

A photograph of a two-story wooden cabin with a corrugated metal roof, situated in a lush forest. The cabin has several windows and a small porch. A Norwegian flag flies on a pole to the right. The background is filled with tall pine trees under a blue sky with white clouds.

aktiv.

Vordalsvegen 157, 4480 KVINESDAL

**Vordalen - Velholdt hytte på
usjenert solrik tomt. Flott natur
rett utenfor døra!**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331
E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 150 000,-
Omkostn.: Kr 30 100,-
Total ink omk.: Kr 1 180 100,-
Selger: Judith Jortveit
Jan Nils Jortveit

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 66/74 kvm
Tomtstr.: 1800 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 205, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1408250187

Velholdt hytte på usjenert solrik tomt. Strøm, vann og kloakk - kjørevei til døra.

Vi har en koselig innlandshytte i Vordalen i Kvinesdal kommune for salg. Hytta er fra 1971 og er godt vedlikeholdt. Påbygd med nytt soverom i 1983 og nytt bad med snurredo i 2002. Flere vinduer ble skiftet i 2016. Her er innlagt strøm og vann fra brønn.

Hytta har alt på en flate og inneholder: Entre/ gang. Stor gang med skapplass. Romslig stue med vedovn. Kjøkken med komfyr og kjøleskap. 3 soverom med totalt 9 sengeplasser. Bad med dusjkabinett, servant og snurredo.

Eiendommen ligger landlig og usjenert, og har en tomtestørrelse på 1,8 mål. Her er stort grøntareal mellom hytte og bod. Det er rett til parkering like ved. Vordalen ligger i Kvinesdal kommune og har flott natur og turmuligheter rett utenfor hytteveggen.

Hytta selges med innbo og løsøre!
Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Plantegning22
Om eiendommen26
Tilstandsrapport36
Forbrukerinformasjon89
Budskjema91















Godt vedlikeholdt.



Hytta er fra 1971 og påbygd i 1983 og 2002



Nærområde

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 19 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 66 m² Stue/ kjøkken, 3 soverom, 2 ganger og bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
19 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1800 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med stort grøntareal rundt hytta og bod. For øvrig er det en naturtomt. Hytta ligger på en liten høyde og har fin utsikt og gode solforhold. Fra vei og opp til hytta er det få meter. Det foreligger skylddelingsforretning og tinglyst rett til parkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og usjenert i Vordalen. Her er flott natur og fine turmuligheter rett utenfor døra. Herfra er det kort avstand til fylkesvei 42 som er en hovedfartsåre i indre Agder. Det er ca. 10 km til Kvinlog med butikk og bensinstasjon.

Adkomst

Fra Eieslandkrysset kjør retning på fv 42 Evje. Ta første til venstre og følg Vordalsvegen ca. 1,6 km. Eiendommen ligger på venstre side. Se etter skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord med taksingel. Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak med ventiler i gavler. Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning. Etasjeskillere i tre med stubbeloftsplater på pilarer.

Innhold

Velkommen til Vordalsvegen 157!
Vi har en koselig innlandshytte i Vordalen i Kvinesdal kommune for salg. Hytta er fra 1971 og er vedlikeholdt. Påbygd med nytt soverom i 1983 og nytt bad med snurredo i 2002. Flere vinduer ble

skiftet i 2016. Her er innlagt strøm og vann fra brønn, men det er ikke søkt om utslippstillatelse.

Hytta har alt på en flate og inneholder: Entre/ gang med overbygd inngangsparti. Stor gang med skaplass. Romslig stue med plass for sittegruppe og langbord. Her er vedovn og utgang til veranda. Kjøkken med komfyr og kjøleskap. Åpen løsning til stue. 3 soverom med totalt 9 sengeplasser. Bad med snurredo, servant og dusjkabinett. Eiendommen ligger landlig og usjenert, og har en tomtestørrelse på 1,8 mål. Her er stort grøntareal mellom hytte og bod. Fra vei og opp til hytta er det bare noen få meter, og det er rett til parkering like ved.

Vordalen ligger i Kvinesdal kommune og har flott natur og turmuligheter. Herfra er det kort avstand til fv 42 som er en hovedfartsåre for indre Agder. Dette er en koselig hytte i naturskjønt område. Velkommen!

Standard

Hytta fremstår som godt vedlikeholdt. Hytta er påbygd med nytt soverom i 1983 og nytt bad med snurredo i 2002. Flere vinduer ble skiftet i 2016. Her er alt på en flate og inneholder. Entre/ gang: Inngangspartiet er overbygd, og gangen har god størrelse med plass for yttertøy.

Gang: Stor gang med skaplass og benkeplass. Rommet har flere funksjoner og leder inn til bad stue og soverom.

Stue: Romslig og koselig stue med vedovn. Her er plass til

sittegruppe og langbord. Fra stuen er det utgang til veranda.

Kjøkken: Fint kjøkken med innredning i heltre og laminert benkeplate. Her er komfyr og kjøleskap. Åpen løsning til stue.

Soverom 1: Stort hovedsoverom med plass til dobbeltseng.

Soverom 2: Soverommet har to køyesenger.

Soverom 3: Romslig soverom med 3 sengeplasser.

Bad: Fint bad med dusjkabinett, servant og snurredo. Her er flislagt gulv og panel på vegger. Badet ble bygd i 2002.

Medfølger en frittstående bod.

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialbruk slik: Gulver: Furugulv. Vegger: Panel Tak: Panel Bad/vaskerom: Panelte vegger og tak, fliser på gulv.

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 STORE ELLER ALVORLIGE

AVVIK:
Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Det er ikke montert rekkverk eller anen sikring på trapp ved inngang
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE
TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang. Det er stedvis observert råte punkter på enkelte kledningsbord som bør byttes.
Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere. Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord med råteskadet i nedkant

Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.
-Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for lufttilførsel til kaldt loftet
-Eldre fuktmerker ved pipe etter lekkasje rund pipe, det er byttet pipehatt og ingen lekkasje etter det.
Tørt på befaringstidspunkte
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til

rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkelte dører har dørbblad som tar i dørkarm ved luking, Ellers har dørene normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Enkelte justering av dører kan forekomme etter som luft fuktigheten forandrer seg i hytta og dører justerer seg.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport

Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/ fornying av drenerings løsninger rundt boligen

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Vannkvaliteten fra brønnvann er ikke dokumentert.
-Avløp av gråvann går til terreng under hytta
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
-Vannkvalitet må dokumenteres
-Avløpsvann løsning må dokumenteres/søkes om utslipp

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige

materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen,

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Det mangler membran ved dør som øker faren for at fukt kan trekke ut i gang

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Innbo og løsøre

Innbo og løsøre unntatt personlige gjenstander medfølger i salget.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

2002: Tilbygg gang bad/do

1983: Tilbygg Soverom

Parkering

Det er en tinglyst rett til parkering.

Det er parkeringsplass rett ved hytta samt nede ved bommen.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

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

Vedovn og elektrisk oppvarming.

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 1 150 000

Info kommunale avgifter

Renovasjon: Ekstern leverandør.

Feiing

Formuesverdi sekundær

Kr 135 516

Formuesverdi sekundær år

2023

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 205, bruksnummer 7 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:

4227/205/7:

28.09.1971 - Dokumentnr: 2110 - Bestemmelse om gjerde

12.08.2025 - Dokumentnr: 931765 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS

Org.nr: 914 747 929

Elektronisk innsendt

22.07.1971 - Dokumentnr: 1609 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4227 Gnr:205 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 139369 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1037 Gnr:205 Bnr:7

28.09.1971 - Dokumentnr: 2110 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:205 Bnr:1

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

Det er privatvei frem til eiendommen.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.
Det er egen brønn, men det er ikke søkt om utslippstillatelse. Det er varmekabler på vannledning.
Det betales ca. kr 700 (2024) til et veilag for vedlikehold av privatveien.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift).
Eiendommen ligger i område med hensynsone H570 -Bevaring kulturmiljø.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger
28 750 (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))

30 100 (Omkostninger totalt)
46 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
48 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 180 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 196 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 198 800 (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 30 100

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris 45.000 vederlag av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Ansvarlig megler
Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler bistås av
Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland
Eiendomsmegler
leiv.hompland@aktiv.no

Tlf: 917 11 377

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

Salgsoppgavedato
19.08.2025



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vordalsvegen 157, 4480 KVINESDAL
KVINESDAL kommune
gnr. 205, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.08.2025 Rapportdato: 18.08.2025 Oppdragsnr.: 20755-1318 Referansenummer: US1816
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1971 beliggende i et frittliggende område, blindvei.
Fritidsboligen er innholdsrik med:
Bad, stue/kjøkken, gang, 3 soverom.

Det er anlagt egen bod ved hytten med utedo.
Ellers holder hytta normal standard ut i fra byggeår.
Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten.
Bod med enkel beskrivelse i rapporten
Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det
ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid
mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post:
karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid
på visning. Lykke til!

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord med
taksingel.
Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takplater.
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående
kledning.
Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak med ventiler i
gavler. Kaldt loft.
Malte vinduer med 2 lags glass, nyere vinduer i hele hytten utenom
soverom i tilbygget.
Malt hovedytterdører.
Malte balkongdør med glass i tre fra stue med litt slitasje/fukt
merker i dørspeil i nedkant.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Utvendig trapp av tre med rekkverk fra terrassen.
Utvendig trapp ved inngang i tre av en noe enkel oppbygging

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og
materialbruk slik:
Gulver: Furugulv.
Vegger: Panel
Tak: Panel
Bad/vaskerom: Panelte vegger og tak, fliser på gulv

De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk

Etasjeskillere i tre med stubbeloftsplater på pilarer
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik
registrert
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført

med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller
andre
forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et
område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Tegsteinspipe men ovn i stue
Krypkjeller under fritidsboligen med delvis planert,
u planert kjeller/naturkjeller med pukk.
Tørt og fint på synlige overflater under bjelkelaget, trang i de
innerste deler med lite tilgang
Heltre speildører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad :
Bad har fliser på gulv, panel på vegger og gulv i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, snurrelass,
dusjkabinett
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller
membran i sluk
Naturlig ventilasjon fra veggventil
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10
vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte heltre furu fronter og laminerte
benkeplater.
Integrert med løs komfyr
Furu gulv og panelte vegger.
Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales
montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av plastrør synlig i skap på badet.
Innvendig stoppekran plaser på bad ved varmtvannstank.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av
vinduer. Normal for byggeperioden.
120 liters varmtvannstank plassert på badet i skap, rommet har sluk
og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Trykkvannspumpe til brønnvann plassert i skap på badet
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i
gang
Brannslukningsapparat er montert på kjøkken.
Røkvarslere er plassert i himling

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomt/byggegrunn er på fjell
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige
svikt/svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og
fundamenter
Det er anlagt en drenerings kom under tilbygget og drenering slange
som fjerner det meste av overflate vann som kommer.
grunnen under bygget virker tørt og fint på befaringsstidspungte
Støpte pilarer på fjell under bjelkelag med stubbeloftsplater



Beskrivelse av eiendommen

Terrenget forhold rundt fritidsboligen er skrå naturtomt
Fritidsboligen vurderes til å være plassert i område som ikke er
utsatt for flom eller jord- /snøskred.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet privat brønn via private stikkledninger.
Avløp vann til terreng, toalett er snurrelass med elektrisk
avtrekksvifte over tak
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand
på
rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder
tatt i betraktning.
Snurre do plassert på badet med kammeret under tilbygget

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger eller godkjenning i de
kommunale papirer

Fritidsbolig

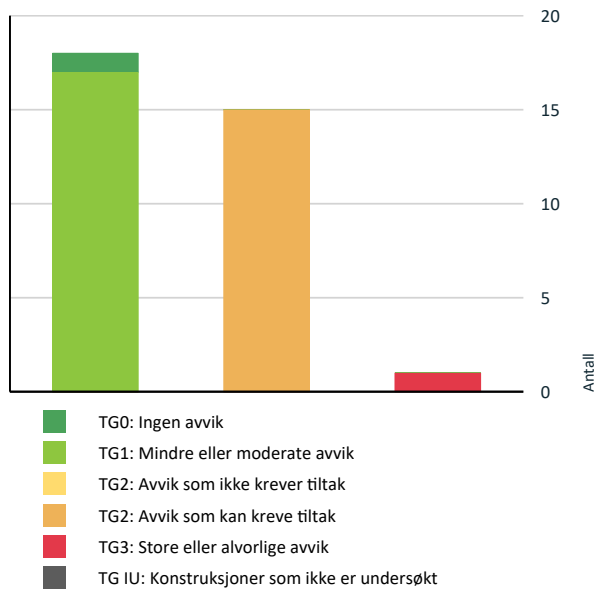
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Det eksisterer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
i de kommunale arkiver



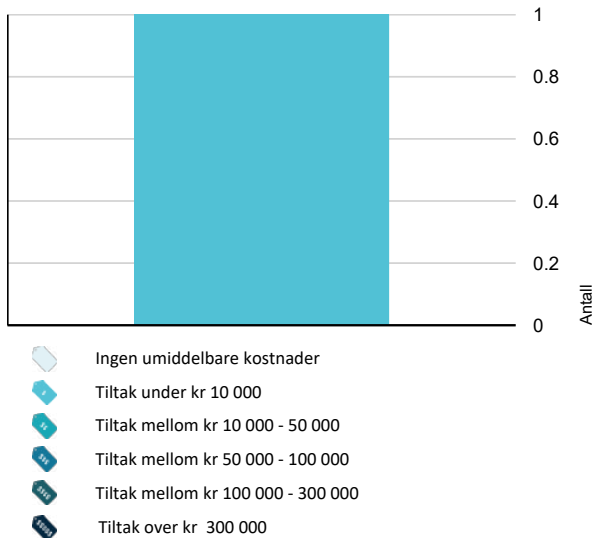
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/revkurent.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Det er ikke montert rekkverk eller anen sikring på trapp ved inngang
- 🔧 Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- ! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.
Det er stedvis observert råte punkter på enkelte kledningsbord som bør byttes.
Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.
Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.
-Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for lufttilførsel til kaldt loftet
-Eldre fuktmerker ved pipe etter lekkasje rund pipe, det er byttet pipehatt og ingen lekkasje etter det. Tørt på befaringsstidspunkte

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

- ! Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- ! Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking,
Ellers har dørene normal brukslitasje.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

- ! Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vannkvaliteten fra brønnvann er ikke dokumentert.
-Avløp av gråvann går til terreng under hytta

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen,

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
-Det mangler membran ved dør som øker faren for at fukt kan trekke ut i gang

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 1971	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
------------------------	---

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering		
2002	Tilbygg	Tilbygg gang bad/do
1983	Tilbygg	Soverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord med taksingel.
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takplater.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.
Det er stedvis observert råte punkter på enkelte kledningsbord som bør byttes.
Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.
Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord med råteskadet i nedkant



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luftt sperrekonstruksjon med rupanel som undertak med ventiler i gavler. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.
-Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for lufttilførsel til kaldt loftet
-Eldre fuktmerker ved pipe etter lekkasje rund pipe, det er byttet pipehatt og ingen lekkasje etter det. Tørt på befaringstidspunkte

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.



Tett i nedkant takutstikk



Ventiler i gavler

Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass, nyere vinduer i hele hytten utenom soverom i tilbygget.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Dører

Malt hovedytterdører
Malte balkongdør med glass i tre fra stue med litt slitasje/fukt merker i dørspeil i nedkant.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.
Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.
Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader



Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre med rekkverk fra terrassen.
Utvendig trapp ved inngang i tre av en noe enkel oppbygging

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Det er ikke montert rekkverk eller anen sikring på trapp ved inngang
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

Overflater

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialbruk slik:
Gulver: Furugulv.
Vegger: Panel
Tak: Panel
Bad/vaskerom: Panelte vegger og tak, fliser på gulv

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre med stubbeloftsplater på pilarer
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tegsteinspipe men ovn i stue
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



TG 1 Kryp kjeller

Krypkjeller under fritidsboligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller med pukk.
Tørt og fint på synlige overflater under bjelkelaget, trang i de innerste deler med lite tilgang



TG 2 Innvendige dører

Heltre speildører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking, Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Enkelte justering av dører kan forekomme etter som luft fuktigheten forandrer seg i hytta og dører justerer seg



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, panel på vegger og gulv i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, snurreddass, dusjkabinett
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelte vegger og tak

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er områder ved vask med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen,

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Det mangler membran ved dør som øker faren for at fukt kan trekke ut i gang

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Mangler membran i oppkant ved dør

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, snurreddass, dusjkabinett
Innredningen har normal slitasje og fungerer som tiltenk på befarings tidspunkte



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte heltre furu fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med løs komfyr
Furu gulv og panelte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør synlig i skap på badet.
Innvendig stoppekran plaser på bad ved varmtvannstank.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet
bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert på badet i skap, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TG 1 Andre installasjoner

Trykkvannspumpe til brønnvann plassert i skap på badet
Normal service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1978 Slutten av 1970 tallet i henhold til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ombygging av utvidelse av det elektriske anlegge ved utvidelse av hytta i 2002
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er montert på kjøkken.
Røkvarsler er plassert i himling

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarsler?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn er delvis på fjell
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter

TG 1 Fuksikring og drenering

Det er anlagt en drenerings kom under tilbygget og drenering slange som fjerner det meste av overflate vann som kommer.
grunnen under bygget virker tørt og fint på befaringsstidspunkte

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte pilarer på fjell under bjelkelag med stubbeloftsplater

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Terrengtet forhold rundt fritidsboligen er skrå naturtomt
Fritidsboligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet privat brønn via private stikkledninger.
Avløp vann til terreng, toalett er snurredass
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vannkvaliteten fra brønnvann er ikke dokumentert.

-Avløp av gråvann går til terreng under hytta

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Vannkvalitet må dokumenteres

-Avløpsvann løsning må dokumenteres/søkes om utslipp

TG 1 Snuredo

Snurre do plassert på badet med kammeret under tilbygget
Elektrisk avtrekksvifte over tak



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse		
Byggeår 1985		Kommentar Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.
Standard Bygget har gjennomgående enkel standard.		
Vedlikehold Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.		

Beskrivelse
Bod med støpte pilarer med bjelkelag, vegger av reisverk med stående kledning.
Taktekking utvendig med stål7aleminjums plater.
Boden har synlig reisverk innvendig.
Det er anlagt eget rom med utedo
Malt tett ytterdør.
Malte vinduer, noe slitasje og vedlikeholdsbehov
Plast takrenner og nedløp
Tilkomst fra terreng

Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

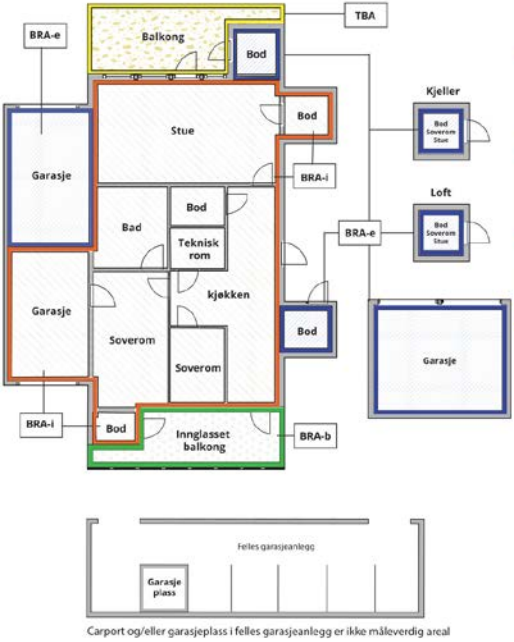
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Bod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det eksistere ikke tegninger eller godkjenning i de kommunale papirer

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	66			66	19
SUM	66				19
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad, Gang 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det eksisterer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bod	0	8
Fritidsbolig	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	205	7		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vordalsvegen 157							
Hjemmelshaver							
Jortveit Jan Nils, Jortveit Judith							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	13.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	13.08.2025	På utvidelse av eksisterende hytte	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US1816>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250187	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Nils Jortveit	Judith Jortveit
Gateadresse	
Vordalsvegen 157	
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	1985
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalennr.	7786505

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

El og rør og snekkerarbeid utført av overnevnte. flislegging gulv egeninnsats.

Arbeid utført av

Eivind Eivindson AS (elektriker) og Joreid service (rørlegger) byggmester Dagfinn Jortveit (byggmester)

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Smøremembran

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg med toalettrom fra 2002 er godkjent av Kvinesdal kommune

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

Beskrivelse

Tidl mindre lekkasje ved pipe - skiftet beslag/pipehatt

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

Tidligere mus på kaldloft - utført sikring av kledning utvendig for å forhindre dette. Ikke observert mus etter dette.

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

Tilbygg 2002. Gjør oppmerksom på at kapasiteten på hovedsikringen er noe begrenset.

Arbeid utført av

Eivind Eivindson 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

Beskrivelse

El tilsyn uten merknader for en del år siden

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1408250187

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

Beskrivelse

Gråvann til grunn uten rensing. Evt endring er kjøpers ansvar.

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

Beskrivelse

Brønn på naboeiendom - muntlig avtale med eier for ca 26 år siden.

Document reference: 1408250187

Initialer selger: JNJ, JJ

3

61

Tilleggskommentar

Privat vei fra bom. Se vedtekter fra Vordal veilag.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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: 1408250187

Initialer selger: JNJ, JJ

4

62

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Jortveit	9ed262c4505f277f44b32f8936d93e3b36cd8e73	20.08.2025 09:21:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Judith Jortveit	7f7a0b4803a99f3c3c05023def5e5d4da9486102	20.08.2025 09:24:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250187

→ 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/developper>

63

1609

1609 21

Fløkkelfjord
sorenskriver!

984

Skylddelingsforretning

Mån- dag, den 21. juni 1971 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården Vordal

g.-nr. 205 br.-nr. 1 av skyld mark 0,90 i Krinesdal

kommune. Forretningen er forlangt av Olav Netland

4484
Olav Netland
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-

menn alle skjønnsmenn hadde gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Olav Netland

Av naboer:³⁾ Alma Homstøl var varslet men møtte ikke.

Mennene valte til formann Trygve Galdal

Over den delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, pro-
duktiv skog 0 dekar, annet areal 1,8 dekar. I alt 1,8 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensen tar til ved vegen i grenselinja nr. 2 mellom br.-nr. 1
og br. nr. 2, følger denne linje i nord-nordøstlig retning
ca. 9 m til merkestein nr. 80 i Tuckjær, følger så denne
linje ca. 25 m til merkestein nr. 79, følger så videre denne

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rek-
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. før forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-
fullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Ja

2. Finner skylddelingmennene det godtgjort at den partell som fraskilles eiendommen, er be-
stemt nytter til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevises:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forhold-
dene tillater.

Skylden for de n fraskilte delen ble bestemt til 0,01 s/m.

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,90

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 32,2 dekar, annet areal 1058,4
dekar. I alt 1097,6 dekar.

De n fraskilte del⁵⁾ er gitt bruksnavn⁶⁾ Ekrevollen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Julian Abrahamson

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påføres til overkjøp, når det gjelder
skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt
til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i
henhold til gitt forlikning.

Vi har bestemt at Olav Netland

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

¹⁾ Jfr. § 11 i lov av 18. mars 1917 om tildeling av jordbruk (jorðlova).

²⁾ Jfr. § 14 (jorðlova).

³⁾ Jfr. § 11 (jorðlova). Disse bestemmelser gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller
skogbrukseiere hadde.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som bruksnavn og som ikke
hører til de nær utørdene, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

den 19.....

formann.

sekretær.

Går til Vest- Agder landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Se vedlegg.

den 19.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

For tinglysing kr. 30,-

Ført inn i dagboka ved
Flekkefjord sorenskriveri

som nr.1609 den 22/7-1971

Ført inn i grb.

~~Heretter anmerkes mot kr. 5,-~~
Anmerkes :

De ⁿ fraskilte del har fått g.nr. 205 b.nr. 7, Vordal, av sk.m. 0,01 (u.s.)
Kvinesdal. Hovedbøllets gjenv. sk.m. 0,90.

Johan Widere
J. J. J.

Kapittel 4 VORDALSVEGEN

Vedtekter for Vordal veglag

§ 1. VEGEN

Vordal veglag, heretter kalt veglaget, omfatter følgende veg i Kvinesdal kommune (4227):

Vegen tar til i enden av kommunal veg på gnr. 206/1 og går først 60 meter over gnr. 206/1, deretter 82 meter over gnr. 208/1,2, 324 meter over gnr. 205/3, 458 meter over gnr. 205/1 og til slutt 89 meter over 205/3. Totalt er veglengden 1013 meter.

Vegen er 3,5 meter bred fra enden av kommunal veg til tunet på gnr. 205/1.

Fra tunet til gnr. 205/1 og til enden av vegen, er vegen 2,7 meter bred. Vegen kan utvides til 3,5 meter på vestsiden av vegen, jf. § 5.1.

Vegen er markert på veikart blad 6 datert 16.12.2024

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.

Vegetasjon kan fjernes inntil 2 meter fra vegskulderen. Ved behov kan veglaget også fjerne trær/greiner som henger over vegen.

Ingen kan sette faste gjerder eller andre faste installasjoner nærmere enn 1 meter fra vegskulderen.

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

Agder jordskifterett

- 11 -

24-045625REN-JAGD/JFLE

Kapittel 4 VORDALSVEGEN

Vedtekter for Vordal veglag

§ 1. VEGEN

Vordal veglag, heretter kalt veglaget, omfatter følgende veg i Kvinesdal kommune (4227):

Vegen tar til i enden av kommunal veg på gnr. 206/1 og går først 60 meter over gnr. 206/1, deretter 82 meter over gnr. 208/1,2, 324 meter over gnr. 205/3, 458 meter over gnr. 205/1 og til slutt 89 meter over 205/3. Totalt er veglengden 1013 meter.

Vegen er 3,5 meter bred fra enden av kommunal veg til tunet på gnr. 205/1.

Fra tunet til gnr. 205/1 og til enden av vegen, er vegen 2,7 meter bred. Vegen kan utvides til 3,5 meter på vestsiden av vegen, jf. § 5.1.

Vegen er markert på veikart blad 6 datert 16.12.2024

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.

Vegetasjon kan fjernes inntil 2 meter fra vegskulderen. Ved behov kan veglaget også fjerne trær/greiner som henger over vegen.

Ingen kan sette faste gjerder eller andre faste installasjoner nærmere enn 1 meter fra vegskulderen.

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådgivningen over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget er oppført i kolonne A.

Parter	Gnr.	Bnr.	Kolonne A	Kolonne B Utviding
Knut Petter Netland	205	1	10	20
Jan Petter Homstøl	205	3	10	20
Arne Eftestøl	205	4	10	20
Elin Clausen Elkouby	205	5	10	
Jan Nils Jortveit	205	7	10	
Judith Jortveit				
Lars Arild Tolo	205	8	10	10
Tone Marit Bøe Tolo				
Kristine Hareland	205	9	1*	
Anne Marie Eie	205	10	10	10
Margit Homstøl				
Anne-Gro Johnsen Jamvold	205	11	10	
Kristen Jamvold				
Tom Ove Mygland	206	1	1	
Oskar Eiesland	207	5	1	
Morten Nilsen Mygland	208	1	1	
	208	2		
SUM			84	80

* Når byggearbeidet på tomte starter, økes andelene til 10.

Andelene følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

Dersom eiere av minimum 40 andeler i kolonne B setter fram krav om at vegen skal utvides fra tunet til gnr. 205/1 til enden av vegen, skal kostnadene fordeles etter andelene i kolonne B.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veglaget.

Ved endring av utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i vegen når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 15 om betaling av engangsvederlag. Gnr. 202/17 og gnr. 202/30 har rett til å kjøpe seg inn i vegen.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne og kan skje elektronisk. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie bør ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Ved valg på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmeliikhet blir avgjort ved avstemning.

Ved flere alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemning, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell. øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta utligninger etter § 13 og vegavgifter etter § 14
- (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg
 - Styremedlem(-er) som er på valg for to år
 - Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
 - Medlem(-er) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er en vararepresentanter til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig og kan skje elektronisk. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltreddelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
- (6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
- (7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettigede erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinnndriving av skyldig beløp
- (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
- (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- (13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
- (14) Sendte ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
- (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
- (16) Tegne forsikring for vegen
- (17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
- (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. mars.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Kostnader med vinterdrift skal utlignes etter fordelingen i kolonne A (fordeling vinterdrift) i § 5.1 med unntak av gnr. 205/9, 206/1, 207/5 og 208/1,2. Gnr. 205/9 skal betale kostnadene med vinterdrift fra byggearbeidet tar til. Gnr. 206/1, 207/5 og 208/1,2 gir beskjed til styreleder innen 1. oktober hvert år dersom eiendommen har behov for vinterdrift av vegen.

§ 14. VEGAVGIFTER

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen. Det skal ikke betales for innkjøp i den delen av vegen som tidligere var offentlig veg, altså fra enden av kommunal veg til tunet til gnr. 205/1.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk- og drift

Dersom flertallet i veglaget ikke ønsker vinteråpen (brøytet) veg, skal likevel et mindretall ha rett til å brøyte vegen for egen regning. Bestemmelsen gjelder også der flertallet ikke ønsker deler av vegen brøytet og/eller for deler av sesongen. Mindretallet er ansvarlig for kostnadene med å utbedre skade på vegen som følge av at vegen har vært brøytet. Mindretallet må avtale fordelingen av kostnadsansvaret.

Ønsker ikke veglaget å administrere denne vinterdriften, kan mindretallet gjøre det.

De som ikke tar del i kostnaden med brøytingen og eventuell utbedring av vegen, har ikke rett til å bruke brøytet veg.

§ 17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 8 (mindretallsvern) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Kapittel 5 Veger og parkering

1. Medeierne i Vordal veglag har rett til å parkere på gnr. 206/1. Parkeringsarealet utgjør 100 m² pluss skråningsutslag og ligger ved den kommunale delen av Vordalsvegen. Vordal veglag har rett til å opparbeide og vedlikeholde parkeringsplassen. Beliggenheten framgår av vegkart blad 6 datert 16.12.2024.

Som vederlag for parkeringsarealet på gnr. 206/1, har gnr. 206/1 rett til å bruke hele Vordalsvegen.

2. Gnr. 205/4 har rett til å parkere på gnr. 205/1 ved Smia, jf. veikart blad 6 datert 16.12.2024.
3. Gnr. 205/7 har rett til å parkere langs Vordalsvegen på gnr. 205/1. Parkeringen må ikke hindre framkommeligheten på Vordalsvegen.
4. Ved brøytet veg fram til tunet til gnr. 205/1, har gnr. 205/8 og gnr. 205/10 rett til å parkere i tunet til gnr. 205/1.
5. Gnr. 202/30 har kjørerett til landbruksformål over gnr. 205/4. Vegen tar til i enden av Vordalsvegen i grensa mellom gnr. 205/3 og gnr. 205/4 og går første i vestlig retning og deretter i nordnordvestlig retning fram til grensa til gnr. 202/30. Vegen er 475 meter lang.
6. Så lenge vegbredden kun er 2,7 meter forbi gnr. 205/1 sitt tun, kan gnr. 205/3 og gnr. 205/4 slepkjøre tømmer til eget bruk over jordet på østsiden av gnr. 205/1 sitt tun. Slepkjøringen kan kun skje når jorda er frossen og snødekt. Eventuelle skader må repareres før veksts sesongen.

Kapittel 6 Forskjellig

Sakskostnader til jordskifteretten

Sakskostnader er gebyr til staten, meddommergodtgjørelse, utgifter til grensemerker osv. Gebyret skal regnes ut i samsvar med jordskifteloven §§ 7-2 til 7-4. For utregning av partsgebyret blir det lagt til grunn 9 parter. Det er satt ned 18 grensemerker. Samlet merket grenselengde er 1,4 km.

Inngangsgebyr	kr	6 385
Partsgebyr kr 2 554 x 9	kr	22 986
Grenselengdegebyr x 3	kr	7 662
Grensemerker 14 bolter x kr 75	kr	1 050
Dokumentavgift*	kr	2 500
Sum	kr	40 583

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd.

Begrunnelse for fordelingen: Gnr. 205/4 og 205/5 og 205/11 har fått målt opp hele eller deler av sin eiendom og har hatt mest nytte av saken. Hele grenselengdegebyret og en større andel av inngangsgebyret er fordelt mellom disse eiendommene. De andre eiendommen har fått lik andel i sakskostnadene ut fra andelene i veglaget med unntak av gnr. 205/9. Gnr. 205/9 er kun pålagt et partsgebyr, siden denne eiendommen er ei ubebygd tomt.

Navn	Skal betale kr	Har betalt kr	Skylder kr
Knut Petter Netland	3 000		3 000
Jan Petter Homstøl	3 000		3 000
Arne Eftestøl	9 000		9500
Elin Clausen Elkouby	9 029	6 385	2 644
Jan Nils Jortveit	3 000		3 000
Judith Jortveit			
Lars Arild Tolo	3 000		3 000
Tone Marit Bøe Tolo			
Kristine Hareland	2 554		2 554
Anne Marie Eie	1 500		1 500
Margit Homstøl	1500		1 500
Anne-Gro Johnsen Jamvold	8 000*		9 000
Kristen Jamvold			

*Anne-Gro Johnsen Jamvold og Kristen Jamvold må betale dokumentavgiften for hjemmelsovergangen til gnr. 205/11.

Faktura blir sendt fra «Domstolene i Norge». Betalingsfristen går fram av fakturaen.

Anke

Jordskifterettens avgjørelse kan ankes etter reglene i jordskifteloven kapittel 8. Ankefristen er en -1- måned regnet fra forkynningsdatoen. Ankefristen løper i rettsferien.

Ikrafttredelsesdato

Saken trer i kraft når den er rettskraftig.

Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil et utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Kvinesdal (4227)	202	8
Kvinesdal (4227)	202	17
Kvinesdal (4227)	202	30
Kvinesdal (4227)	204	34
Kvinesdal (4227)	205	1
Kvinesdal (4227)	205	3
Kvinesdal (4227)	205	4
Kvinesdal (4227)	205	5
Kvinesdal (4227)	205	7
Kvinesdal (4227)	205	8
Kvinesdal (4227)	205	9
Kvinesdal (4227)	205	10
Kvinesdal (4227)	205	11
Kvinesdal (4227)	206	1
Kvinesdal (4227)	207	5
Kvinesdal (4227)	208	1
Kvinesdal (4227)	208	2

De fastsatte eiendomsgrenser vil bli rapportert til matrikkelfører (kommunen).

Slutning

1. Vilkårene for jordskifte er oppfylt.
2. Jordskiftet gjennomføres slik det går fram av kapittel 1 – 6 foran.
3. Grensene 1, 2, 4, 6 – 10 fastsettes og beskrives slik det går fram av kapittel 4 foran.
4. Fram til første årsmøte er Knut Petter Netland styreleder og Arne Eftestøl og Lars Arild Tolo er styremedlemmer i Vordalsvegen veglag.
5. Sakskostnadene fastsettes og fordeles slik det går fram av kapittel 6 foran.

Sak 24-045625REN-JAGD/JFLE Vordal, gnr. 205 i Kvinesdal er herved avsluttet.

Flekkefjord, den 15. mai 2025

Sølvi Sandsmark

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7Restanser og legalpant

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 205 **Bruksnr.:** 7
Adresse: Vordalsvegen 157, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250187

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. Kontakt IRS Miljø IKS på post@erikstemmen.no for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 **Gårdsnr.:** 205 **Bruksnr.:** 7
Adresse: Vordalsvegen 157, 4480 KVINESDAL
Referanse: 1408250187

Vei	Adkomst til eiendommen er ukjent.
Kommentar	
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.	

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 14.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	--	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 205 Bruksnr.: 7

Adresse: Vordalsvegen 157, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250187

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSER.

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 eiendomsforsørsler.

Kvinesdal kommune

Postboks 128, 4490 Kvinesdal

Teknisk etat

Tlf.: 38 35 77 30 / Fax: 38 35 77 31

Jan og Judith Jordtveit
Drivenesvegen 27
4700 VENNESLA

Vår ref: 02/00218 - 2 / 1522/02	Arkivkode: 205.007	Saksbeh.: Svein Arne Jerstad	Deres ref:	Kvinesdal, 20.02.02
---------------------------------------	-----------------------	---------------------------------	------------	------------------------

Melding om oppføring av tilbygg til hytte i Vårdalen

Vi viser til melding mottatt 18.02.2001.

Meldingen gjelder oppføring av tilbygg, 11 m², til hytte på gnr. 205 bnr. 7.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens LNF- område.

Byggearbeidet kan settes i gang uten særskilt byggetillatelse, jfr. Plan- og bygningslovens §86a.

Vi minner om følgende:

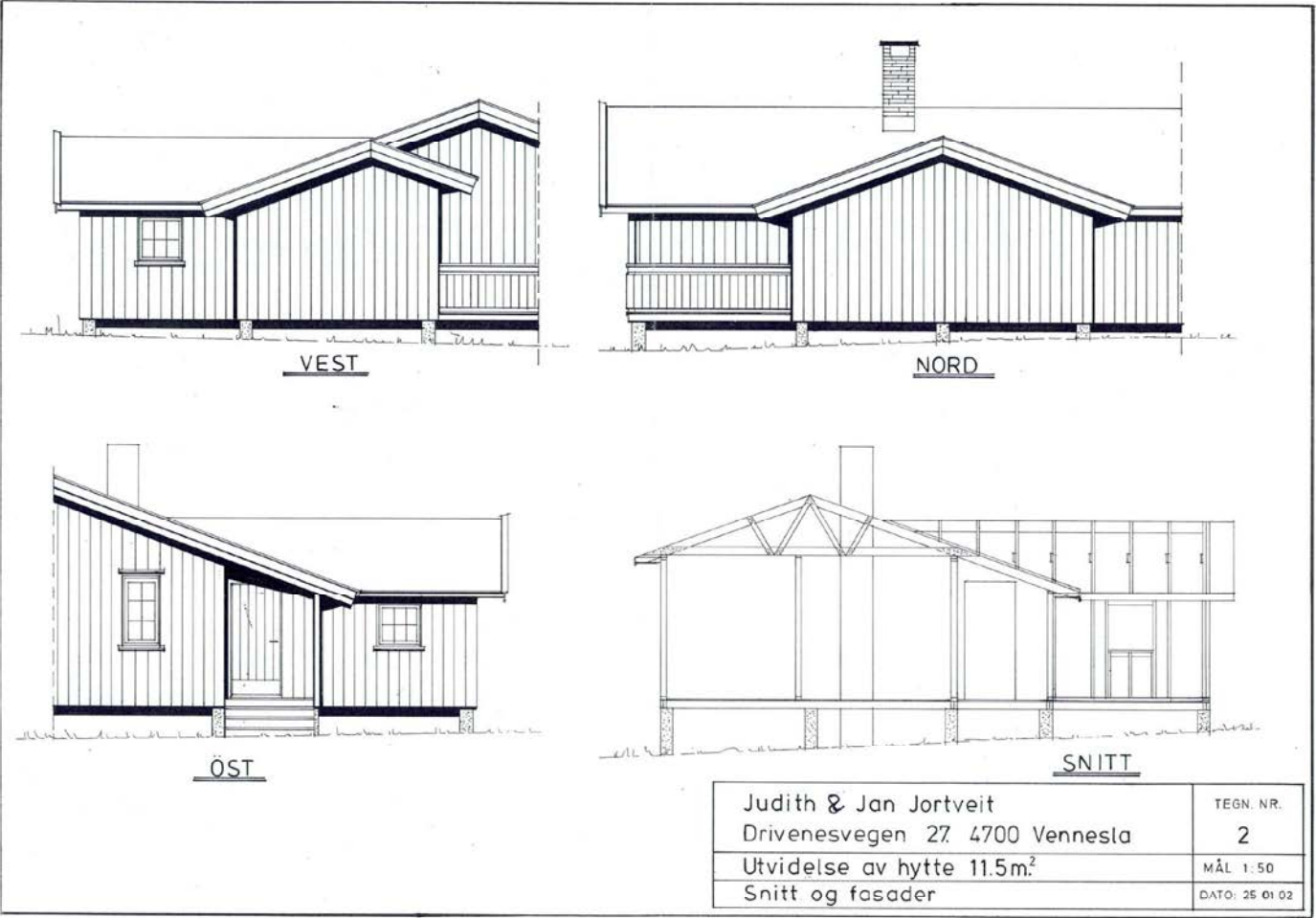
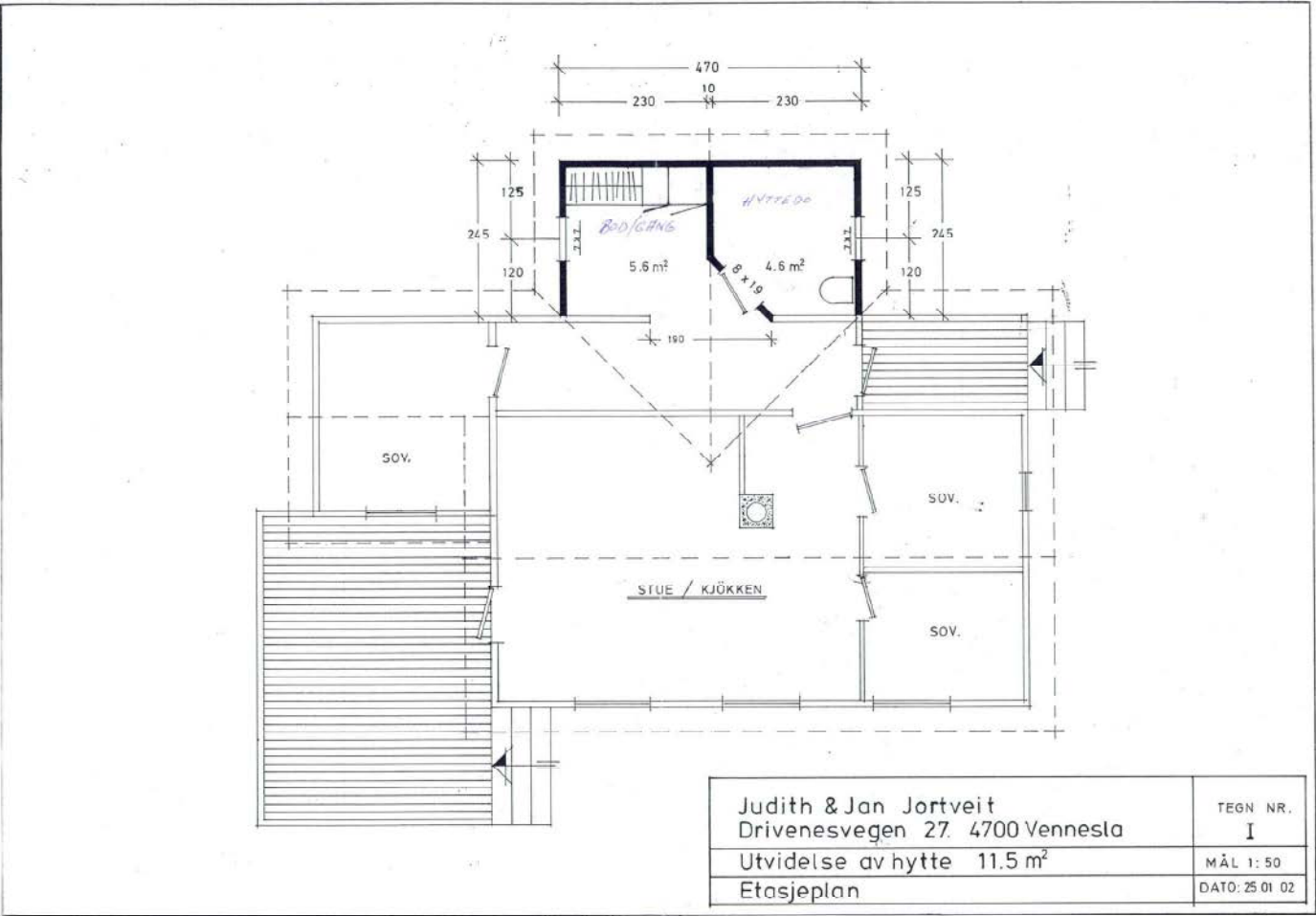
Tiltakshaver må selv se til at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunale vedtekter, reguleringsplan eller andre regelverk (for eksempel jordlov, veglov, konsesjonsloven m.m.). Reglene om minsteavstand til nabogrense må holdes. Det gjelder særlige regler om avstand til kraftledninger, kabler, vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse kan det føre til krav om omlegging eventuelt flytting/riving. Arbeidet må ikke føre til nye/ endrede avkjørselforhold.

Av hensyn til registreringsrutinene ber vi om at de melder fra når arbeidet er ferdig.

Med hilsen

Olav Haddeland
teknisk sjef

Svein Arne Jerstad





Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 14.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kvinesdal kommune
---------	------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4227 Gårdsnr.: 205 Bruksnr.: 7

Adresse: Vordalsvegen 157, 4480 KVINESDAL

Referanse: 1408250187

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Ja
Landbruks, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende	
Vedlegg	
3 vedlegg	
Kommentar	
Eiendommen ligger i område med hensynsone H570 -Bevaring kulturmiljø.	

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 usyrlige. 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 eiendomsforsørlser.



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

BANKEN
Kvinesdal Sparebank

KVINESDAL

Tlf. 38 35 88 60

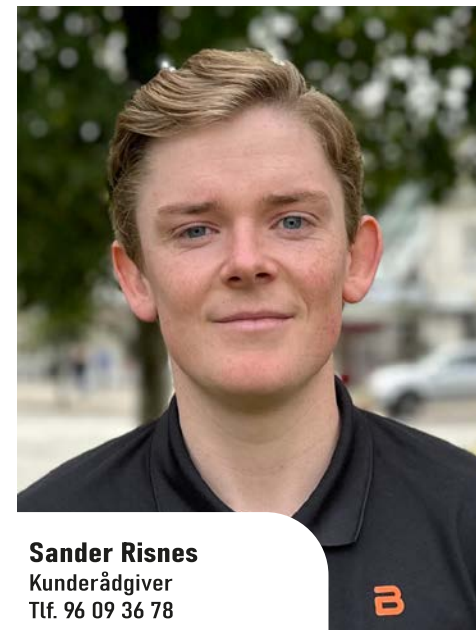
post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

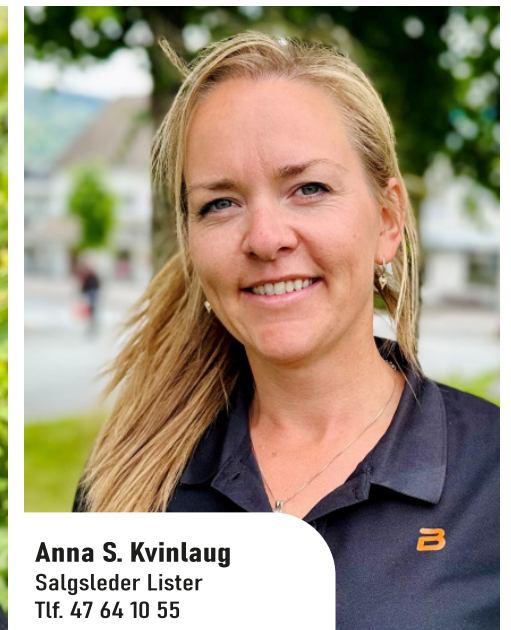
**Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.**



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»

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 dekker 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. PLUSdekningen 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



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.

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.

aktiv.

Adresse: Vordalsvegen 157
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjeveland@aktiv.no

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: _____

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre