

A two-story white house with a dark grey tiled roof. The house has several windows, some with striped awnings. A small porch with white railings is on the right side. The house is surrounded by greenery, including a tall, thin evergreen tree and various bushes. The background shows a forested hillside under a blue sky with some clouds.

aktiv.

Høgevegen 18, 4480 KVINESDAL

**Sjarmerende enebolig i sentrum
med 4 soverom og flott
uteområde!**



Daglig leder/ Eiendomsmegler og partner

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nesgata 7A, 4480 Kvinesdal

Sjarmerende enebolig i sentrum med 4 soverom og flott uteområde!

Sjarmerende enebolig sentralt beliggende på Høgevegen. Boligen har god standard, med påbygd og renoverert kjøkken, bad fra 2009 med nytt dusjkabinett (2025), samt tak, vinduer og sikringsskap skiftet av tidligere eier.

Hovedetg.: gang med trapp til loft og kjeller, stor stue med vedovn, varmepumpe og utgang til sommerstue. Kjøkken med innredning fra Ikea og god skap- og benkplass. Badet har dusjkabinett, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

Loftetg.: 4 romslige soverom/ loftstue og bod. Kjeller er praktisk grovkjeller med mye lagringsplass. Innvendig og utvendig adkomst.

Pent opparbeidet hage med busker og beplantning. Bak huset er som en lun oase med platting og plass til sittegrupper. Medfølger isolert anneks med gode oppbevaringsmuligheter.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 350 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 104, bnr. 1
Omkostn.:	Kr 60 100,-	Oppdragsnr.:	1408250189
Total ink omk.:	Kr 2 410 100,-		
Selger:	Elisabeth Senland		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1929		
BRA-i/BRA Total	174/174 kvm		
Tomtstr.:	500 m ²		
Soverom:	4		
Antall rom:	5		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	66
Budskjema	78

Hovedetasje





Stua er svært romslig og innredet med både spiseplass og TV-stue. Her finnes gode møbleringsmuligheter, og sonene kan enkelt bytte plass for å skape variasjon og fornyelse i rommet



Stua har vedovn og varmepumpe, som sammen gir en behagelig og effektiv oppvarming. Åpen løsning mot kjøkkenet, samt doble dører som leder videre til gangen.







Kjøkkenet er påbygd og totalrenovert i senere tid, og fremstår som et lyst og funksjonelt rom. Tidløs innredning fra IKEA med svært god skap- og benkeplass.



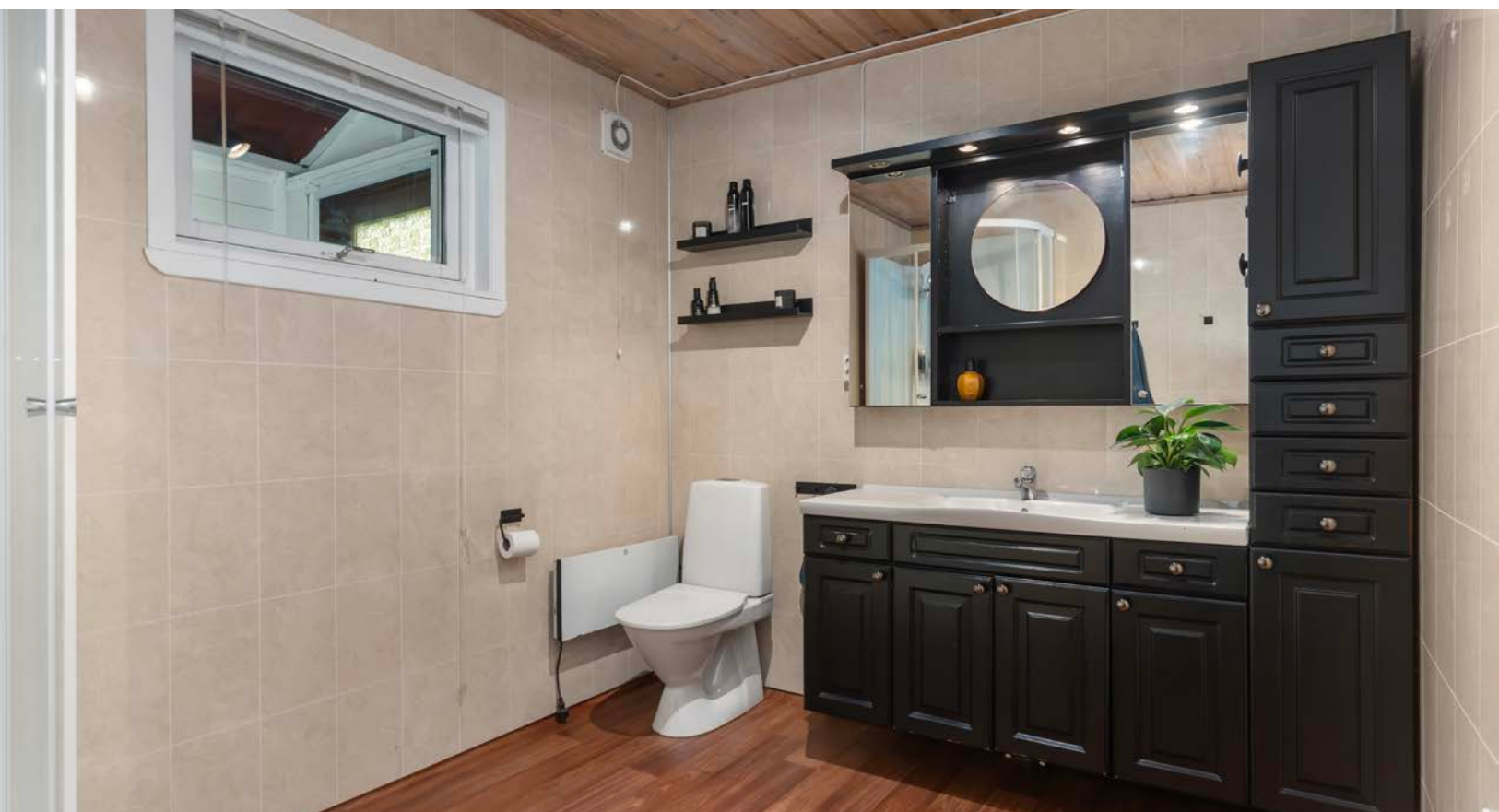
Integrerte hvitevarer som medfølger salget.



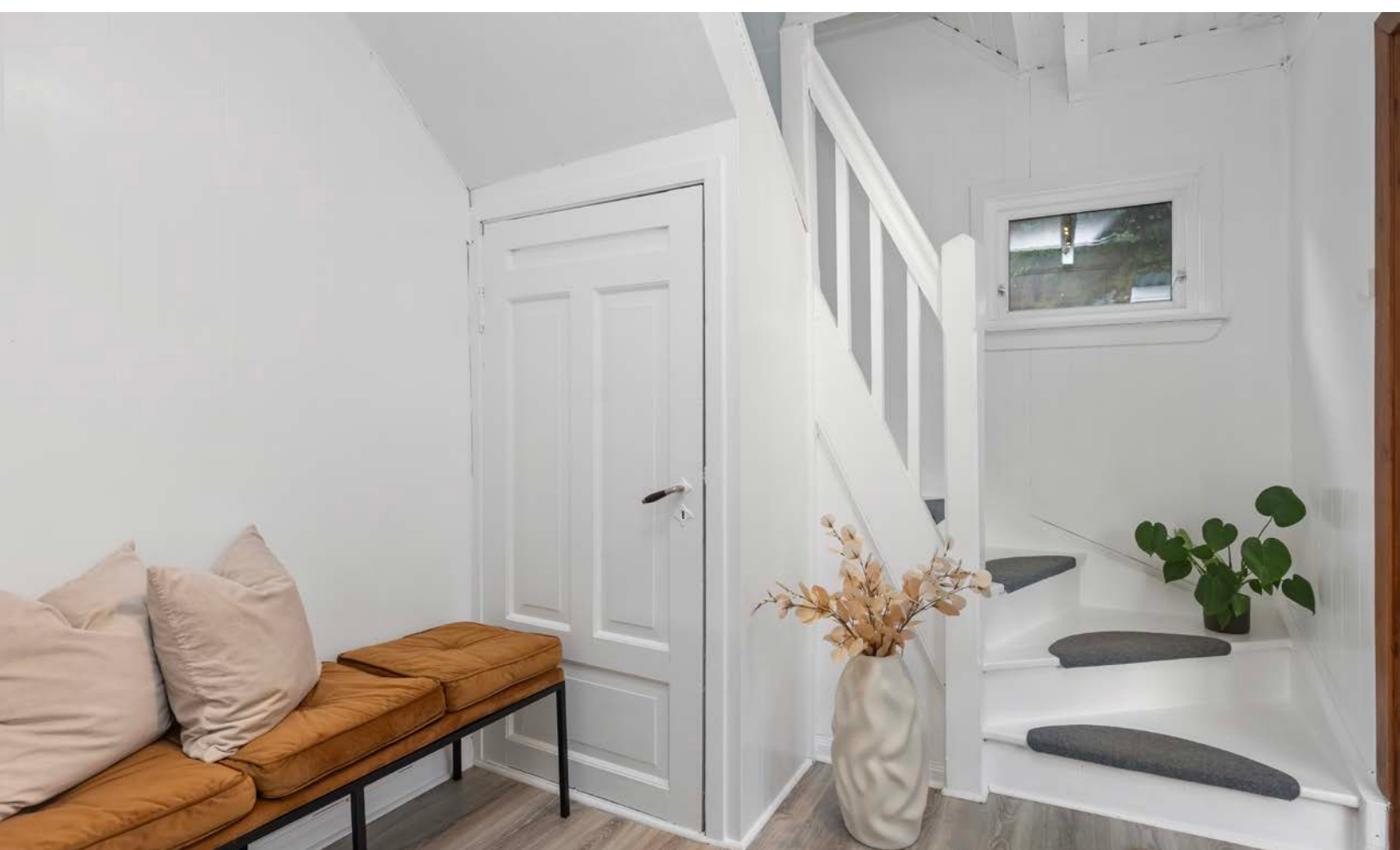
Benkplate er nylig pusset ned og behandlet.



Det er satt inn nytt dusjkabinett august i år (2025).



Baderom fra 2009 innredet med wc, servant med romslig innredning og dusjkabinett.



Loftsetasje



I loftsetasjen er gang med bod/kott og fire soverom, alle med god størrelse.



Soverom 1 med garderobe. Selger la inn nytt gulv i hele loftsetasje når hun flyttet inn. Veggene i flere av rommene ble da fornyet med mdf plater.









Soverom 4 er romslig og har tidligere vært delt i to. Det gir gode muligheter for å sette opp en lettvegg og for eksempel etablere en walk-in garderobe eller annen praktisk løsning.



Overbygd inngangsparti med veranda som også runder hjørnet og går bak boligen. Anneks er isolert og byr på flere muligheter til bruk.















Private bilder som viser hagen litt mer frodig
når selger selv bodde i boligen.





Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 33 m²

2. etasje

BRA-i: 68 m²

3. etasje

BRA-i: 60 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Bruksareal Anneks

BRA-i: 13 m²

Ikke målbare arealer

Deler av Kjeller/ U-etasje hadde takhøyde på under 190 cm, og inngår derfor ikke som målbart areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

500 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flott opparbeidet med busker og beplantning. Bak boligen bys på en trivelig liten oase som inviterer til avslapping og hygge. Her er platting som er plassert innerst på tomten mtp kveldssolen. Nede ved boligen er belegningstein og område med god plass til sittegruppe. Medfølger isolert anneks som byr på flere muligheter til bruk.

Tomt er festetomt og det betales kr. 1200,- årlig.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet på Høgevegen. Gangavstand til Liknes sentrum med alt av fasiliteter samt badeplass og turområder like ved. I gangavstand ligger også barnehager, skoler, Kvinaparken og Kvinabadet. Her har du det meste like utenfor døren.

Adkomst

Eiendommen ligger rett ved krysset Høgevegen - Sandbrodet. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består av eneboligbebyggelse samt noen næringseiendommer og flermannsboliger.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Skjeve gulv i stua og ett par soverom, grunnet gammelt hus.

Innhold

U.etg.: Grovkjeller med boder

1.etg.: Gang, stue, kjøkken og bad.

2.etg.: 4 soverom, gang.

Standard

Boligen holder en god standard. Yttertakert inkludert undertaket ble skiftet i 2012, rundt samme tid ble også de fleste vinduer skiftet. Bad renovert i 2009 og nytt dusjkabinett 2025. Elektriske oppgradert og nytt sikringsskap i 2011. Gulv i hele 1 og 2 etasje er byttet samt overflatebehandling i det fleste rom. Kjøkken er totalrenovert og bygget på.

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:

Støttemur

Det er etablert rekkverk i stål, med kjetting imellom søylene.

Rekkverk er ikke godkjent ift. dagens krav til høyde og tillatt mellomrom.

Anbefalte tiltak

Etablere nytt rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Rom under terreng

Slitte overflater.

Det er hulltatt i utforet konstruksjon, fukt registrert.

Anbefalte tiltak

Åpne og tørke ut fuktige konstruksjoner.

Oppgradere drenering på utsiden av muren.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Kledning er værslitt, og bærer preg av alderen.

Løsning med vannstokk i bunn av kledning, ingen lufting.

Anbefalte tiltak

Kledningen kan opprettholde sin funksjon en stund til, men utskiftning av kledning må påregnes.

Lufting må etableres når kledning skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp Oppsummering

Rekkverk i øvre del av trapp mangler.

Håndløper mangler

Forhold som har fått TG2:

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk i øvre del av trapp, og montere håndløper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom Oppsummering av overflater

Det er ikke fall mot sluk på gulvet, og motfall ut av rommet.

Store skjevheter på baderomsgulvet.

Baderomsplater er ikke montert med bunnlist, eller fuget i bunn.

Anbefalte tiltak overflater

Avrette gulv og etablere fall mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Det er ikke brukt grunnmursplast.

Nedløp er avsluttet over bakken, og ikke tilkoblet drens.

Innvendige fuktmålinger viser at drenering ikke fungerer, se mer i "rom under terreng".

Anbefalte tiltak

Etablere fuktsikring og drens.

Utbedre bortledning av takvann.

Grunnmur og fundament

Mindre sprekker/riss finnes, men ikke noe som anses for å være alvorlig.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Terrassebord er værslitt, grønske/sopp finnes.

Anbefalte tiltak

Det er behov for vedlikehold av terrasser.

Utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

Vinduer og dører

De av vinduene som ikke er skiftet ut, er værslitte, og bærer preg av alderen.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre vinduer må påregnes, men det anses allikevel ikke behov for strakstiltak.

Renner og nedløp

Nedløp er noe værslitt og av eldre type, oppgradering må påregnes.

Det mangler et nedløp.

Anbefalte tiltak

Montere manglende nedløp.

Normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Det er store ujevnheter på gulvoverflatene, dette er normalt mtp. byggemåte og tidspunkt boligen ble bygget.

Laminat spriker i skjøter på grunn av ujevnt underlag.

En del knirk er registrert.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes avretting, dersom man ønsker å legge nytt gulv.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Normal slitasje på kjøkken.

Ikke lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lekkasjesikring bør etableres.

Vannledninger Oppsummering

Kobberrør har passert over halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannledninger må påregnes, men er ikke nødvendig pr. dags dato.

Varmesentral Oppsummering

TG2 settes grunnet delens alder.

Funksjon er bra.

Varmtvannsbereder Oppsummering

Bereder er over 20 år.

Anbefalte tiltak

Bereder må holdes under oppsyn

Våtrom Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 settes grunnet utstyrets alder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn 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 2 350 000

Kommunale avgifter

Kr 5 350

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Vann: Årlig fastavgift (2359,-) + forbruk pr m3: (kr 28,33 inkl.mva pr m3)

Avløp: Årlig fastavgift (2540,-) + forbruk pr m3 (kr 40,60 inkl.mva pr m3)

Branntilsyn: feiing

Ekstern leverandør: Brannvesenet Sør - Årlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig.

Formuesverdi primær

Kr 398 354

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 593 414

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 1, festenummer 13 i Kvinesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4227/104/1/13:

11.12.1928 - Dokumentnr: 900100 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 90

BEST. OM VARIGHET

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

27.11.1937 - Dokumentnr: 741 - Bestemmelse om vannledn.

Gjelder feste

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2025 - Dokumentnr: 967302 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS

Org.nr: 914 747 929
Elektronisk innsendt

11.12.1928 - Dokumentnr: 900100 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4227 Gnr:104 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1037 Gnr:104 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Ingen egen utleiedel. Selger har selv leid ut hele boligen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

60 100 (Omkostninger totalt)

76 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 426 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 428 800 (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 60 100

Betalingsbetingelser

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Fotograf

1 000 Kommunale opplysninger

10 550 Markedspakke

4 900 Oppgjørsvederlag

1 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 550 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 89 900

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

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

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

09.09.2025

Vedlegg

Høgevegen 18 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1929

BRA: 169 m²

BRA-i: 161 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

11

TG-3

6

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 104 BNR: 1

Bjørnar Ulvang
BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

byggkontrollsv@outlook.com
45268518

Høgevegen 18
4480 Kvinesdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35180>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det er etablert rekkverk i stål, med kjetting imellom søylene.
Rekkverk er ikke godkjent ift. dagens krav til høyde og tillatt mellomrom.

Anbefalte tiltak

Etablere nytt rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Rom under terreng

Oppsummering

Slitte overflater.
Det er hulltatt i utforet konstruksjon, fukt registrert.

Anbefalte tiltak

Åpne og tørke ut fuktige konstruksjoner.
Oppgradere drenering på utsiden av muren.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Kledning er værslitt, og bærer preg av alderen.
Løsning med vannstokk i bunn av kledning, ingen lufting.

Anbefalte tiltak

Kledningen kan opprettholde sin funksjon en stund til, men utskiftning av kledning må påregnes.
Lufting må etableres når kledning skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Rekkverk i øvre del av trapp mangler.
Håndløper mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk i øvre del av trapp, og montere håndløper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall mot sluk på gulvet, og motfall ut av rommet.
Store skjevheter på baderomsgulvet.
Baderomsplater er ikke montert med bunnlist, eller fuget i bunn.

Anbefalte tiltak overflater

Avrette gulv og etablere fall mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke brukt grunnmursplast.
Nedløp er avsluttet over bakken, og ikke tilkoblet drens.
Innvendige fuktmålinger viser at drenering ikke fungerer, se mer i "rom under terreng".

Anbefalte tiltak

Etablere fuktsikring og drens.
Utbedre bortledning av takvann.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Mindre sprekker/riss finnes, men ikke noe som anses for å være alvorlig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassebord er værslitt, grønske/sopp finnes.

Anbefalte tiltak

Det er behov for vedlikehold av terrasser.
Utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

Vinduer og dører

Oppsummering

De av vinduene som ikke er skiftet ut, er værslitte, og bærer preg av alderen.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre vinduer må påregnes, men det anses allikevel ikke behov for strakstiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Nedløp er noe værslitt og av eldre type, oppgradering må påregnes.
Det mangler et nedløp.

Anbefalte tiltak

Montere manglende nedløp.
Normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er store ujevnheter på gulvoverflatene, dette er normalt mtp. byggemåte og tidspunkt boligen ble bygget.
Laminat spriker i skjøter på grunn av ujevnt underlag.
En del knirk er registrert.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes avretting, dersom man ønsker å legge nytt gulv.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Normal slitasje på kjøkken.
Ikke lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lekkasjesikring bør etableres.

Vannledninger

Oppsummering

Kobberrør har passert over halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannledninger må påregnes, men er ikke nødvendig pr. dags dato.

Varmesentral

Oppsummering

TG2 settes grunnet delens alder.
Funksjon er bra.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er over 20 år.

Anbefalte tiltak

Bereder må holdes under oppsyn.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 settes grunnet utstyrets alder.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest/brukstillatelse foreligger ikke.
Dette var heller ikke vanlig å få på tiden boligen ble bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.8.2025

Rapportdato
1.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Senland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Informasjon om boligen

Adresse: Høgevegen 18, 4480 Kvinesdal

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	104	Bruksnr:	1	Festenr:	13
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1929						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre enebolig på 2 etasjer + grovkjeller.
Tilhørende frittstående utvendig bod.
Opparbeidet uteområde og asfaltert innkjørsel.
Innglasset balkong på østsiden av boligen.

Byggemåte:

Støpt grunnmur og gulv på grunn.
Grunnmur danner veggene i kjelleren.
Vegger over grunnmur er tømmervegger, som er kledd innvendig og utvendig.
Mansard-takkonstruksjon i tre, tekket med granulerte stålplater.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Vinduer er av malte karmen i tre, varierer mellom 2- og 3-lags glass.
Konstruksjoner er funnet i god stand, alder tatt i betraktning. Allikevel er det en del av boligens bygningsdeler som er utdatert, og renoveringer må påregnes.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat i hele boligen, utenom badet hvor det er lagt belegg.
Vegger: Baderomsplater på badet. Panel, panel-plater og sponplater ellers rundt om i boligen.
Himling: Tak-ess plater, panel og takpapp som er malt.
Overflater har normal slitasje som riss/sprekker/skjolder.

Teknisk:

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider i kjeller.
Bad i 1.etg.

Sikringsskap er renovert, automatsikringer.
Naturlig ventilasjon.
Kjøkken er skiftet ut i senere tid.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	169	161	0	8	16
Bod	13	0	13	0	0
Totalt m²	182	161	13	8	16

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	76	68	0	8	16
2. etasje	60	60	0	0	0
U. etasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	169	161	0	8	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	68	0	Entré/gang, stue, kjøkken bad og trapp.	
2. etasje	60	59	1	3 soverom, gang/trapp og stue.	Bod
U. etasje	33	0	33		Grovkjeller.
Totalt m²	161	127	34		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	13	0	13	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av Kjeller/ U-etasje hadde takhøyde på under 190 cm, og inngikk derfor ikke som målbart areal.

Har medtatt del av kjeller som hadde over 190cm takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Nedløp avsluttet over bakken inntil bolig.
Ikke grunnmursplast på mur.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Bordforskalt grunnmur, utvendig pusset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke brukt grunnmursplast.
Nedløp er avsluttet over bakken, og ikke tilkoblet drens.
Innvendige fuktmålinger viser at drenering ikke fungerer, se mer i "rom under terreng".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere fuksikring og drens.
Utbedre bortledning av takvann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Støpt grunnmur med grovkjeller.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Bordforskalt grunnmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Mindre sprekker/riss finnes, men ikke noe som anses for å være alvorlig.

6.3 Støttemur



Rekkverk på fremsiden av boligen, mot vei.

Beskrivelse

Steinlødd støttemur mot hovedveien.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det er etablert rekkverk i stål, med kjetting imellom søylene.
Rekkverk er ikke godkjent ift. dagens krav til høyde og tillatt mellomrom.

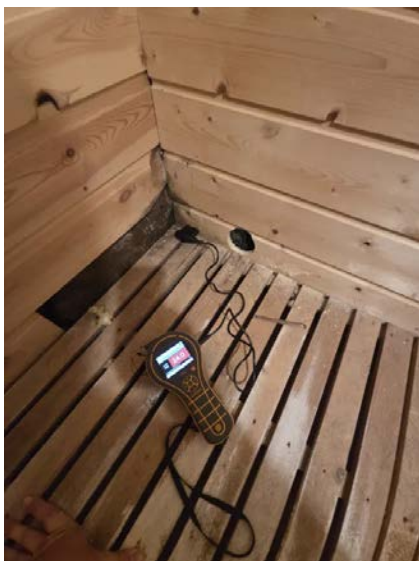
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere nytt rekkverk.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Fukt også på innsiden av utforet vegg.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller med delvis utforede vegger, plateledd/panelt.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Slitte overflater.
Det er hulltatt i utforet konstruksjon, fukt registrert.

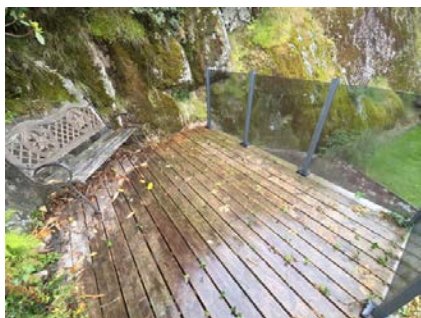
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpne og tørke ut fuktige konstruksjoner.
Oppgradere drenering på utsiden av muren.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Noe værslitt platting i hagen.



Terrasse ved inngangsparti.

Type	Terrasse, Platting
Terrasse ved inngangsparti, og egen platting ute i hagen. Terrasse og platting er bygget i trebjelkelag, med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevhet/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassebord er værslitt, grønske/sopp finnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er behov for vedlikehold av terrasser. Utskiftninger må påregnes i nær fremtid.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører er av malte karmen i tre. 5 av vinduene er skiftet ut i senere tid, og har 3-lags glass. Hoveddelen av vinduene er av eldre type, med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet ut 5 vinduer.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
De av vinduene som ikke er skiftet ut, er værslitte, og bærer preg av alderen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av eldre vinduer må påregnes, men det anses allikevel ikke behov for strakstiltak.

6.7 Yttervegger



Ingen lufting.



Bildet viser tilstand kledning. Skjolder/riss og værslitte overflater rundt om.



Ingen lufting.



Type fasade

Liggende kledning

Tømmervegger.
Liggende dobbelfalset kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Kledning er værslitt, og bærer preg av alderen.
Løsning med vannstokk i bunn av kledning, ingen lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningen kan opprettholde sin funksjon en stund til, men utskiftning av kledning må påregnes.
Lufting må etableres når kledning skiftes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Renner og nedløp



Manglende nedløp.

Type	Plast
------	-------

Plastrenner og nedløp.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Nedløp er noe værslitt og av eldre type, oppgradering må påregnes. Det mangler et nedløp.
--

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere manglende nedløp. Normalt vedlikehold.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Annet
-----------------	-------

Mansard-tak.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Tak er kun inspisert fra bakkenivå, ingen tegn til funksjonssvikt.
--

6.10 Takteking

Type teking	Lakkerte stålplater
-------------	---------------------

Granulerte stålplater. Tekking er ny.
--

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Skiftet teking, lagt på stålplatene.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekking er funnet i god stand.	

6.11 Utstyr på tak

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er store ujevnheter på gulvoverflatene, dette er normalt mtp. byggemåte og tidspunkt boligen ble bygget. Laminat spriker i skjøter på grunn av ujevnt underlag. En del knirk er registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes avretting, dersom man ønsker å legge nytt gulv.	

6.13 Ildsted/Skorstein

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

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Normal slitasje på kjøkken. Ikke lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Lekkasjesikring bør etableres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det finnes ikke byggetegninger for denne boligen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ferdigattest/brukstillatelse foreligger ikke. Dette var heller ikke vanlig å få på tiden boligen ble bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Rekkverk mangler i øvre del av trappa.

Beskrivelse	
Tett trapp i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Rekkverk i øvre del av trapp mangler. Håndløper mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere rekkverk i øvre del av trapp, og montere håndløper.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Håndløper mangler

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløp i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye avløp.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kobberrør har passert over halvparten av forventet levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannledninger må påregnes, men er ikke nødvendig pr. dags dato.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert sikringsskap til nytt skap med automatsikringer.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe, innedelen er plassert i stua.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert varmpumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
TG2 settes grunnet delens alder. Funksjon er bra.	

6.21 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Grovkjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1988	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-2
Bereider er over 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder må holdes under oppsyn.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Tilstrekkelig ventilasjon rundt om i boligen.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon i boligen gjennom ventiler og ventiler i vinduer.

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv.
Baderomsplater på vegg.
Panel i taket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Renovert bad.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke fall mot sluk på gulvet, og motfall ut av rommet.
Store skjevheter på baderomsgulvet.
Baderomsplater er ikke montert med bunnlister, eller fuget i bunn.

Anbefalte tiltak overflater	
Avrette gulv og etablere fall mot sluk.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Belegg på gulv. Det er etablert oppkant mot døra.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående WC. Dysjkabinett. Servant. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2 settes grunnet utstyrets alder.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Elektrisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Ikke hulltatt, tømmervegger.
Det er fuktsøkt, ingen avvik funnet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ikke dokumentert renovering av bad.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250189	

Selger 1 navn
Elisabeth Senland

Gateadresse	
Høgevegen 18	

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1408250189

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

Initialer selger: ES

1

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv i stua og ett par soverom, grunnet gammelt hus.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250189

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: 1408250189

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Senland	0e18a5433f4c7546ba104c 3e3b96788bc8f8cfd4	19.08.2025 16:25:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250189

- 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>



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 14.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 104 Bruksnr.: 1 Festenr.: 13

Adresse: Høgevegen 18, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250189

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 28,33 inkl.mva	kr 2359,- inkl. mva
Avløp	Årlig fastavgift + forbruk pr m3 kr 40,60 inkl.mva	kr 2540,- inkl.mva
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80
Branntilsyn, feiling	Ekstern leverandør	Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2024	112

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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: Høgevegen 18
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marita Lervik

Oppdragsnummer:

Telefon: 401 74 219
E-post: marita.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