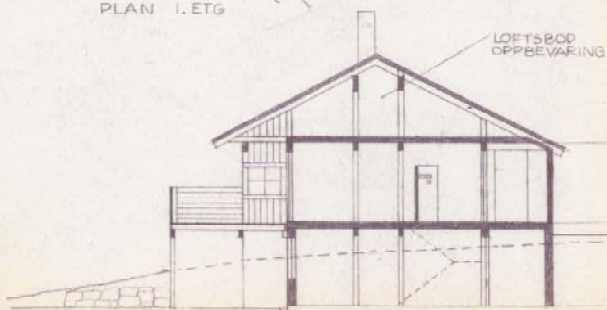
M = 1:100

TEG. HRL.

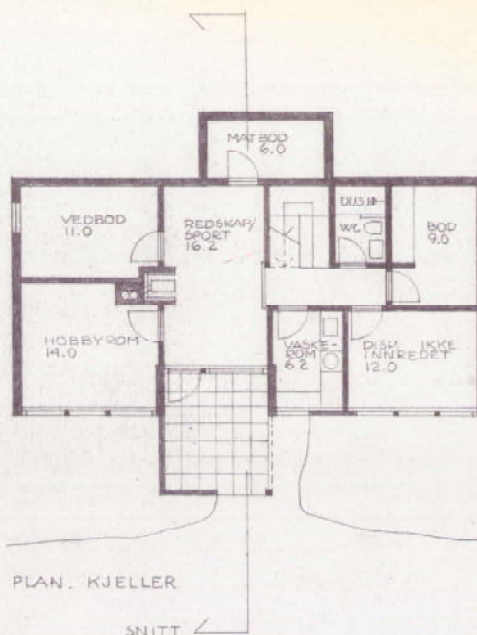
04



PLAN 1. ETG



SNITT



PLAN. KJELLER

SNITT

Godkjent. Kvinesdal Bygningråd
22.09.1977. Sak nr. 20/77

MYRVEGEN 15, KVINESDAL
ANNE SORTE OG KRISTIAN ORMESTAD
PLANER OG SNITT M = 1:100
LYNGDAL 17.8.77
ARKITEKT MNAL ARNE ÅMLAND

KORR. 24.8.

TEG NR

03

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Myrvegen 15, 4480 Kvinesdal		gnr. 162, bnr. 379		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	22.8.77	22.9.77.	230/77.
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kristian Ormestad		4480 Kvinesdal		50 424
Anmelder		Adresse		Tlf.
Arne Amund		Belland, 4580 Lyngdal		47 191
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Alf Ireland		4480 Kvinesdal		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. etg. er ferdig.

Litt arbeid gjenstår i kjelleren.

Foran peisen i 1. etg. skal det legges plate av ubrennbart materiale.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kvinesdal, 28. mars 1979.	<i>Gabriel Lona</i> Gabriel Lona e.f.
	Kvinesdal kommune Teknisk etat
	Underskrift

Sendes til				
2 eks.				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeskyvernmyndighet	☐ Kvinesdal Sp.hank

Nr. 2128 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

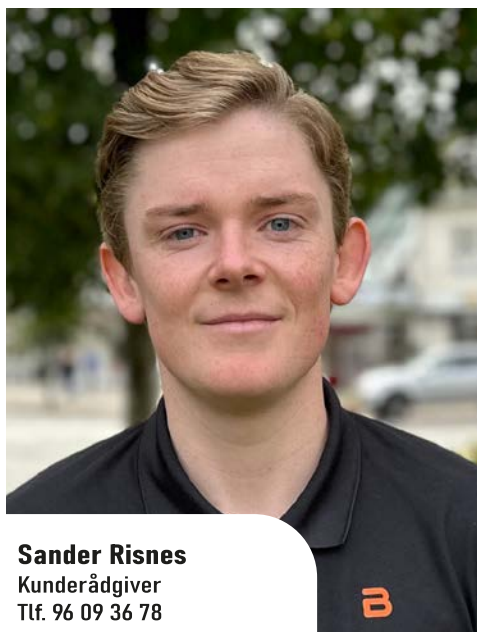
post@kvinesdalsparebank.no

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»



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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: Myrvegen 15
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre