



aktiv.

Botnåsvegen 4A, 4480 KVINESDAL

Leilighet med alt på ett plan, flott uteområde med stor terrasse og naturen like ved!



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal



Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal

Ønsker du en leilighet i første etasje med stort uteområde hvor det er mye muligheter?

Vi har for salg en flott leilighet i første etasje i et populært og barnevennlig boligfelt i Kvinesdal. Den ble totalrenovert i 2013 med blant annet nytt elektrisk anlegg, nytt røropplegg (rør-i-rør), ny drenering samt vinduer og dører. Det er satt inn nyere kjøkken som er svært praktisk med god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Inneholder gang, stue/kjøkken, 2 soverom, romslig bod og bad. Varmekabler i alle rom utenom bod.

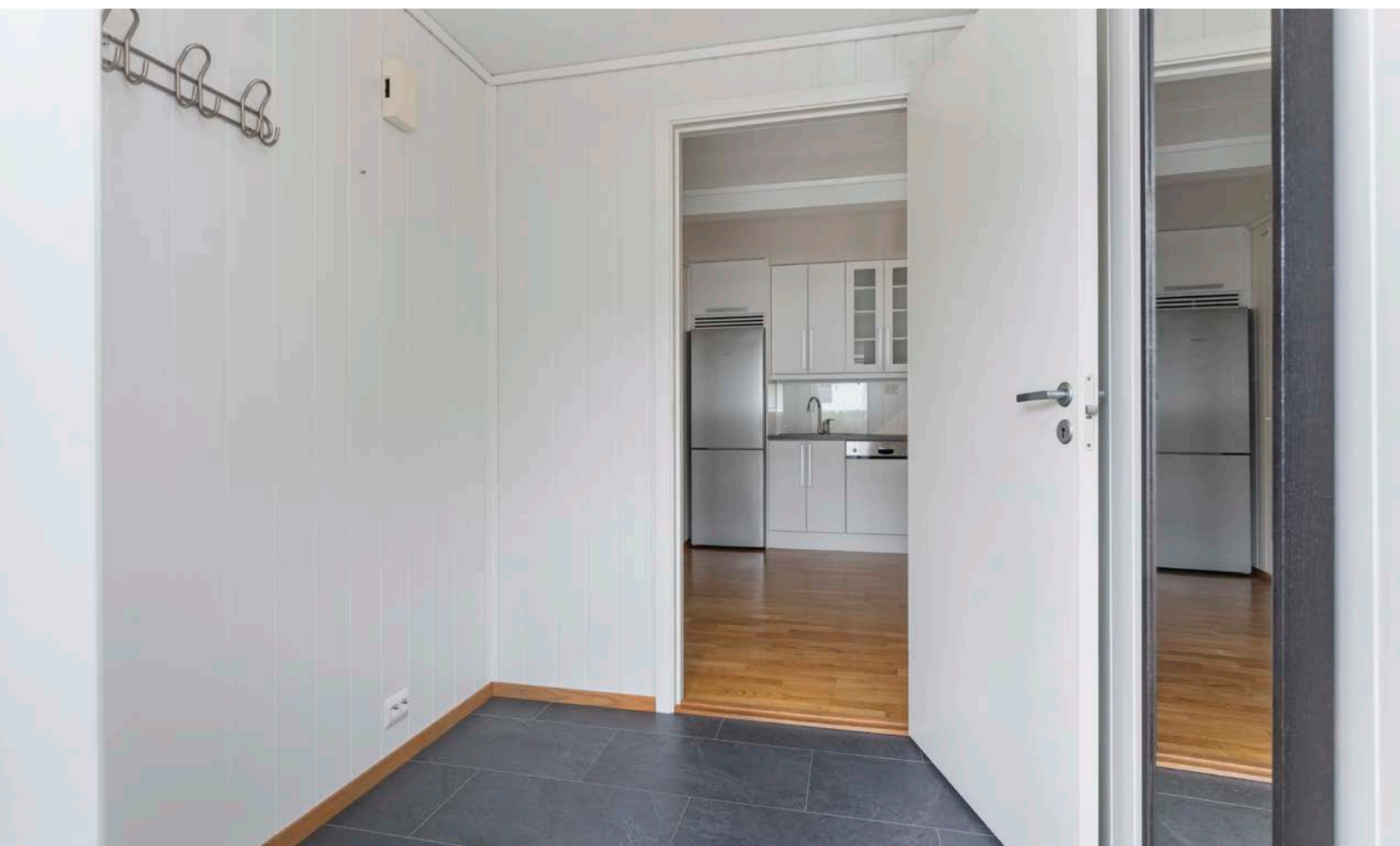
Eiendommen ligger rett ved skogen, med flotte turstier og naturopplevelser rett utenfor døren. Området er perfekt for både korte kveldsturer og lengre søndagsturer. Boligen har flott uteområde med mye potensiale. Her er stor og usjenert hage med platting som gir mye muligheter. Asfaltert gårds plass.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 750 000,-	Tomtstr.:	731.7 m ²
Omkostn.:	Kr 45 100,-	Soverom:	2
Total ink omk.:	Kr 1 795 100,-	Antall rom:	3
Selger:	Ingrid Omland	Gnr./bnr.	Gnr. 162, bnr. 436
	Grimstad	Snr.	2
	Per Anders	Oppdragsnr.:	1408250177
	Grimstad		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1986		
BRA-i/BRA Total	73/73 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	15
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	40
Budskjema	63

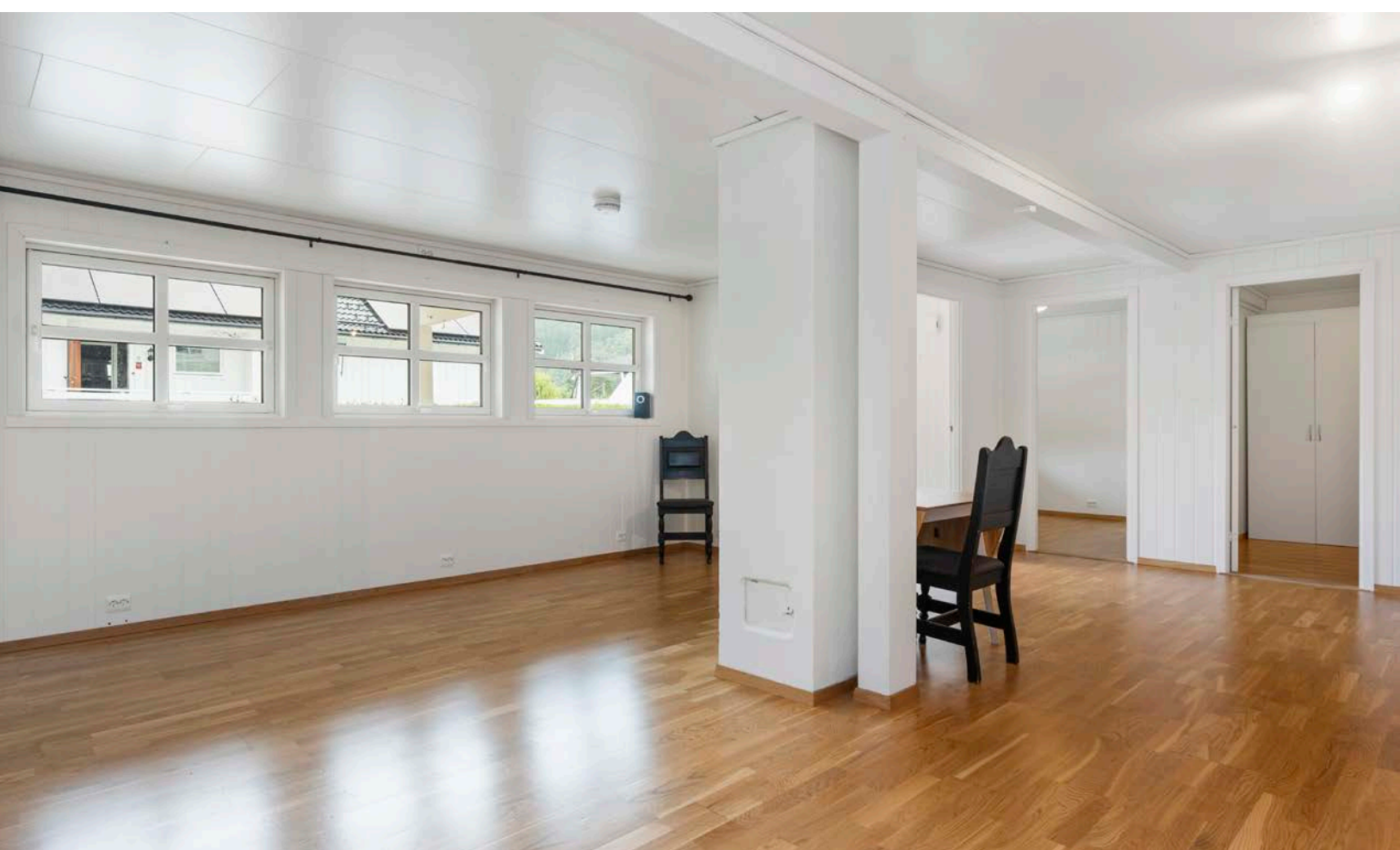




Flott kjøkkeninnredning som har svært god skap- og benkeplass.
Rommet er svært romslig og har god plass til flere møbleringsmuligheter.



Rommet til venstre er bod som har gode oppbevaringsmuligheter.









Leiligheten har to soverom



Det ene soverommet har stor garderobeløsning.



Soverom 2.



Alle rom i leiligheten har varmekabler i gulv utenom bod.
Badet har dusjkabinett, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg til vaskemaskin.





Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eiendommen har et pent og usjenert uteområde med mye muligheter. Her er hage med ca. 45 - 50 kvm. platting hvor man har mulighet til å lage flere soner og ha flere sittegrupper.



Stort asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 79 m²

Bruksareal

BRA-i: 73 m² gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod på 6 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 79 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

731.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har et pent og usjenert uteområde med mye muligheter. Her er hage med stor platting hvor man har mulighet til å lage flere soner og ha flere sittegrupper. Hagen grenser til friområde, slik at man har flotte naturopplevelser like ved. Øverste del av hagen er ikke opparbeidet, og her er det gode muligheter for å dyrke egen kjøkkenhage, sette opp redskapsbod og lignende. Det er lagt til rette for å bygge garasje. Stort asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Beliggenhet

Flott beliggenhet med turmuligheter og naturopplevelser like utenfor døren. Gåavstand til barnehage og kun 2 km. til Liknes sentrum som har alt av fasiliteter. Populært og barnevennlig boligfelt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Morgan Pedersen

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.04.2025 av Morgan Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2015.

Vi oppdaget kondens-skade på bakre yttervegg mot terreng ved kjøkkenet i september 2024. Skaden ble taksert av autorisert takstmann, Morgan Pedersen fra firmaet GroundUpAS. Takstmann har fulgt hele prosessen med oppretting og har ved flere anledninger tatt kontrollmål av fukt etter at vi har reparert og sikret at alt er i orden. Det ble påvist feil i byggeteknisk metode fra byggmester den gang boligen ble renoveret i 2011. Dette har ikke fått fullt utspring før 14 år senere. Byggmester lukket veggene med plastduk og unnlot å ha lufting bak mot betong fra stenderverk. Vi har tatt ned bakvegg mot terreng, bygd opp nytt stenderverk og erstattet gammel isolasjon med mer bestandig trefiberisolasjon, som skal brukes mot murvegger i terreng. Vi har også sørget for at det er god lufting mellom stenderverk/isolasjon og murvegg. Innvendig Smartpanel er byttet langs hele bakveggen (MDF veggplater). Bakveggen i boligen fremstår nå som ny og har et tiltalende utseende. Det finnes ingen målinger på fukt i leiligheten siste 6 mnd. Takstmann har utført alle kontroller og har godkjent opprettelsen/reparasjonen.

Fant spor etter mus i bakvegg når vi åpnet opp denne ifm reparasjon. Det har ikke vært tegn til mus etter at vi lukket den reparerte veggen. Det ble også oppdaget noen få sukkermaur for 3 år siden. Disse forsvant når vi satte opp maurboks. Det har ikke vært tegn til maur de siste 3 år.

Byttet kolbe i varmtvannsbereder. Helt nytt el-anlegg fra 2011 med nytt sikringsskap. Helt nytt røropplegg med rør-i-rør system fra 2012. Nye vinduer fra 2011 i stue. Arbeid utført av Nils Kloster AS.

Innhold

Gang, to soverom, stue/kjøkken, bad og innvendig bod på 6 kvm.

Standard

Holder en gjennomgående god standard. Ble totalrenovert i 2013 og gjort noe modernisering/oppussing i 2025. I 2025 ble det blant annet lagt ny isolasjon langs hele bakvegg mot terreng og nye plater på vegg. Alle rom har varmekabler i gulv utenom bod og det er varmepumpe i stue.

Leiligheten er tidløs og har mdf-plater på vegger i alle rom og eikeparkett på gulv. Bad har lyse baderomsplater på vegger og belegg på gulv. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og stor baderomsinnredning med god skap-plass.

Kjøkken har pen lys innredning med mørk brun benkeplate. Her er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. God skap- og benkeplass. Stue/kjøkken er romslig og har god plass til både sittegruppe og spisegruppe. Bod er svært romslig og har gode oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen har et pent og usjenert uteområde med mye muligheter. Her er hage med stor platting hvor man har mulighet til å lage flere soner og ha flere sittegrupper. Hagen grenser til friområde, slik at man har flotte naturopplevelser like ved. Øverste del av hagen er ikke opparbeidet, og her er det gode muligheter for å dyrke egen kjøkkenhage, sette opp redskapsbod og lignende. Det er lagt til rette for å bygge garasje. Stort asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

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

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og ytterdører: TG settes pga. vinduet som er ødelagt og må byttes. Eier opplyser om at dette vil bli byttet før overtakelse.

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG settes grunnet at over halve forventet levetid er oppnådd.

Yttervegger:

TG settes grunnet over halvparten av forventet levetid er oppnådd og påviste sprekker i endeskjøter.

Våtrom Overflate vegger og himling:

TG settes pga at halve forventet levetid er oppnådd og manglende dreneringslister.

Våtrom Overflate gulv:

TG settes pga at halve forventet levetid er oppnådd.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk:

TG settes grunnet at over halve forventet levetid er oppnådd på belegg.

Flere rom - rom under terreng. Veggene og himlingens overflater:
TG settes grunnet at halve forventet levetid på yttervegger i betong/blokker er oppnådd.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2013: det elektriske er oppgradert, rør-i-rør, ny drenering og nye vinduer og dører.
Mdf-plater i alle rom og eikeparkett på gulv.

Modernisert/Påkostet år

2013 og 2025

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på gårdsplass.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i alle gulv utenom bod i tillegg til varmepumpe i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 750 000

Kommunale avgifter år 2024

Kr 4 899

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift er ekstern leverandør.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær år 2023

Kr 424 719

Formuesverdi sekundær år 2023

Kr 1 698 877

Andre utgifter

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

Ingen felleskostnader. Boligforsikring er egen.

Dersom noe skal gjøres med taket skal kostnader for dette fordeles 50/50 og ellers dekker man selv alt av kostnader til vedlikehold av egen del.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 436, seksjonsnummer 2 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.09.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.09.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

45 100 (Omkostninger totalt)

56 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 806 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 808 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 100

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

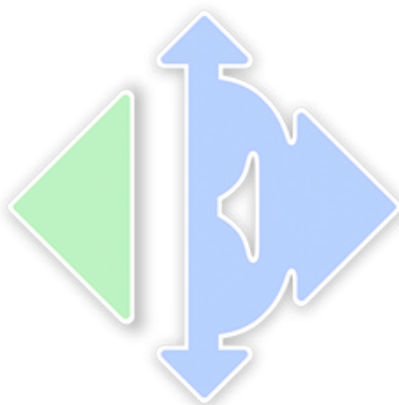
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

08.09.2025

Vedlegg

Tomannsbolig
Botnåsvegen 4A
4480 Kvinesdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Morgan Pedersen

Dato: 07/04/2025

Skaren

Kvinesdal 4480

91646788

mp@groundup.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 436
Hjemmelshaver:	Grimstad Per Anders & Grimstad Ingrid Omland
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Eiendom total 731 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra kommunal vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Byggefelt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2013

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.04.2025
Forutsetninger:	
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med innkjørsel, plener og store terrasser

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell byggemetode som murer ,reisverk og takstoler/sperrer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Arealeffektiv leilighet som har normale skader og slitasje utfra alder og bruk.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Bygningsnummer: 9076018
 Adresse
 Botnåsvegen 4B
 Bygningstype
 Enebolig m/hybel/sokkelleil.
 Næringsgruppe
 Bolig
 Status
 Tatt i bruk

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Lamintat, Parkett, Belegg, Smartpanel , Takess.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er oppført nye vegger mot til fylte yttervegger bakside og deler av siden mot veie.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 500 000,-	
- Fradrag:	1 000 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 500 000,-	1 500 000,-

Tomteverdi:		400 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 910 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U etg Leilighet	73 m2			79 m2	67 m2	6 m2
SUM BYGNING				79 m2	67 m2	6 m2
SUM BRA	73 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, Stue/Kjøkken, Sov1, Bod, Sov2, Bad

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er målt innvendig med laser.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Morgan Pedersen

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

07/04/2025



Morgan Pedersen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Synlige murer

Merknader: Murer har noe sprekker ved venstre side inngangsdør hjørnet og vegg på motsatt side.

Fundamenter er ikke undersøkt da

det kreves destruktiv inngrep på overflater inne i bolig.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Betongvegg eller murt vegg av blokkeren forventet levetid på: 20-60

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall fra bolig

Merknader: Det er vurdert og være tilstrekkelig fall på terreng fra bolig sett i sammenheng med ingen fukt utslag målt fra innside kjeller.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bindingsverk og trekledninger.

Merknader: Trekledninger har noen sprekker som er fuget i endeskjøter og det er tilfylt masse som kan hindre luft sirkulasjon bak kledningen.

det er ikke funnet tegn til skader utover ende skjøter.

Ytterkledning og div har sprekker ol som kan og bør forventes .

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

-Trekledninger av tre en forventa levetid på 40-80 år.

- Bindingsverk en forventa levetid på 40-60 år.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdør

Merknader: Vinduer på begge soverom og bad er i fra opprinnelig byggeår 1985.
 Vindu på det ene soverom er sprukket og ifølge hjemmelshaver skal dette byttes før salg.
 Vinduer i stue er fra 2011 og funnet i orden.
 følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
 - Vinduer en forventa levetid på 20-60 år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak**Merknader:****TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse

Merknader: Stor terrasse i fronten av leiligheten som er plassert på marken.
 Det opplyses om at terrasse på mark er en risiko konstruksjon pga fare for skjulte råteskader i bjelkelag Under terrassebord.
 Terrassebord har normale sprekker og slitasjer som kan og bør forventes utfra alder.

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Underkant av våtromsplater er det ikke montert dreneringslist.
 Vindu er plassert like ved dusjkabinettet og har trekarmer .
 El ventil i vegg like over dusjkabinettet.
 Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
 - Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

©mstr.no

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg

Merknader: I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Våtroms belegg en forventet levetid på 10-30 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg

Merknader: Det er tatt hull fra tilstøtende rom under trapp, Ingen fukt avdekket på befaringsdag.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Våtroms belegg en forventet levetid på 10-30 år

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra produsent BLUM.

Kjøkken innredning er demontert og remontert jf rivning og oppføring av nye vegger

Det er montert helt nye benkeplater. Benkeplater mangler avslutning av limband.

Merknader: Kjøkken innredning har slitasje og skader som kan og bør forventes.

9. Rom under terreng**9.1 Flere rom****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Utforede vegger fra betongmurer

Merknader: Det er pga utforede vegger ikke mulig og sjekke betong mur for settninger eller andre skader. I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Betongvegg eller murt vegg av blokkeren forventet levetid på: 20-60 år

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt såle

Merknader: Det er ikke foretatt undersøkelse av støpte såler i boligen da det kreves destruktive inngrep i gulv overflater.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Rom mot terreng

Merknader: Det er ikke foretatt hullboring pga at veggene er oppført nylig pga tidligere fuktskader mot mur. Ved søk etter fukt er det ikke avdekket fukt på befaringsdag.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Synlige Rør

Merknader: I følge NBI "Intervallar for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjoner:

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappe armaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

VV bereder

Merknader: VV bereder plassert inne på våtrom.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Varmtvannsbereder forventet levetid: 15-30 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Varmepumpe

Varmepumpe

Merknader: Hjemmelshaver har ikke fremlagt opplysninger om oljetank på eiendommen.

Varmepumper er ikke funksjonstester på befaring

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad

Merknader: Luft kvaliteten er vurdert ihht krav som var på byggetiden

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2013

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer plassert i bod.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Leilighet som er innredet 2013.

Det ble oppdaget vannskader fra bakvegg ved kjøkken og bod, denne er reparert og vegger er oppført på nytt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG settes grunnet at over halve forventet levetid er oppnådd.
2.1	Yttervegger
	TG settes grunnet over halvparten av forventet levetid er oppnådd og påviste sprekker i endeskjøter.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	TG settes pga at halve forventet levetid er oppnådd og manglende dreneringslister.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	TG settes pga at halve forventet levetid er oppnådd.
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG settes grunnet at over halve forventet levetid er oppnådd på belegget
9.1.1	Flere rom Veggenes og himlingens overflater
	TG settes grunnet at halve forventet levetid på yttervegger i betong/blokker er oppnådd.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

TG settes pga vinduet som er ødelagt og må byttes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250177	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Anders Grimstad	Ingrid Omland Grimstad
Gateadresse	
Botnåsvegen 4A	
Poststed	Postnr
KVINESDAL	4480
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92648883

Document reference: 1408250177

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi oppdaget kondens-skade på bakre yttervegg mot terreng ved kjøkkenet i september 2024. Skaden ble taksert av autorisert takstmann, Morgan Pedersen fra firmaet GroundUpAS. Takstmann har fulgt hele prosessen med oppretting og har ved flere anledninger tatt kontrollmål av fukt etter at vi har reparert og sikret at alt er i orden. Det ble påvist feil i byggeteknisk metode fra byggmester den gang boligen ble renoveret i 2011. Dette har ikke fått fullt utspring før 14 år senere. Byggmester lukket veggene med plastduk og unnlot å ha lufting bak mot betong fra stenderverk. Vi har tatt ned bakvegg mot terreng, bygd opp nytt stenderverk og erstattet gammel isolasjon med mer bestandig trefiberisolasjon, som skal brukes mot murvegger i terreng. Vi har også sørget for at det er god lufting mellom stenderverk/isolasjon og murvegg. Innvendig Smartpanel er byttet langs hele bakveggen (MDF veggplater). Bakveggen i boligen fremstår nå som ny og har et tiltalende utseende. Det finnes ingen målinger på fukt i leiligheten siste 6 mnd. Takstmann har utført alle kontroller og har godkjent opprettelsen/reparasjonen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fant spor etter mus i bakvegg når vi åpnet opp denne ifm reparasjon. Det har ikke vært tegn til mus etter at vi lukket den reparerte veggen. Det ble også oppdaget noen få sukkermaur for 3 år siden. Disse forsvant når vi satte opp maurboks. Det har ikke vært tegn til maur de siste 3 år.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet kolbe i varmtvannsbereider. Helt nytt el-anlegg fra 2011 med nytt sikringsskap. Helt nytt røropplegg med rør-i-rør system fra 2012. Nye vinduer fra 2011 i stue.

Arbeid utført av

Nils kloster AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen har tilstandsrapport. Se punkt beskrevet over her med forklaring og begrunnelse for kondensskade.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250177

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Anders Grimstad	e83bfd10b3cd9a11b77117 f34c2ce43b34fc9c1	05.09.2025 12:34:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Omland Grimstad	ca4266ad0f60efc5f1c105 a892788e4d25caafd8	02.09.2025 11:19:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250177

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

DAGBOKFØRT

13 NOV 79 03157

SØRENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 40,-
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Merknad etter tgl. § 11:

Påtegninger:

Den utgatte parsell har fått gnr. 162 bnr. 436, Åmødt, Kvinesdal, med
sk.m. 0,01 u.s. Hovedbølets gjenstående sk.m. 0,02.

K. M. M. M.

Nr. 51/79
Prt.koll nr.

I side 8

DAGBOKFØRT

13 NOV 79 03157

SØRENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD

A.88.

3157

13 NOV 79 03157

SØRENSKRIVEREN I

FLEKKEFJORD

MÅLEBREV

DAGBOKFØRT

13 NOV 79 03157

SØRENSKRIVEREN I

FLEKKEFJORD

M.nr. 51/79

År 1978 den 25. april ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Parsell 2 av Åmødt, gnr 162, bnr 214 i Kvinesdal kommune

Forretningen er rekvirert av Kvinesdal kommune
som er heimelshaver/~~modtakelse fra bevilgningen~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Lars Aage Egeland og Arnold Gulliksen

Alle vedkommende var lovlig varslet den 18. april 1978

Ved forretrningen møtte:

Eier av 162/16, Ellen Moi Åmodt v/ Reidar Åmodt iflg. fullmakt,
eier av 162/214. Kvinesdal kommune v/ ordfører A. Umland.

De frammøtte parter var enige i de påviste grenser, og oppmålingen ble foretatt i henhold til denne påvising.

Grensebeskrivelse:

Mot gnr 162, bnr 16 : 13,23 + 10,77

" gnr 162, bnr 214 : 30,59

" kommunal veg : 6,21 + (en sirkelbue med radius -54,00 og kordelengde 17,91)

" gnr 162, bnr 214 : 31,91

Alle mål i meter.

Arealet utgjør 732 m².

Skylddeling

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

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt. Skylden for den fraskilte del er bestemt til: Sk.m.O,01, uten skyldfradrag

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

Forretningen sluttet den 8. oktober 1979

Lars Rodal
komm. ing.

Lars Aase Egeland
Lars Aase Egeland

Arnold Gulliksen

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: Tomt 2

Parsell 2

Areal 732 m²

gnr. 162

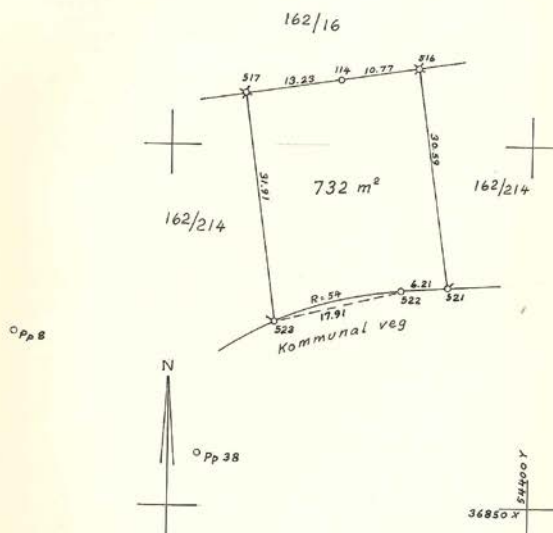
gnr. 162

Målestokk

bnr.

bnr. 214

1: 500



KOORDINAT-FORTEGNELSE:

Pkt		Y		X
517	54	360,20	36	907,20
114		373,30		909,08
516		383,96		910,56
521		387,97		880,25
522		381,78		879,80
523	54	364,38	36	875,57
Pp 8		328,48		873,80
Pp 38	54	354,15	36	857,35

KVINESDAL KOMMUNE

forslag til reguleringsplan
for området:
**ÅMOTS -
MARKA-I**

Reguleringsformål
BI § 25

Byggeområder

-  F1a Boliger
-  F1b Forretninger
-  F1c Offentlig beb.
-  F1f Garasjer

Trafikkområder

-  F3a Kjøreveg
-  F3b Gangveg
-  F3c Parkering

Frilandsområder

-  F4 Park, tur, lek

Fareområder

-  F5 Høgspenn

Spesialområder

-  F6a Friluftsområde
-  F6b Vannforsyningsanlegg

Fellesarealer

BI § 26, 1f.

-  FA Felles areal avkjørsel / lek

Lyngdal den 30.8.76
korreksjoner: 23.11.76, 29.11.76, 17.10.77

Sak nr: 21 Tegn nr: 14

Saksbehandling =

Bygningsrådet: 30.8.76, 29.11.76, 25.5.77

Offentlig ettersyn: 14.10 - 15.11.76

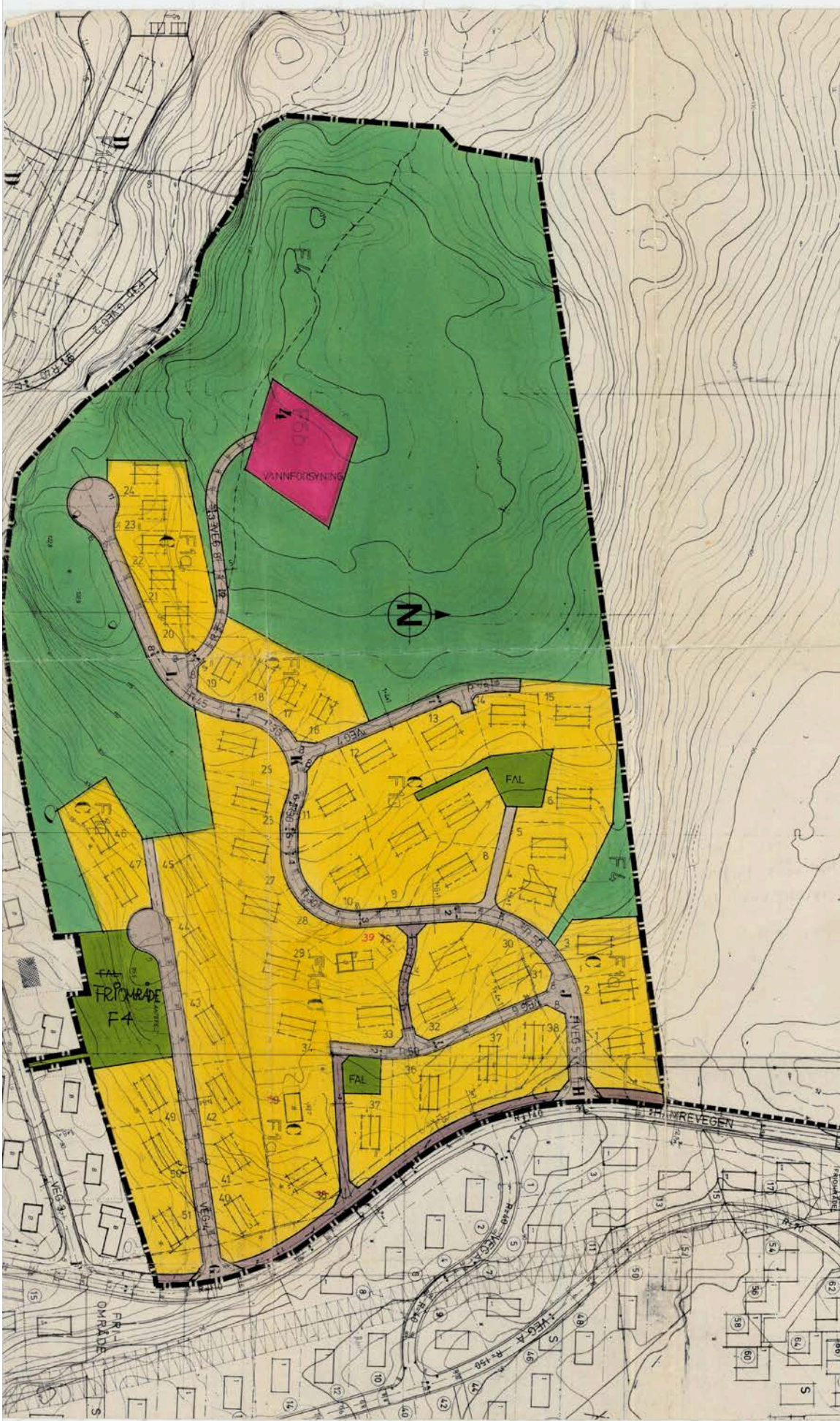
Reguleringskartet er overensstemmende med kommunestyrets vedtak den: 29.7.76 sak: 49/76 Kvinesdal Kommune

Stadfestet den: 1.11.76

ARNT OLAV PENNE ARKITEKT M.N.A.L.
4580 LYNGDAL. TEL. (043) 45 480.

Tegnforklaring m.v.

-  Byggebegrensningslinjer
 -  kan overskrides
 -  kan ikke overskrides
 -  Møneretning
 -  Planens grense
 -  Grense for reg.formål
 -  Byggegrense
 -  Tomtegrense
 -  Frisiktlinje
 -  reg veg m/K.R
 -  Eksist bygn som er med i planen, innmølt/ikke innmølt
 -  Vann/Eiv
- Maalestokk 1:1000



© Deutsche Regierung mit Hilfe kooperierender Derrys und Herstellern der zum Mineralwasser Klingenstein



K500 - Situationsplan 1 : 500

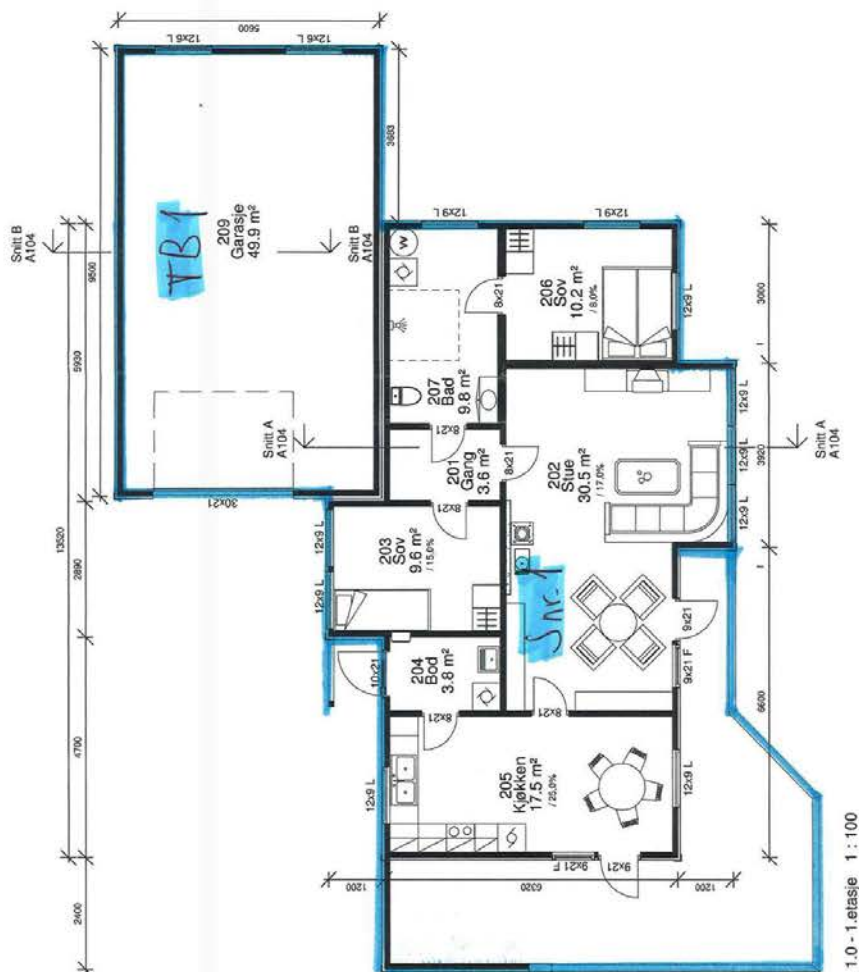
Sekisponing.
162/436

MESTERHUS
Moi Bygg AS

Vedlegg s. 2 av 3

= Sekson 1

= Sekson 2



BYA	132.2 m ²
Grunnflate brutto	89.7 m ²

BRA Hovedetasje	88.8 m ²
BRA Underetasje/Kjeller	73.5 m ²
	162.3 m ²

P-rom Hovedetasje	84.2 m ²
P-rom Underetasje	70.2 m ²
	154.4 m ²

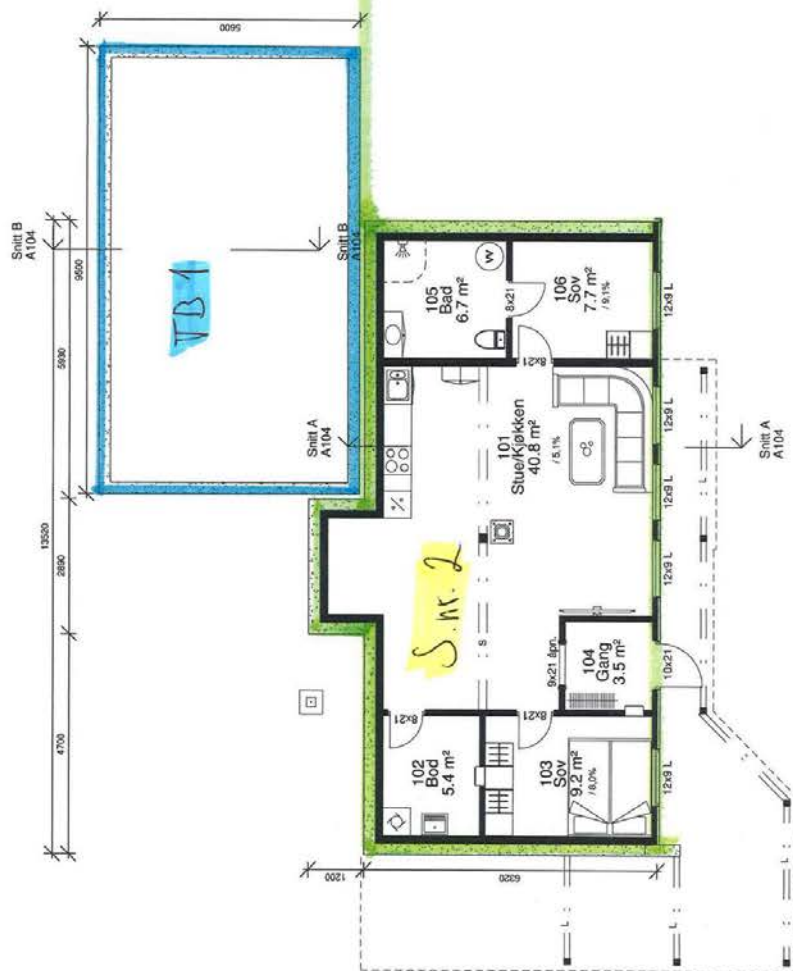
[illegible]

= seksjon 1
= seksjon 2.

Drensene og komprimerende masser under kjellerbælgvegger og kjellergolv. Drensor rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200, (hest 1:100). Fundament for innvendige bælgvegger kan isoleres mot grunnen, dette kan gjenregnes ved å bruke isolasjon av tryksterk ekstrudert polystyren XPS med tilsvarende trykklasthet. Se Byggløser 521.111.

Isolasjon tilfølge energiberegning
Evi, radonspærre utføres av betong-entreprenør.
Livestepsstandard, maks 20 mm dørstokkel
Dragere : S = ståltråder L = Limtreddager. Vinduer : F = fast, L = lukke.
Alle detaljer tilfølge : BYGGFORSK og Byggelivsmets Detaljer.

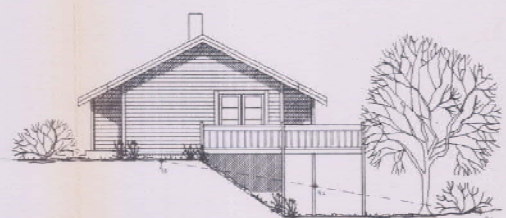
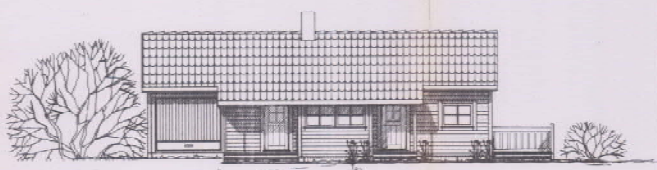
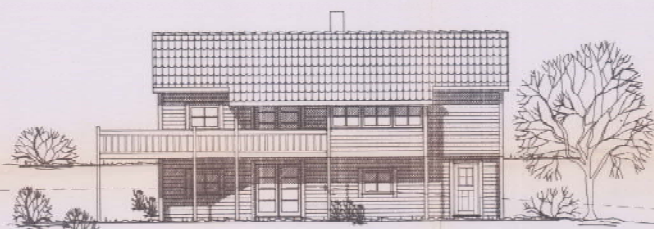
Vedlegg s. 3 av 3



