



aktiv.

Dugevegen 4, 4480 KVINESDAL

Dugevegen! Gjennomført og moderne lekker enebolig på ett plan fra 2023 med høy standard. Dobbel garasje i boligen.



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 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 640,-
Total ink omk.: Kr 5 997 640,-
Selger: Nicholas Treland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 252/252 kvm
Tomtstr.: 907 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 697
Oppdragsnr.: 1408260066

Lekker enebolig på ett plan fra 2023 med høy standard. Dobbel garasje i boligen.

Dette er en moderne og meget gjennomført enebolig fra 2023. Boligen har alt på én flate og en smart planløsning med høy standard. Her er vannbåren varme, høy himling og store vindusflater med solskjerming. Inneholder entré med garderobe, stort vaskerom med tørkerom og direkte adkomst til dobbel garasje med bod/verksted. Hovedsoverom med walk-in-closet og eget bad. Lys og luftig stue i åpen løsning med moderne IKEA-kjøkken. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og utgang til uteområde, samt eksklusivt barrom. Videre er det to soverom, bad og tv-stue/soverom 4. Stor asfaltert gårds plass, skjermet hage og solrike uteplasser. Eiendommen ligger sentralt på Englemoen med kort vei til Liknes sentrum og har gode solforhold. Dette er en strøken bolig som må oppleves. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	97
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 252 kvm

BRA totalt: 252 kvm

TBA: 28 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 252 kvm Vindfang, gang, soverom, garderobe, bad, vaskerom, tørkerom, garasje, teknisk rom, stue/kjøkken, gang 2, bad 2, soverom 2, soverom 3, tv-stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

907 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og svært lettstelt. Her er stort asfaltert gårdsrom med god plass til parkering. Ellers er det en fin hage som er skjermet med hekk. Langs boligen er det støpt dekke og det er et skjermet uteområde med inngang til kjøkken. Hele eiendommen er gjennomført!

Solrik fin plass med sol fra morgen til kveld.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Englemoen med kort avstand til Liknes sentrum. Her er fri utsikt og gode solforhold gjennom hele dagen.

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse av eneboliger.

Adkomst

Fra Liknes sentrum, kjør Vesterdalsvegen retning Storekvina. Ta inn til høyre på Dugevegen der boligen ligger som første på høyre side.

Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Sentrum barnehage: 1.5 km

Knerten barnehage Kvinesda: 1.8 km

Åmotsmarka barnehage: 2 km

SKOLER:

Liknes skole: 1.6 km

Kvinesdal ungdomsskole: 1.8 km

Kvinesdal videregående skole: 1.6 km

Skolekrets

Liknes

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Englemoen: 0.1 km

TOG:

Storekvina stasjon: 7.5 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking av pvc-duk. Undertaket består av tak plater.

Taktekkingen er kontrollert fra tak.

Nedløp og beslag: Innvendig renne anlagt i takkonstruksjonen med malt stål nedløp.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Pulttak av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Vinduer: Aluminiums vinduer med 3 lags glass.

Dører: Malte hovedytterdører med glass og malt tett dør til garasjen.

Skyvebalkongdør i aluminium fra stue/kjøkken.

Dørene har normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Støpt plating på mark.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate med vannbåren gulvvarme.

Det er utført målinger i to rom med ingen avvik registrert.

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 oppgravinger og langvarige målinger.

Fuksikring og drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur og fundamenter: Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle.

Terrengforhold: Terrengforhold rundt boligen er flatt med gruset gårds plass og plen.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- / snøskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Innhold

Velkommen til Dugevegen 4!

Moderne og gjennomført enebolig fra 2023 med høy kvalitet og funksjonalitet. Eiendommen ligger på en flat og lettstelt tomt på 907 kvm, med gode solforhold gjennom hele dagen og en fri og luftig utsikt. Her bor du sentralt på Englemoen, med kort vei til Liknes sentrum, i et rolig område preget av spredt boligbebyggelse.

Boligen fremstår som helhetlig og stilren. Her er alt samlet på én flate og en planløsning som gjør hverdagen både enkel og komfortabel. Det er høy standard i alle ledd, fra vannbåren varme til gjennomgående moderne materialvalg og praktiske løsninger.

Du ønskes velkommen til et innbydende inngangsparti med vindfang og gang med skyvedørgarderobe. Videre finner du et romslig og funksjonelt vaskerom med innredning og eget tørkerom innenfor. Herfra er det også direkte adkomst til dobbel garasje med verksted eller stor bod.

Hovedsoverommet er en privat og eksklusiv sone med egen walk-in-closet og tilhørende bad. Badet holder høy standard, med flislagt gulv, dusj, servant og vegghengt toalett.

Boligens hjerte er den åpne stue- og kjøkkenløsningen, hvor høy himling og store vindusflater skaper en luftig og lys atmosfære. Flere av vinduene er utstyrt med solskjerming, noe som gir både komfort og fleksibilitet. Kjøkkenet er moderne og stilrent, med innredning fra IKEA og integrerte hvitevarer. Her er det god plass til spisebord, og direkte utgang til uteområdet. I tilknytning til kjøkkenet finner du også et eksklusivt barrom, som er en spennende detalj.

Fra en egen gang ledes du videre til boligens øvrige rom, som inkluderer to romslige soverom, et stort bad med dusj, servant og vegghengt toalett, samt en ekstra stue/tv-stue. Stuen gir flere bruksmuligheter og er perfekt som familierom, hjemmekino eller lekerom.

Uteområdene er like gjennomførte som boligen ellers. Tomten er flat og svært lettstelt, med et stort asfaltert gårdsrom som gir rikelig med parkeringsplass. Hagen er pent opparbeidet og skjermet med hekk. Langs boligen finner du et støpt dekke som leder til et lunt og skjermet uteområde med direkte tilgang til kjøkkenet.

Dette er en bolig hvor ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Et moderne hjem med høy standard, smarte løsninger og en gjennomført stil, både inne og ute.

Velkommen!

Standard

Gjennomført enebolig med høy standard. Her er alt på en flate med praktiske romløsninger og en moderne stil. Det er høy himling i stue/ kjøkken, vannbåren varme og en stor, dobbel garasje. Flere vindusflater har solskjerming.

Boligen inneholder:

Entre/ gang:

Praktisk inngangsparti med vindfang og gang. Her er skyvedørsgarderobe for yttertøy.

Vaskerom:

Stort praktisk vaskerom med innredning. Innforbi er det tørkerom. Fra vaskerommet er det direkte utgang til garasje

Garasje:

Dobbel garasje med verksted/ stor bod.

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med walk in-closet og eget bad/ wc.

Bad/ wc:

Påkostet bad med flislagt gulv, dusj, servant og vegghengt toalett. Badet tilhører hovedsoverommet.

Stue:

Lys og luftig stue med høy himling og store vindusflater, i åpen og helhetlig løsning med kjøkkenet.

Kjøkken:

Stilrent og moderne kjøkken med innredning fra IKEA med integrerte hvitevarer. Ved kjøkkenet er det plass til spisebord og det er utgang til uteområdet. I tilknytning til kjøkkenet er det et eget eksklusivt barrom.

Gang:

Gangen leder til soverom, bad og tv-stue.

Bad/ wc:

Stort bad med dusj, servant og vegghengt toalett.

Soverom 2:

Stort soverom.

Soverom 3:

Stort soverom.

Stue/ tv-stue:

Stor stue med flere bruksmuligheter.

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

Gulvoverflater: Laminat

Veggoverflater: Malte overflate

Takoverflater: Malt slett tak, Finerplater i teknisk rom

Bad 1: Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Bad 2: Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Vaskerom: Belegg på gulv, malte slette vegger og tak

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber

Parkering

God plass til parkering på egen tomt og i dobbel garasje.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen.

Diverse

Løftebukk i garasjen medfølger ikke.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, elektrisk

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 850 000

Omkostninger kjøper

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

147 640 (Omkostninger totalt)

164 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 997 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 014 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 017 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 842 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: årlig fastavgift + forbruk pr. m³ kr. 35,15,- inkl. mva. Årlig avgift: kr. 2.750,- inkl. mva.

Avløp: årlig fastavgift + forbruk pr. m³ kr. 49,62,- inkl. mva. Årlig avgift: kr. 3.008,- inkl. mva.

Renovasjon: ekstern leverandør, kontakt IRS Miljø IKS.

Branntilsyn, feiing: ekstern leverandør, kontakt Brannvesenet Sør.

Vannmåler avlest 31.12.2025: 212 m³

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 697 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/162/697:

03.04.2026 - Dokumentnr: 366696 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sør-Vest Megleren AS

Org.nr: 914 747 929

Elektronisk innsendt

23.03.2017 - Dokumentnr: 256466 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:162 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 1832468 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:162 Bnr:697

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.03.2023 .

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er godkjent boligtomt rett vest for denne eiendommen. Konf. megler.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.04.2026



















































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Dugevegen 4 , 4480 KVINESDAL



KVINESDAL kommune



gnr. 162, bnr. 697

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20755-1405

Eiendomsverdi ref nr: AH1707

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling 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

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 2023 beliggende i et sprett boligområde

Boligen anses som ny med lite slitasje/bruks merker

Boligen er innholdsrik med:

Vindfang, 2 gang, 3 soverom, garderobe,

2 bad, vaskerom, tørkerom, garasje,

teknisk rom, stue/kjøkken, tv-stue

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige 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: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av pvc-duk. Undertaket består av tak plater.

Innvendig renne anlagt i takkonstruksjonen med malt stål nedløp
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Pulttak av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Aluminiums vinduer med 3 lags glass.

Malte hovedytterdører med glass og malt tett dør til garasjen.

Skyvebalkongdør i aluminium fra stue/kjøkken.

Støpt plating på mark

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater

Laminat

Veggoverflater:

Malte overflate

Takoverflater:

Malt slett tak, Finerplater i teknisk rom

Bad 1:

Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Bad 2:

Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte slette vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med lite slitasje.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme, elektrisk

Støpt betongplate med vannbåren gulvvarme.

Det er utført målinger i to rom med ingen avvik registrert

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom :

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.

Malte slette vegger og tak.

Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon

Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Rommet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i gang bak innredning.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent

Bad 2:

Bad har malte slette vegger og fliser i dusj og gulv, malt slett tak.

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

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Badet har slukrenne i dusj med dokumentert utførelse etter produsentens monteringsanvisning.

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

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad 1:

Bad har malte slette vegger og fliser i dusj og gulv, malt slett tak.

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

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Badet har slukrenne i dusj med dokumentert utførelse etter produsentens monteringsanvisning.

Hulltaking utført i stue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

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

Det er eget serverings rom i tilknytting til kjøkkeninnredning

Ventilator over kokesonen på kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.

Vannmåler og stoppekran montert under vannskap ved gulv.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon montert i teknisk rom

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom.

Vannbåren varmtvannstank montert i teknisk rom.

Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

Beskrivelse av eiendommen

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle
Terenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget skal ut i fra alder være utført med radonsperre.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Bygget er opplyst utført med radonsperre i henhold til at ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

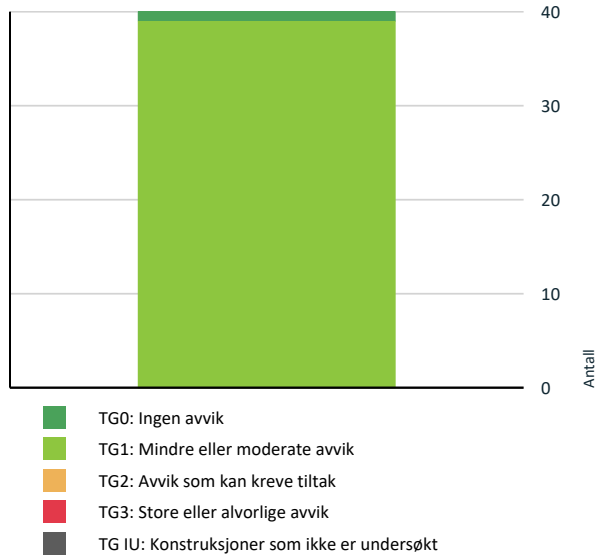
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med garasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av pvc-duk. Undertaket består av tak plater. Taktekkingen er kontrollert fra tak.

Årstall: 2023



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvendig renne anlagt i takkonstruksjonen med malt stål nedløp

Årstall: 2023

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Årstall: 2023

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

Vinduer

Beskrivelse

Aluminiums vinduer med 3 lags glass.

Årstall: 2023

Dører

Beskrivelse

Malte hovedytterdører med glass og malt tett dør til garasjen. Skyvebalkongdør i aluminium fra stue/kjøkken.
Dørene har normal slitasje

Årstall: 2023

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpt plating på mark

Årstall: 2023

Garasje

Beskrivelse

Garasje med støpt ringmur og gulv, plater på vegger og tak
Aluminiums port med elektrisk portåpner

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater

Laminat

Veggoverflater:

Malte overflate

Takoverflater:

Malt slett tak, finerplater i teknisk rom

Bad 1:

Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Bad 2:

Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte slette vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med lite slitasje.

Årstall: 2023

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate med vannbåren gulvvarme.

Det er utført målinger i to rom med ingen avvik registrert

Årstall: 2023

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Årstall: 2023

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har malte slette vegger og fliser i dusj og gulv, malt slett tak.

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

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv og i dusj.

Tak med med slett malt overflate.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme med nedsenket gulv i dusj sonen.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusj med dokumentert utførelse etter produsentens monteringsanvisning i henhold til eier.

Årstall: 2023



ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil montert i tak.

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i stue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.
Malte slette vegger og tak.
Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2023

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte overflater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med med malt slett takhimling.

Årstall: 2023

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulv med oppkant langs vegger med vannbåren
gulvvarme.

Årstall: 2023

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Årstall: 2023



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2023



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til
luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Årstall: 2023

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak innredning.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

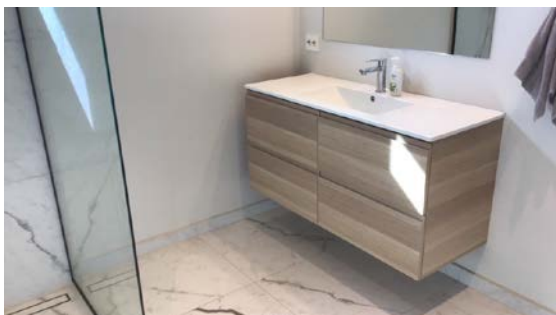
Generell

Beskrivelse

Bad har malte slette vegger og fliser i dusj og gulv, malt slett tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023



ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv og i dusj. Tak med med slett malt overflate.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme med nedsenket gulv i dusj sonen.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusj med dokumentert utførelse etter produsentens monteringsanvisning i henhold til eier.

Årstall: 2023



ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD 2

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot teknisk rom og yttervegg. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.
Det er eget serverings rom i tilknytning til kjøkkeninnredning
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet

Årstall: 2023

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesonen på kjøkken

Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.
Vannmåler og stoppekran montert under vannskap ved gulv.

Årstall: 2023



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon montert i teknisk rom
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.
Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.

Årstall: 2023

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom.

Årstall: 2023



! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varmtvannstank montert i teknisk rom.
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom

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.
2023 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget skal ut i fra alder være utført med radonsperre. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav. Bygget er opplyst utført med radonsperre i henhold til at ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle

Årstall: 2023

Terrenghorhold

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	252			252	28
SUM	252				28
SUM BRA	252				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, garderobe, bad, vaskerom, tørkerom, garasje, teknisk rom, stue/kjøkken, gang 2, bad 2, soverom 2, soverom 3, tv-stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	697		0	907 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dugevegen 4

Hjemmelshaver

Treland Nicholas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	06.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått	15	Nei
Tegninger	20.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Nicholas Treland

Boligen

Dugevegen 4

4480 Kvinesdal

4227-162/697/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

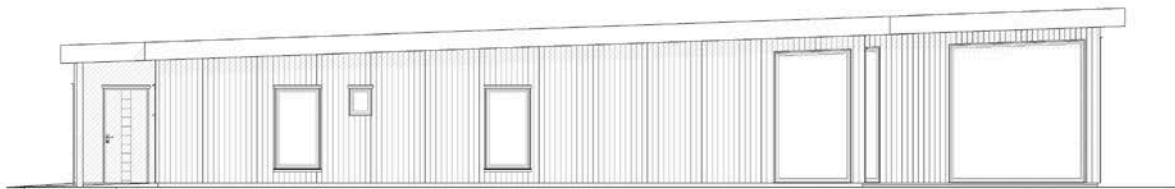
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

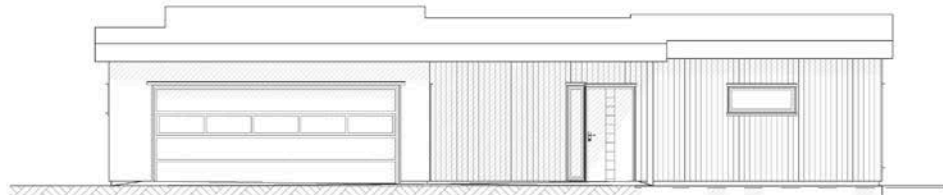
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Projektname:	Standort: Nützlings Tostand				
	Bauweise: Kniestock				
	Datum: 20.12.2020	Zeichner:	Projekt:		Blatt:
	Blatt: 04	von: 11	Zeichner:		Projekt:
Datum: 20.12.2020	Blatt: 04	von:	Projekt:	Blatt:	

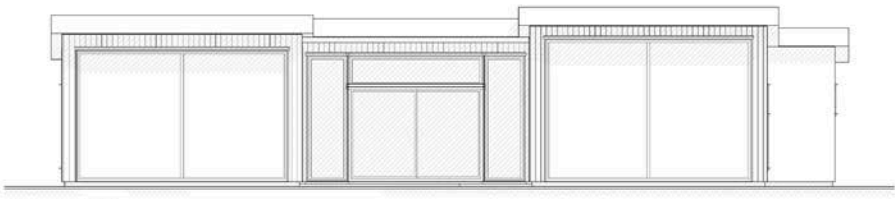


1:75 Fasade Vest

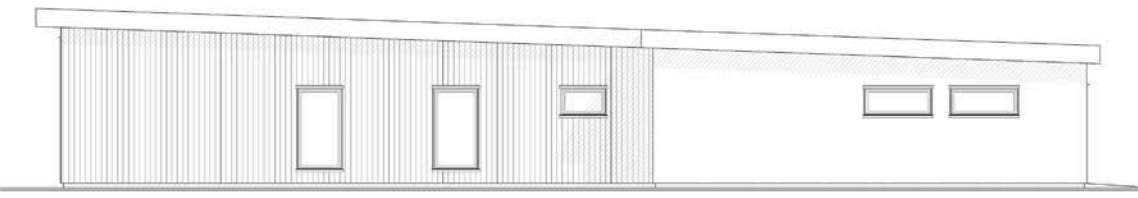


1:75 Fasade Nord

Bygghandling	Navn: Nicholas Tvedt					
	Kommune: Digerbyen 1480 Kinnedyr					
	Kommune: Kinnedyr	Stor. 162		nr. 817	nr. 00	nr. 0
	Dato: 20.12.2010	Tegn. nr.: 1000000000		Tegn. nr.: 1000000000		
	Prosjekt: 10	nr. 10		Dokument: 1000000000	Blått	
Byggherrens ref.: 1000000000	nr. 10	nr. 10		nr. 10		

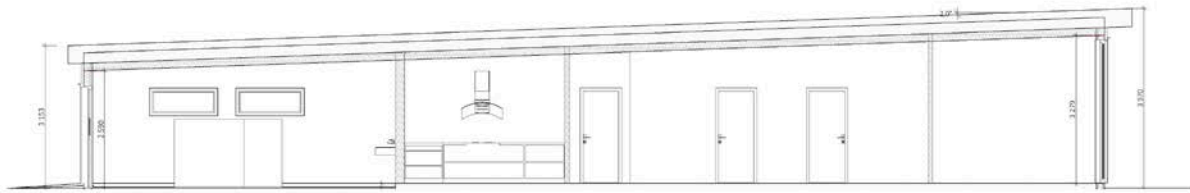


1:75 Fasade Süd

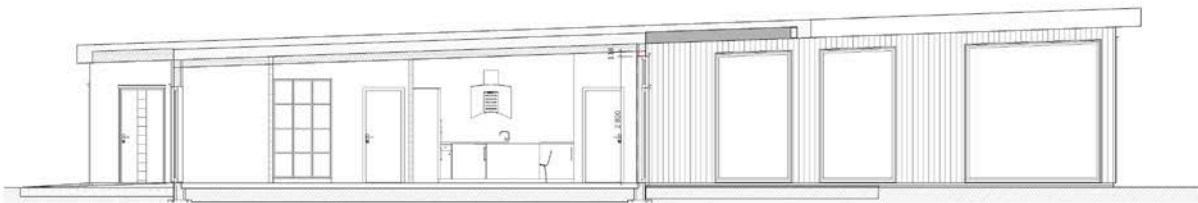


1:75 Fasade Öst

Projektname Datum Blatt Maßstab Zeichner	Name: Nicholas Tsalik		 HEILE	
	Kategorie: Drogenlab 1480 Kinoschiff			
	Kunden: Kinostadl	Str. 152		1070 Wien
	Dat. 2012.03.08	Objekt: Drogenlab		Blatt
	Proj. 01	Rev. 18		Erstellt: 2012.03.08
Zeichner: R. V. 2012	Blatt 49	Blatt 1/2		



Snitt A1 1:75



Snitt A2 1:75



Snitt A 1:75

Bijlage 1	Naam: Nicholas Tealand					
	Kaart: Drogen 1480 Kineval					
	Klasse: Kineval	nr. 152	nr. 857	nr. 80	nr. 1	
	Plaats: 1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	
	Plaats: 1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	

KVINESDAL KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ÅMODT - ENGLEMOEN.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensningsslinje skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2.

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

- Byggeområder, Bl. § 25.1: Boliger - Fla.
Forretninger - Flb.
Industri - Fld.
- Trafikkområder, § 25.3: Veger - Kjøreveg - F3a
Gang-/sykkelveger - F3b
Offentlig parkering - F3c
- Friområder, § 25.2: Park - lek - F4
- Fareområde, § 25.5: Fareområde/høyspentlinje - F5
- Spesialområde, § 25.6: Friluftsområde - F6.
- Felles arealer, § 261f: Felles avkjørsler - FAV

FELLESBESTEMMELSER.

§ 3.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk utforming. Farger på bygninger og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Det må sammen med byggemeldinger innsendes målsatt situasjonskart i målestokk 1:500 med høydekurver som viser planlagt hus, garasje, biloppstillingsplasser, oppholdsplass, søppelkasserplassering samt atkomstforhold, planering og sokkelhøyder. For forretnings- og industribebyggelse skal det også vises hvorledes tiltakets behov for transport, lagerplass, atkomst, parkering for kunder osv. skal løses. Plasseringen av bebyggelsen skal kontrolleres av bygningsvesenet før nybygging igangsettes.

§ 5.

Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det virker sjenerende for naboer eller er til hinder for trafikken. Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av murer og beplantninger mot offentlig veg eller plass, og kan forlange at trær/hekk blir beskåret eller fjernet.

§ 6.

Hvor tomtene innhegnes, skal hekk eller busker fortrinnsvis brukes. Hvor gjerder kommer til anvendelse, skal dette være maksimalt 80 cm høyt. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

§ 7.

Skrånninger på tomtene, ned eller opp til den kommunale vegs asfaltkant, skal fortrinnsvis tilplantes med lave planter.

§ 8.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de enkelte byggeområder i samsvar med bebyggelsesplaner og/ eller tomtedelingsplaner godkjent av bygningsrådet, og i samsvar med retningslinjer gitt av kommunestyret.

TRAFIKKOMRÅDER.

§ 9.

Når ikke annet er vist, kan gangveg i en lengde av inntil ca. 100 m fra nærmeste tilknytning til boligveg tillates brukt som kjøreatkomst for inntil 4 leiligheter, dog ikke på en slik måte at gangvegen danner kjøreforbindelse mellom to kjøreveger.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER.

§ 10.

Bebyggelsen skal være åpen. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15. I beregningen av bebyggelsens brutto golvareal regnes ikke arealer til utebod, ubebodde deler av kjeller og loft.

§ 11.

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer, inkludert underetasje. Høyde fra ferdig planert terreng til topp møne må ikke overstige 8 m. Mellom terreng og gesims skal det være maksimalt 6 m.

Bygningens høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Bygninger bør ha saltak, dets møne skal ligge i bygningens lengderetning.

§ 12.

Garasjers grunnflate må ikke overstige 30 m². Uthus og garasje kan ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Hvor det er mulig, bør garasjen sammenbygges med våningshuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje i særlige tilfelle. Garasjen skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens minste avstand til regulert veglinje skal være minimum 5 m.

§ 13.

I forbindelse med behandling av bebyggelsesplaner kan bygningsrådet treffe bestemmelse om at deler av boligarealene kan utnyttes til konsentrert bebyggelse. Utnyttelsesgraden må dog ikke overstige 0,25.

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE.

§ 14.

Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5 for forretningsområdet. Deler av bebyggelsen kan gå opp i 3 etasjer. Før tiltak settes i verk innen de enkelte områder må bebyggelsesplan være behandlet og godkjent av bygningsrådet. Det skal avsettes en parkeringsplass på egen grunn pr. 50 m² brutto areal i butikk/kontor/lager, i tillegg kommer plass for transport, lageratkomst.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI.

§ 15.

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal fastsettes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 16.

- a. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer, kan oppføres i inntil 3 etasjer.
- b. Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte områder av det regulerte industriområde.
- c. I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for vaktmesterleiligheter o.l. etter at helserådets uttalelse er innhentet.
- d. Det skal anlegges 1 parkeringsplass på egen grunn pr. 100 m² brutto golvareal. I tillegg kommer nødvendig areal for transport, lager, atkomst m.v.

FRIOMRÅDER.

§ 17.

Innenfor friområdene er det bare tillatt å oppføre bygninger eller anlegg som er nødvendig for områdets bruk eller drift som friområde.

ANDRE BESTEMMELSER.

§ 18.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til samme. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre avvik fra reguleringsbestemmelsene.

§ 19.

Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene til denne reguleringsplan.



Stadfestet ved fylkesmannens
brev av 7. januar 1980 til
Kvinesdal kommune.

Etter fullmakt

Henrik Lunde



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 697

Adresse: Dugevegen 4, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260066

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 35,15 inkl.mva	kr 2725,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 49,62 inkl.mva	kr 3008,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2025	212

Kommentar

Forskudd på 108 m3. Kommunen foretar IKKE avregning av kommunale avgifter ved salg av eiendom. Fordeling avtales mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 697

Adresse: Dugevegen 4, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260066

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	8842,24	01.04.2025
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 697**Adresse:** Dugevegen 4, 4480 KVINESDAL**Referanse:** 1408260066

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for Åmodt/Englemoen
Reguleringsformål	Boliger

Vedlegg
2 vedlegg

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: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 697

Adresse: Dugevegen 4, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260066

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Vedlegg

1 vedlegg

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: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 697

Adresse: Dugevegen 4, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408260066

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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

HEILE AS
Langebakk 2
4596 EIKEN

Plan og miljøenheten

Dato: 30.10.2020
Vår ref: 20/02642-14
Deres ref:
Saksbeh.: Hildegunn Hølmebakk
Telefon: +47 38358517

162/697 Dugevegen: Tillatelse til tiltak med dispensasjon - Oppføring av enebolig

Kommunen gir tillatelse til tiltak med dispensasjon slik at det kan føres opp en enebolig på gnr. 162 bnr. 697 i tråd med søknad mottatt 8. juni 2020 med senere kompletteringer. Tillatelsen er hjemlet i plan –og bygningslovens §§ 19-2 og 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- avkjørselspunkt vist i plankart

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken**Kort beskrivelse av søknaden**

Det søkes om tillatelse til å føre opp en enebolig på gnr. 162 bnr. 697 på Englemoen. Boligen, med tilhørende garasje, har et samlet fotavtrykk på 306,7m² og søkes godkjent i en etasje med pulttak.

Tidligere saksbehandling*Dispensasjon*

I Forvaltningsutvalgets møte den 20. august 2020 i sak 48/20 er det gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg og plankrav vist i reguleringsplan for Åmodt/Englemoen (PlanID 10371980001).

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Åmodt/ Englemoen, vedtatt 10. oktober 1977, stadfestet 7. januar 1980 med endring vedtatt 24. juni 2010. I henhold til § 8 er det angitt at bebyggelsen og tomter skal plasseres i samsvar med bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Avkjørselspunkt er regulert inn i 24. juni 2010 i forbindelse med en mindre endring av ovennevnte plan.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Kommunal vegmyndighet

Tiltaket er forelagt kommunal vegmyndighet da tiltaket som omsøkt er i strid med angitt avkjørselspunkt. I uttalelse gitt 29. september 2020 skriver de følgende:

Endring/flytting av avkjørsel vil trolig ikke tilsidesette reguleringsplanen formål.

Viktige forhold som skal ivaretas:

- *Avkjørsel utformes i henhold til kommunale krav (vedlagt).*
- *Frisksiktsoner sikres!*
Det vil si at frisksiktsoner som berører andre eiendommer skal sikres med rettighet i fast eiendom (gjørne tinglyst avtale).
- *Fartsgrense for Dugevegen er 30 km/t, dette gir frisksiktssone L1 = 20 meter og L2 = 3 meter ref. Tekniske krav.*
- *Krav til stikkrenne under avkjørsel = Ø300 mm*

I samme sak er det gitt tillatelse til påkobling til Vann og avløp, men det er ikke nevnt noe vedrørende overvann.

Søker bekrefter i e-post sendt 7. oktober 2020 at avkjørsel opparbeides i tråd med kommunale krav.

Naboer

Ansvarlig søker har varslet om tiltaket til de naboene som etter søkers vurdering berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. I søknaden foreligger det ingen merknader fra de varslede naboene.

Vi registrerer at gnr. 162 bnr. 711 er skilt ut fra bnr. 24 etter at nabovarsel er sendt. Eiendommen er solgt videre til ny eier. Vi legger til grunn at tidligere eier har orientert ny eier om byggeplanene de ble varslet om den 18. april 2020.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket	
Foretak - Organisasjonsnummer	Beskrivelse
HEILE AS – 915504361	SØK Ansvarlig søker, TK 1 PRO Arkitekturprosjektering (arkit. utforming, konst.sikkerhet, brann,energi, bygningsfysikk), TK 1 UTF Utførelse innmåling og utstikking av tiltak, TK 1
R/T BYGG AS - 913 450 612	UTR Støping av ringmur, radonsikring, støpt pl. Og plattinger i betong, TK 1 UTF Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, TK 1 UTF Våtrom med membran og fall til sluk, TK 1 UTF montering av pipe og ildsted, TK 1 UTF Avretting av tomt for ringmur (tomt ferdig tidligere), TK 1 UTF Montering av ventilasjon, TK 1
TRÆLAND RØR OG VARME AS – 921 892 837	PRO Sanitærinstallasjoner, samt innvendig VA, TK 1 UTF Sanitærinstallasjoner, samt innvendig arbeid, TK 1

SYSTEMAIR AS – 929387384	PRO Prosjektering av balansert ventilasjon for enebolig, TK 1
EGENES JARLEIV – 970269762	PRO Prosjektering grunn –og terrengarbeid, samt utvendig VA, TK 1 UTF Veg –og grunnarbeider, samt utvendig VA, TK 1
KVINESDAL MESTERBYGG AS – 993132055	KONT lufttetthet, TK 1 KONT Våtrom, TK 1

Krav om uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for fuktsikring og lufttetthet, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2.

Kommunens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Området er sjekket opp mot Miljødirektoratet sin naturbase og artskart. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 er dermed ivarettatt.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Området er sjekket opp mot Riksantikvarens karttjeneste askeladden.no. Det er ikke registrert fysiske kulturminner i eller nær tiltaksområdet.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Omsøkte tiltak skiller seg ut fra øvrig bebyggelse ved at takformen ikke er saltak, men bygget forøvrig, viderefører felles formingsfaktorene vi ellers finner i feltet. Vi viser da til grunnflate, volumoppbygging og materialbruk (kledning).

Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder fullt ut. Boligen føres opp med samtlige hovedfunksjoner på inngangsplanet og følgelig gjelder kravet til tilgjengelig boenhet.

Dispensasjoner

Omsøkte tiltak er i strid med det angitte avkjørselspunkt ble regulert inn 24. juni 2010 i forbindelse med omregulering av vegen nord for tomte. Endringen ble behandlet som en mindre endring av ovennevnte plan vedtatt av Forvaltningsutvalget i sak 60/10.

Tiltakshaver ønsker å plassere avkjørsel noe mer mot øst den det planen legger opp til. En evt. tillatelse er følgelig betinget av at det gis dispensasjon fra ovennevnte.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at vi kan gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak

bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Det er ønske om oppføring av ny enebolig på eiendommen. Tomta er helt flat, opparbeidet og ligger sør for Dugevegen.

Det er ønske om oppføring av ny enebolig på eiendommen. Tomta er helt flat, opparbeidet og ligger sør for Dugevegen...

...Reguleringsplan viser avkjørsels- pil noen meter lengre vest på eiendommen. Utforming av bolig og eiendom gjør at det er mest plass til parkeringsareal nord-øst på tomta.

Endret avkjørsel langs Dugevegen får ingen innvirkning på siktforhold langs Dugevegen. Avkjørsel ligger på tilnærmet rett strekk og fører ikke til endringer i trafikkbildet og siktlinjer er uendret.

Gangfelt er anlagt på nordside av Dugevegen slik at endringen ikke har innvirkning på myke trafikanter...

Hensyn bak avsatt formål.

Å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanen som i dette tilfellet forutsetter at de hensyn som ligger om krav til reguleringsplan i området ikke blir skadelidende, samtidig som det må være klare fordeler ved at dispensasjon innvilges.

Hensyn bak plan, er å sikre at områder får avkjørsler som gir forutsigbare kjøreforhold.

Generelt kan en si at eiendommen er en del av et kulturlandskap. Å avvike fra plankrav med endret avkjørsel på eiendommene vil neppe påvirke kulturlandskapet. Eiendommen er heller ikke ansett som særskilt interessant for friluftsliv. Dispensasjonen har ingen negativ innvirkning på grønnsstruktur, allmenheten, helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Avkjørsel blir plassert slik at allmenn ferdsel ikke hindres.

Naturmangfoldloven § 8-12 er vurdert opp mot tiltaket, og finner ikke forhold som kan være til hinder for tiltaket.

Følgende tilgjengelige nett søk er foretatt:

- Kulturminnesøk (Askeladden) Artskart - Naturbase - Gårds kart

Fordeler:

*Tilpasset avkjørsel til boligutforming
Hindrer ikke adgang lang vei
Ingen negative konsekvenser for helse, miljø,
sikkerhet eller tilgjengelighet
Ingen negative konsekvenser iht.
Naturmangfoldloven § 7
Positivt med hensyn til friluftsliv, natur,
kulturmiljø og landskapet*

Ulemper:

Ikke i tråd med plan

Søknaden kan leses i sin helhet i saken (vår ref. 20/02642-9).

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Basert på kommunal vegmyndighets uttalelse legger vi til grunn at tiltakets plassering ikke er i strid med hensynet til trafiksikkerheten i nærområdet.

På bakgrunn av dette kan vi ikke se at de hensyn den regulerte avkjørsel er satt for å ivareta blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen			
Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Dokumentnr.
Fasade vest og nord	A40-01	29.02.2020	20/02642-1
Fasade sør og øst	A40-02	29.02.2020	20/02642-1
Plan	A20-01	29.02.2020	20/02642-1
Snitt	A30-01	29.02.2020	20/02642-1
Situasjonsplan	A10-01	17.04.2020	20/02642-1

Krav til plassering på tomta

Tiltakets beliggenhet i plan og høyde må påvises av ansvarlig foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Tiltaket må plasseres med en nøyaktighet på ± 15 cm i henhold til godkjent situasjonsplan og tegninger, jf. SAK § 6-3 bokstav b.

Avkjørsel

Opparbeides i tråd med gitt dispensasjon.

Vann –og avløp

Boligen skal kobles til det kommunale vann –og avløpsnett. Overvann føres til terreng.

Kommunens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gir vi dispensasjon fra vist avkjørselspunkt i reguleringsplan for Åmodt/ Englemoen, vedtatt 10. oktober 1977, stadfestet 7. januar 1980 med senere endringer, slik at avkjørsel kan plasseres lengre mot øst enn hva planen viser.

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner omsøkte tiltak slik som omsøkt 8. juni 2020 med senere kompletteringer. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Før vi kan gi brukstillatelse/ ferdigattest må vegen være opparbeidet.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

- For bygg med en boenhet, kr. 7431,-
- Dispensasjon fra plankrav, kr. 10 527,-
- Dispensasjon fra angitt byggegrense mot veg, kr. 3142,-
- Dispensasjon fra avkjørselspunkt, kr. 0,-
- Påkobling vann, kr. 12 500,-
- Påkobling avløp, kr. 12 500,-

Faktura på kr. 46 100,- ettersendes tiltakshaver

Klagefristen er tre uker

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnummer 20/02642

Med hilsen

Hildegunn Hølmebakk
Byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Plan og miljøenheten, Marit Jerstad Solhaug, Nesgata 11
, 4480 KVINESDAL
Plan og miljøenheten, Ivar Aarstad, Nesgata 11
, 4480 KVINESDAL
Plan og miljøenheten, Mari Omland Egeland, Nesgata 11
, 4480 KVINESDAL
Informasjonsenheten - Servicekontoret, Anne E. Moi Røynestad, Nesgata 11
, 4480 KVINESDAL
Nicholas Treland, Farvegen 22, 4480 KVINESDAL

HEILE AS
Langebakk 2
4596 EIKEN

Plan og miljø

Dato: 08.03.2023
Vår ref: 20/02642-18
Deres ref:
Saksbeh.: Maria Karjala
Telefon:

162/697 Dugeveien - Ferdigattest for enebolig

Vi viser til søknad datert 07.03.23 om ferdigattest for bolig på 162/697 Dugeveien fra Heile AS.

Søker bekrefter at vilkåret om at veggen må være ferdig opparbeidet ved søknad om ferdigattest er oppfylt.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jfr. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jfr. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt i saken.

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

Meldingen til IRS gjelder kommunale renovasjon.

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr 20/02642

Med hilsen

Maria Karjala

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Plan og miljø, Marit Jerstad Solhaug, Nesgata 11, 4480 KVINESDAL
Personal og organisasjon - Servicekontoret, Anne E. Moi Røynestad, Nesgata
11, 4480 KVINESDAL
IRS MILJØ IKS, Erikstemmen. 10
, 4404 FLEKKEFJORD
Nicholas Treland, Farvegen 22, 4480 KVINESDAL

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1037 - KVINESDAL
Gårdsnummer: 162
Bruksnummer: 697

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.03.2017 kl. 08:41
Produsert av: Chris Michelsen - 1037
Attestert av: Kvinesdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 23.03.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
103563	Tradisjonslokalitet	Uavklart	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 162 / 697	907	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220172	AAMOT JAN ERIK		DUGEVEGEN 1 4480 KVINESDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		130558	AAMOT NORRIS		BOTNÅSVEGEN 32 4480 KVINESDAL	1 / 2

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	28.03.2017	28.02.2017	22.03.2017	1037trj
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1037 - 162/40	-885,6	
			Mottaker	1037 - 162/698	885,7	
Oppmålingsforretning		Tinglyst	28.03.2017	28.02.2017	22.03.2017	1037trj
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1037 - 162/40	-907,1	

Forretningstype

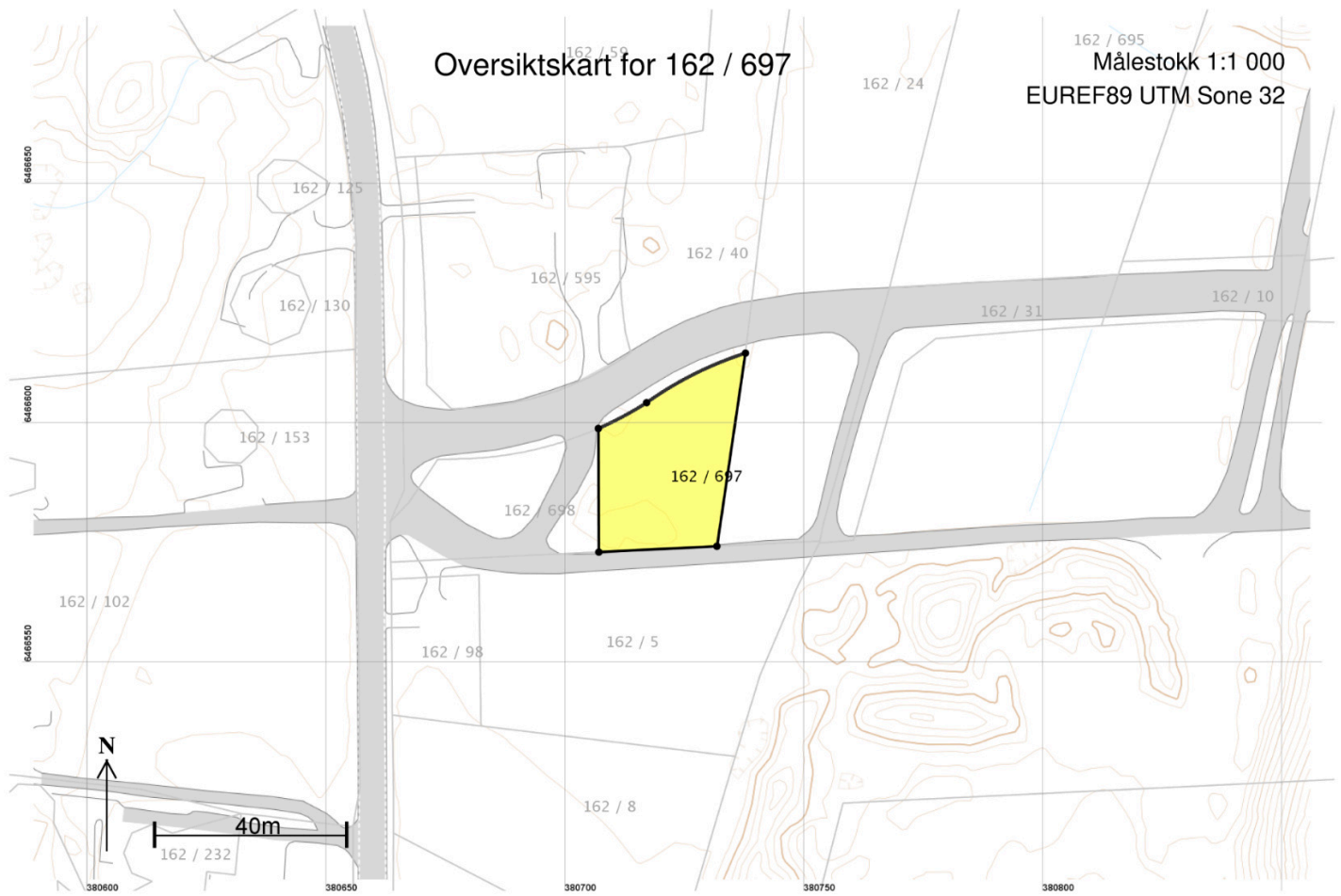
Årsak til feilretting **Tinglysingsstatus**

Tinglysingsstatusdato **Forretningsdato** **Matrikkelføringsdato** **Signatur**

Mottaker

1037 - 162/697

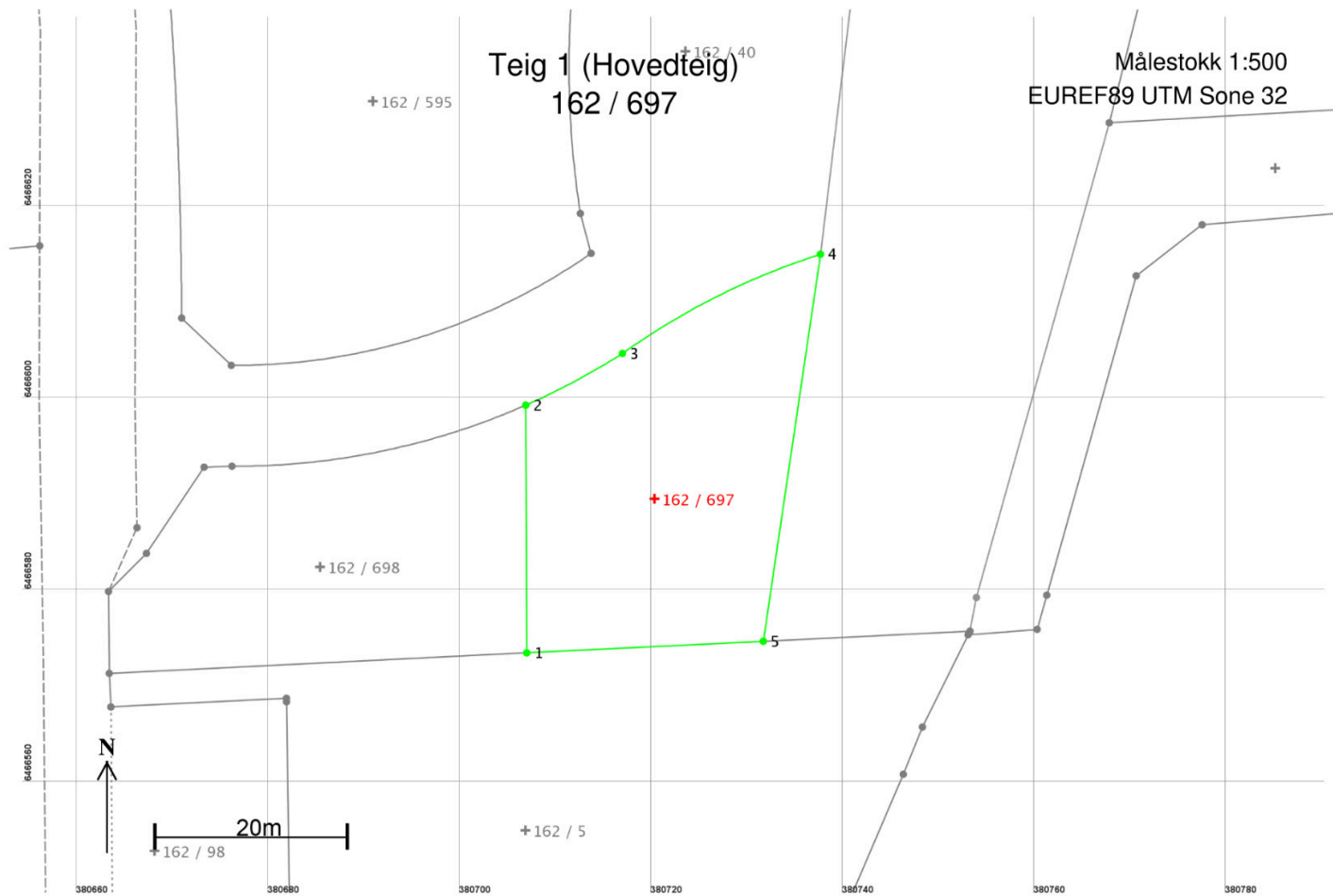
907



30.03.2017 08.41

Matrikelbrev for 1037 - 162 / 697

Side 4 av 6



Areal og koordinater

Areal: 907

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6466590

Øst: 380720

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6466573,84	380707,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 25,80 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6466599,64	380706,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 11,45 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	-75,50
3	6466605,02	380717,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 23,20 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	75,00
4	6466615,36	380737,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 40,75 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6466575,05	380731,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 24,71 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Nabolagsprofil

Dugevegen 4 - Nabolaget Hamrebakkene/Liknes - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Englemoen Linje 252, 457, 881T	1 min	0.1 km
Storekvina stasjon Linje F5	8 min	7.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 33 min	

Skoler

Liknes skole (1-7 kl.) 278 elever, 16 klasser	18 min	1.6 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	20 min	1.8 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	19 min	1.6 km

«Trygt, vennlig, vakkert og gode naboer»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

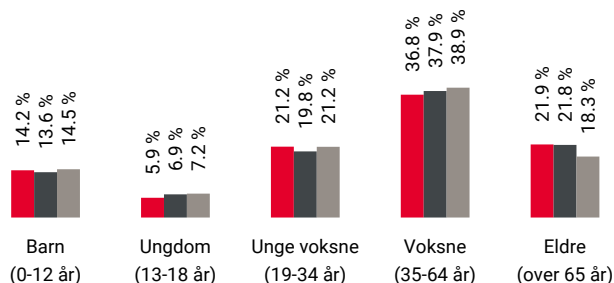
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamrebakkene/Liknes	1 046	565
Liknes	2 508	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	18 min	1.5 km
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år) 34 barn	20 min	1.8 km
Åmotsmarka barnehage (1-5 år) 75 barn	24 min	2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kvinesdal Post i butikk, PostNord	8 min	0.7 km
Coop Extra Kvinesdal PostNord	10 min	0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

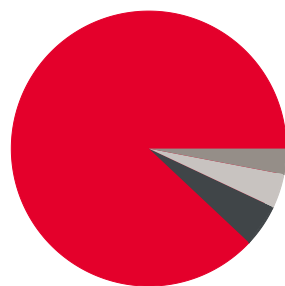
Sport

⚽ Liknes barneskole 20 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.7 km

⚽ Prestegardsløkka - ballbinge 20 min 🚶
Ballspill 1.7 km

🚴 Instinct Kvinesdal 8 min 🚶

Boligmasse



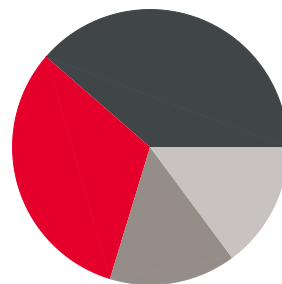
■ 88% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 3% blokk
■ 4% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Flekkefjord 26 min 🚗

📦 Apotek 1 Kvinesdal 13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



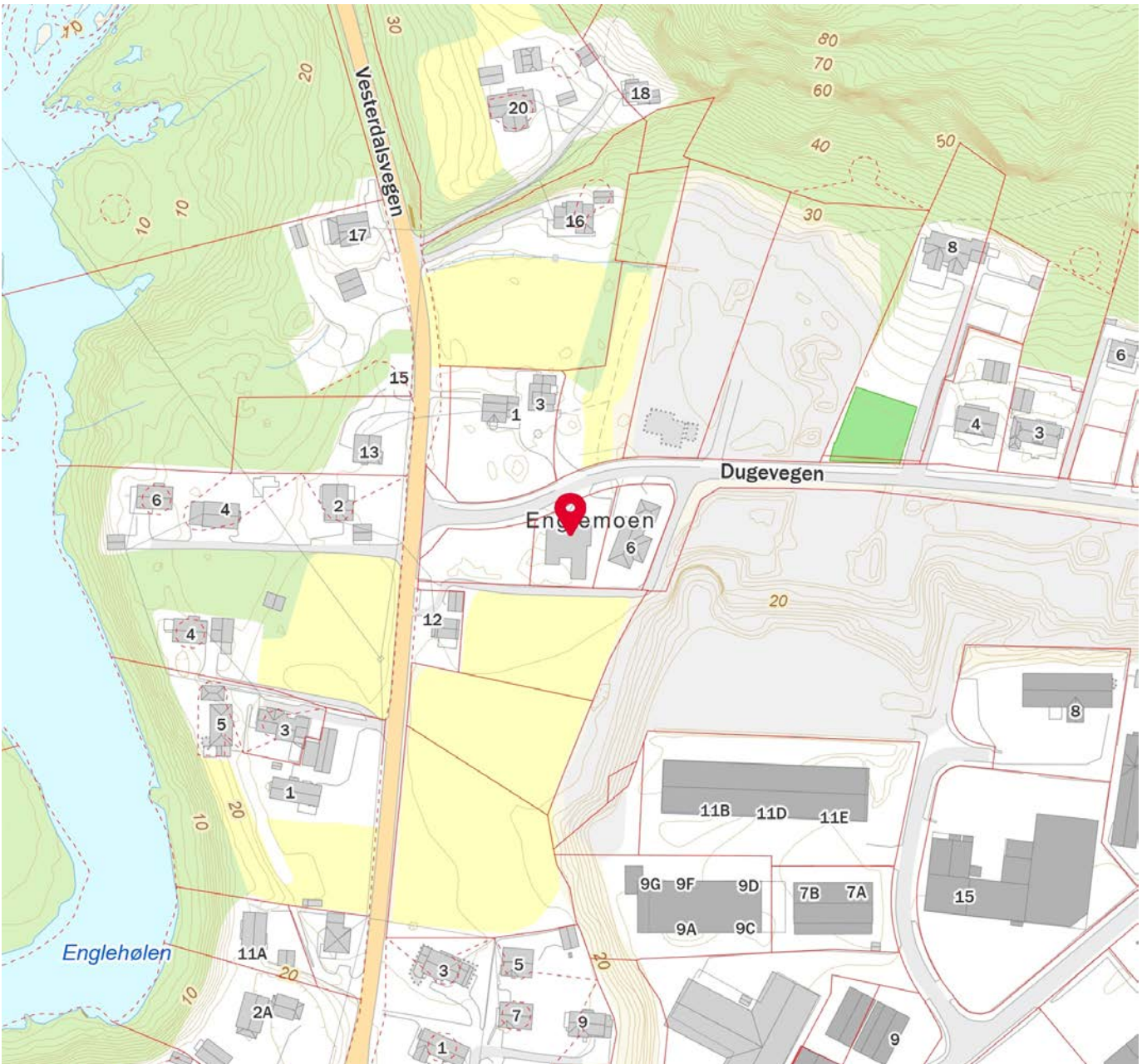
0%

50%

■ Hamrebakkene/Liknes
■ Liknes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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**

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Kvinesdal om *boliglån*



Hans Inge Eriksen
Tlf. 908 53 406



Ann-Britt Treland
Tlf. 995 35 835



Sander Risnes
Tlf. 960 93 678

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Hjemsted
Nesgata 7A
4480 Kvinesdal

Kontakt:
Tlf. 38 35 88 60
post@banken.no
www.banken.no

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: Dugevegen 4
4480 KVINESDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 957 97 331
E-post: bjorn.skjaveland@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 viderefordlet 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