0.1 - Underetasje 1 : 100

Snitt B 1 : 100

REV:	DATE:	SIGN:	REVISION:	 Mol Bygg AS Tlf: 51 40 90 40 - Fax: 51 40 90 41	
TH. FOSKÅVÅGEN Svein Gunnar Sivertsen BRUKSEIERSKAP Bondesvegen 4 Gullhaugen 1627 / 436 KOMMUNE Kvinesdal				Unntatt m.v. Helstad Tegnekontor AS 4460 Mol Tlf: 51 40 50 00 - Fax: 51 40 50 09 E-mail: ole.helstad@helstadtegnkontor.no	
				TEGN. INNHOVD	TEGN. Nr.
				Underetasje og Snitt	TEGN. Nr.
				PROSJEKT	1 : 100
				Eksisterende bolig	
				ARHITEKT	SIGN:
					J.J
				DATE:	27.09.2010
				PROSJEKT Nr.	A104
					10284



Geplant, Kriensdorf Örgeningerhof
22/5 1985, Sak nr. 128/85 I.H

100 2445 33

ENE BOLLIG FOR

FASADER

SVEIN GUNNAE SIVERTSEN

BRØSTMAEKA T2, KVINESDAL

TESELA A.S. A.H. TESELAGOS NER.

46543 ⁹

SCALE: 1:100

UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D. C. 20535



Block Watne

ALLE RETTIGHEDER TIL DENNE TEKNINGEN
TILHØRER BLOCK WATNE
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

..... NAVØRENDE TERRENG
 ENDELIG TERRENG

MOVEDPLAN:	72.0 KVM X 1.0 = 72.0 KVM
TRANSPLAN:	69.7 KVM X .7 = 48.8 KVM
BAR:	4 KVM BAR: 120 KVM



Administrativt vedtak

Nr.: 530/12

Moi Bygg AS
Øyevollveien 8

4460 MOI

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
14871/2012 - 2010/1531	162/436	Kari Modal Bruli		27.09.2012

Ferdigattest for utvidelse av bolig og garasje på 162/436 Botnåsvegen

Viser til anmodning om ferdigattest fra Moi Bygg AS datert 17.09.12 ang. utvidelse av bolig og garasje på 162/436.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 08.11.08 utstedes ferdigattest for utvidelse av bolig og garasje på gnr.162/bnr.436, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Moi Bygg AS på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, jfr. byggesaksforskriften § 8-1.

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

Gjennomføringsplan foreligger klar for ferdigattest fra:

- Moi Bygg AS – datert 17.09.12
- Nils Kloster AS – datert 17.09.12
- Jarleiv Egenes – datert 17.09.12

Ferdigattesten gjelder for tiltaket utvidelse av bolig og garasje, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i adm.vedtak 608/10 datert 29.11.10

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

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

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

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

Med hilsen

Kari Modal Bruli
OSK-konsulent

Kopi til:
Forvaltningsutvalget
Marit Jerstad Solhaug
Betty Gerd Knibestøl



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 30.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 436 **Seksjonsnr.:** 2

Adresse: Botnåsvegen 4A, 4480 KVINESDAL

Referanse: Botnåsvegen 4A, 4480 Kvinesdal

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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

Arbeidststed (adr.)		Registrernr. (Gnr./Bnr./Festn./Levt./underl.nr.)		
Håmrebakkene		Gnr. 162, Bnr. 436		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	03.05.85	22.05.85	128/85
Byggherre		Adresse		
Svein Gunnar Sivertsen		4480 Kvinesdal		
Anmelder		Tit.		
G. Block Watne A/S		Boks 49, 4480 Kvinesdal		
Ansvarende		Tit.		
G. Block Watne A/S		Boks 49, 4480 Kvinesdal		
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for				
☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:				
Ansvarende pålegges å utføre følgende arbeider: Avtrekk fra vaskerom i underetasjen mangler. Avtrekk fra kloakk skal føres over tak. Dør fra gang til stue må slå ut i gangen eller oven i stuen må flyttes.				
Arbeidet må være utført innen:				
Ansvarende skal kreve ferdigattest.				
Sted og dato		Stempel		
Kvinesdal		Kvinesdal kommune Teknisk etat Gabriel Lona Underskrift		
Dato		06.05.1986		
Sendes til				
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarende ☐ Byggesøknadsmyndighet ☒ Rogalandsbanken Ligningskontoret Kommunens arkivsak: 511				



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

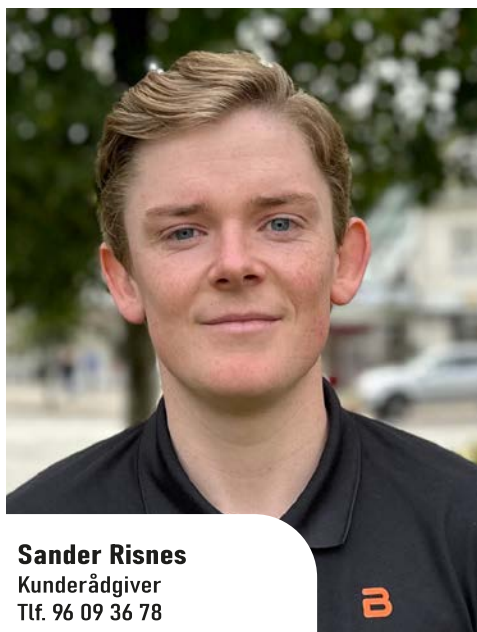
post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

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



Sander Risnes
Kunderådgiver
Tlf. 96 09 36 78



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35



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

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

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



Hans Inge Eriksen
Kunderådgiver
Tlf. 90 85 34 06

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Botnåsvegen 4A
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre