

# Engedal 56



Prisantydning: **kr 5 900 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeglere.no](http://sormeglere.no)







# Eksklusiv eiendom på nær 919 daa med bolig fra 2007, stabbur og låve

OMRÅDE

ADRESSE

**Engedal 56, 4480 KVINESDAL**

Prisantydning

**kr 5 900 000,-**

Omkostninger: **kr 165 090,-**

Totalpris: **kr 6 065 090,-**

Kommunale avgifter: **kr 4 515,- per år**

---

BRA-i: 457 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA Total: 463 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 918983 m<sup>2</sup>



**Jon Andreas Røsstad**

Eiendomsmegler

**900 20 059**

**Jon.Rosstad@SorMegleren.no**

**Sørmeglere AS, avd. Søgne**

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

## ENGEDAL 56

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 177, bnr. 4, ideell andel 1/1  
i Kvinesdal kommune.

#### Areal

BRA - i: 457 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 463 m<sup>2</sup>

TBA: 74 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

#### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> Hall, gang, wc, stue, kjøkken/spisestue, gang/trapperom, bad, vaskerom, 3 soverom og boder.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod utv. Garasje bygg

2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Loftetasje: Trapperom/gang, loftstue, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m<sup>2</sup>

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

#### Garasje/ Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 236 m<sup>2</sup> Garasje bygg 1 etg Låvebygg

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Garasje bygg 2 etg

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt innvendige med laser. Pga boligens mange rom kan areal avvik forekomme.



## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

918983 m<sup>2</sup>

## **Tomtebeskrivelse**

Eksklusiv eiendom på nær 919 daa med bolig fra 2007, stabbur, låve og medfølgende jakt- og fiskerettigheter. Sol, fantastisk utsikt og flotte turområder.

Eiendommen på 918 982 kvm har en særdeles naturskjønn plassering i vakkert landskap med skogsområder, fjell, fjellvann og flotte turområder i alle retninger. Utsikten er storslått og solforholdene gode. Med eiendommen følger jakt- og fiskerettigheter i godt tilrettelagt terreng og med nærhet til gode fiskevann.

Eiendommen er bebygd med en flott fritidsbolig (registrert som helårsbolig) fra 2007 over to plan, et stort garasjebygg med loft og en låvebygning med slakteri, kjølerom, garasje og lager. Selve tunet er tilnærmet flatt og pent opparbeidet med grusbelagt gårds plass. Eiendommen er i hovedsak naturtomt, der torvtaket på bolig og garasje får de til å gli fint inn i terrenget. Hovedbygg og garasje er også rikt utsmykket i tradisjonell stil, noe som vitner om håndverksmessig kvalitet og snekkerglede.

Boligen har store terrasser utenfor hele langveggen av første etasje og en overbygd terrasse utenfor loftetasjen, slik at sol og utsikt virkelig kommer til sin rett. Garasjebygget fra 2007 har loftstue på øverste plan. På hovedplan finnes redskapsbod, biloppstillingsplasser og vedbod. Utvendig er bygget kledt i villmarkspanel og loftstuen har adkomst fra utvendig trapp.

Låvebygget rommer lagerrom, slakterom, kjølerom og boder. Bygget har blitt modernisert etter 2007 med blant annet nytt kjølerom og slakterrom, og det er kjøpt inn nye vinduer som kan settes inn. Ellers er store deler av kledningen byttet, dreneringen utbedret og bygget har innlagt vann.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et naturskjønt og idyllisk område på Engedal i Kvinesdal kommune. I kort gangavstand finner du Engedalstjønnen, Husebyhølen, store skogsområder, fjell og vakker natur. Utsikten er upåklagelig og brer seg ut over landskapet. Naturen byr på en rekke storslåtte naturopplevelser. Med eiendommen følger også rettigheter til jakt og fiske som grunneier og del av jaktlag.

Vintertid er det nærhet til milevis med skiløyper. Her kan du bade i fjellvann, fiske fra kano og bestige toppene. Fra eiendommen er det ca. 30 min kjøring til Knaben Ski- og Aktivitetssenter med 3 nedfarter, heis, varmestue, skiutleie og romslig parkeringsplass. Hver nedfart er ca. 1000 meter lang, og høydeforskjellen er på opptil 182 meter.

## **Bygningssakkyndig**

Morgan Pedersen

## **Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Enebolig oppført i 2007 med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende/stående kledning. Taket er tekket med torv. Takrenner av metall. I tillegg til fritidsboligen er det oppført en isolert garasje og et eldre uthus/låve. Uthus som er modernisert i nyere tid med blant annet nytt kjølerom og slakterrom.

Garasje er opplyst til å være satt opp i 2007. Deler av arbeidet på uthus og garasje er utført som egeninnsats.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.



## **Innhold**

1. etasje: Hall, gang, wc, stue, kjøkken/spisestue, gang/trapperom, bad, vaskerom, 3 soverom og boder.

Loftetasje: Trapperom/gang, loftstue, bad og soverom.

Garasje: Garasjerom, redskapsbod, vedbod og loftstue. Garasjen er ombygget og samsvarer ikke med godkjente tegninger.

Uthus: Garasjer, lagerrom, boder, slakterrom og kjølerom.

Entré: Boligen har adkomst via et flott, overbygd inngangsparti av den staselige sorten. Hele bygget er holdt i tradisjonell stil som passer utmerket til området. Hallen på innsiden er romslig og innbydende med lyse fliser på gulv, downlights, panelvegger og dels åpen løsning mot kjøkken. Fra hallen fører en trehvit trapp opp til andre etasje. Rommet har god plass for oppbevaringsmøbler og ligger tilknyttet en praktisk bod. Plassbygd garderobe.

Kjøkken: Kjøkkenet er bygd og montert av snekker Tom Gallatin, og fremstår som svært eksklusivt. Innredningen er av amerikansk kirsebærtre med inntrukne fronter, takhøye skap, profilert listverk og funksjonell utforming. Benkeplaten er i sort stein med nedfelt vaskekum og keramisk koketopp. Over kokesonen er ventilatoren pent bygd inn i en lekker grueløsning.

Kjøkkenet har integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er belysning og hvite fliser over benken, samt fliser på gulv og downlights i panelhimling. Ved kjøkkenvinduet er det god plass for spisebord, og herfra er utsikten storslått over det flotte landskapet med vann, fjell og grønnklede åser.

Stue og loftstue: Stuen oppleves som både lun og luftig, og er et svært koselig rom. Stuen har mønet himling som gir ekstra takhøyde, pent enstavs eikegulv, trehvite panelvegger og tofløyet glassdør til kjøkken. Store vinduer gir rikelig med dagslys og ivaretar den utsøkte utsikten. Stuen lar seg enkelt møblere med sofagruppe, tv-løsning og annet møblement. I enden av rommet sørger en murt peisovn for ekstra hygge og varme. På loftet finnes ytterligere en stue med plass for sofa og tv. Rommet bidrar med ekstra spillerom og fleksibilitet i en travel hverdag.

Bad/wc/vaskerom: Boligen har to bad, ett separat wc og ett vaskerom. Det første badet har lyse fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene, hvitmalt panelhimling og et vindu som gir innslipp av dagslys. Innredningen er moderne og består av toppmontert servant på fingertappet servantbenk, speil med integrert belysning, frittstående toalett og et dusjhjørne med skyvedører.

Bad 2: Det andre badet ligger i suiteløsning med soverommet på loftet. Badet har lyse fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og hvite fliser i skråhimling. Rommet har baderomsinnredning, frittstående toalett og et dusjhjørne. Det separate toalettrommet ligger i direkte tilknytning til hallen.

Vaskerom: Vaskerommet har flislagt gulv, panelvegger og gulvvarme. Innredningen består av vaskekum i stål, varmtvannsbereder, hyller og plass for vaskemaskin.

Soverom og garderobe: Boligen har hele fire soverom, hvorav tre i første etasje. Soverommet på øverste plan ligger i suiteløsning med bad og har utgang til en herlig terrasse med overbygg, sol og utsikt. Det er rom for flere sengeplasser på rommene. Boligen har bra med lagringsplass med plassbygd garderobeløsning og boder i første etasje, og i tillegg finnes lagerplass i garasje og låvebygg.

Teknisk: Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp. Det er boret etter vann og montert renseanlegg for avløpshåndtering. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter. Sikringsskapet har automatsikringer.

Varme i gulv hele 1. etasje bortsett fra soverom.

## **Standard**

Engedal er en fantastisk eiendom av betydelig størrelse, med naturskjønn beliggenhet i storslåtte omgivelser. Med eiendommen følger jakt- og fiskerettigheter som grunneier, og de omkringliggende områdene byr på fantastisk turterreng.

---



Eiendommen er bebygd med en stor enebolig fra 2007 over to plan, et garasjebygg fra 2007, og et modernisert låvebygg med slakteri, kjølerom og lager.

Eneboligen og garasjebygget er holdt i tradisjonell stil med rik utsmykking og vakkert torvtak som får bygningene til å gli i ett med terrenget. Utenfor eneboligen er det bygd store terrasser slik at sol og utsikt kan nytes i fulle drag. Innvendig holder eneboligen en høy standard der spesielt kjøkkenet må trekkes frem. Innredningen er bygd av snekker, samt utstyrt med integrerte hvitevarer og lekker benkeplate i stein.

Videre finnes en flott stue med mønet himling, murt peisovn og utgang til terrasse. Boligen har også to flislagte bad, ett separat wc og et praktisk vaskerom. Boligen har fire soverom, hvorav ett på loft. Her finnes det også en loftstue som gir ekstra spillerom og privatliv. Garasjen er innredet med loftstue som har utvendig adkomst.

- Eksklusiv eiendom i flotte omgivelser.
- Tomten har totalt areal på 918 982 kvm.
- Koselig enebolig fra 2007 over to plan inneholder
- Garasjebygg fra 2007 med loftstue, bod/lager, kjølerom og bod.
- Medfølger jakt- og fiskerettigheter som grunneier.
- Turområder, vann, fjell og skog.
- Flotte terrasser utenfor begge etasjer.
- Eneboligen har tradisjonsrik utforming.
- Flislagt entré med plass for garderobe.
- Snekkerbygd kjøkken med hvitevarer.
- Stor stue med ildsted og mønet himling.
- To pene bad, ett separat wc og et vaskerom.
- Fire soverom, ett i suiteløsning med bad.
- Godt med lagringsplass i boder.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

---

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Morgan Pedersen den 27.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Garasje er opplyst oppført 2007 og har generelt en tilstand som er vurdert til bra, pga eldre vinduer og dører har takstmannen satt tilstand til TG2

Låvebygget er ikke vurdert. Låvebygget er på ca. 236 kvm og rommer lagerrom, slakterom, kjølerom og boder. Bygget har blitt modernisert etter 2007 med blant annet nytt kjølerom og slakterom, og det er kjøpt inn nye vinduer som kan settes inn. Ellers er store deler av kledningen byttet, dreneringen utbedret og bygget har innlagt vann.

Følgende avvik har fått TG2:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig. Det er påvist skader i tettesjiktet. Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

---



Terrasser. Det er avdekket råteskader i bjelke og ett terrassebord på forsiden bolig.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, frysenskap/ - boks, komfyr/ stekeovn/ koketopp, microbølgeovn medfølger i handelen.

### **Parkering**

Det er parkering i garasjebygg og i låvebygg. Garasjen er ombygget og samsvarer ikke med godkjente tegninger.

### **Diverse**

Det er registrert kulturminne på eiendommen. Type art: Bosetning-aktivitetsområde. Vernetype uavklart. Kulturminner kan innebære begrensinger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder terrengendringer, bygging m.m.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler på begge bad og vaskerom, supplert med peis i stuen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 4 515

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Branntilsyn/ feiing: Årlig avgift blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig kr 469,-  
Slamtømming og renovasjon : Årlig avgift blir fakturert av IRS Miljø IKS årlig kr 4 045,-

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Kvinesdal kommune.

---

### **Formuesverdi primær**

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 123 021

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4227/177/4:

Heftelser i eiendomsrett:

20.04.1920 - Dokumentnr: 900147 - Utskifting  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1920 - Dokumentnr: 900148 - Utskifting  
Overutskifting  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1933 - Dokumentnr: 901211 - Elektriske kraftlinjer  
RETTIGHETSHAVER: VEST-AGDER E.VERK  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1942 - Dokumentnr: 239 - Utskifting  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1954 - Dokumentnr: 383 - Skjønn  
Elektriske kraftlinjer  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1960 - Dokumentnr: 900211 - Elektriske kraftlinjer  
RETTIGHETSHAVER: VEST-AGDER E.VERK  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2000 - Dokumentnr: 3246 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4227 Gnr:177 Bnr:13  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2009 - Dokumentnr: 92212 - Jordskifte  
Sak:1010-2008-0016 ENGEDAL gnr 177.  
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

05.08.1898 - Dokumentnr: 900069 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4227 Gnr:177 Bnr:1  
EIENDOMMEN ER UGÅTT FRA FLERE BNR.



01.01.2020 - Dokumentnr: 156992 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1037 Gnr:177 Bnr:4

Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Dagboknr.: 9000147 Tinglyst: 20.04.1920, Bestemmelse om: Utskifting. Dagboknr.: 9000148 Tinglyst: 20.04.1920, Bestemmelse om: Utskifting. Dagboknr.: 901211 Tinglyst: 27.03.1922, Bestemmelse om: Elektriske kraftlinjer. Dagboknr.: 239 Tinglyst: 25.03.1942, Bestemmelse om: Utskifting. Servituttene er ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 20.01.2012. Ferdigattesten gjelder for tiltaket bolig slik det er beskrevet i tillatelse adm. vedtak 332/07 datert 24.08.2007. Tillatelsen gjelder oppføring av bolig og garasje for Lars Lunde. At en slik ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Garasjen er ombygget og samsvarer ikke med godkjente tegninger. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til eiendommen er via kommunal vei og privat det siste stykket opp til tunet. Vei til eiendommen er etablert over naboeiendommen gnr 177/ bnr 2: hjemmelshaver Espen Rogstad. og gnr 177/ bnr 5: hjemmelshaver: Tom Erik og Monica Eike. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Tilknyttet privat vann.

Det er gitt utslippstillatelse via minirensanlegg sak 330/07 datert 23.08.2007

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger. Vann og avløp er privat. Eier har boret etter vann og montert rensanlegg for avløpshåndtering.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel både i SB12 og LNFR- område og deler av eiendommen har områder med hensynsone H310 - Ras- og skredfare. Eiendommen er delt i flere teiger. Deler av eiendommen ligger i LNFR-areal spredt boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har dirkete tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Viser til kommuneplanens arealdel 2015- 2027. Denne fås per e-post ved henvendelse.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

#### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig, herunder bo og driveplikt. Driveplikten gjelder for dyrkede arealer, enten ved at eier driver selv eller ved bortleie. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad til Kvinesdal kommune, snarest mulig dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr på kr. BELØP,-. Kjøper bærer risikoen dersom konsesjon ikke innvilges fra kommunen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### **Prisantydning**

Kr 5 900 000

### **Totalpris**

Kr 6 065 000

---



**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 900 000,00 (Prisantydning)

**Omkostninger**

147 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
148 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

165 090,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
6 048 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

6 065 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk

finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,70 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 151 450,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Lars Lunde

### **Oppdragsansvarlig**

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

[Jon.Rosstad@SorMegleren.no](mailto:Jon.Rosstad@SorMegleren.no)

Tlf: 900 20 059

---



**Ansvarlig megler**

Jon Andreas Røsstad  
Eiendomsmegler  
Jon.Rosstad@SorMegleren.no  
Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27  
4640 Søgne  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

03.01.2025

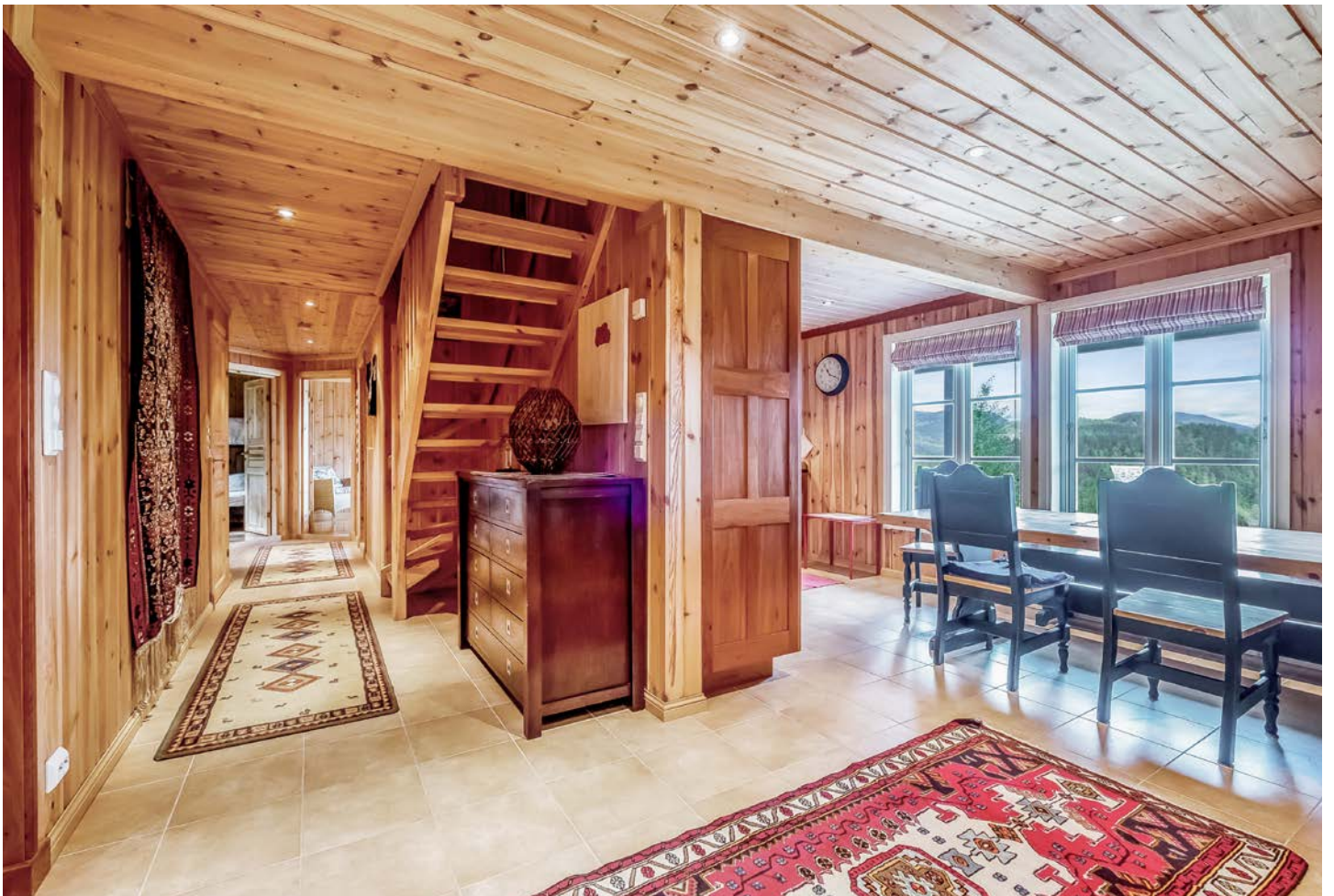
---







Kjøkken



Stue





Stue



Stue





Stue



Stue



Stue





Kjøkken



Kjøkken





Soverom



Bad





Annet



Soverom





Soverom



Soverom



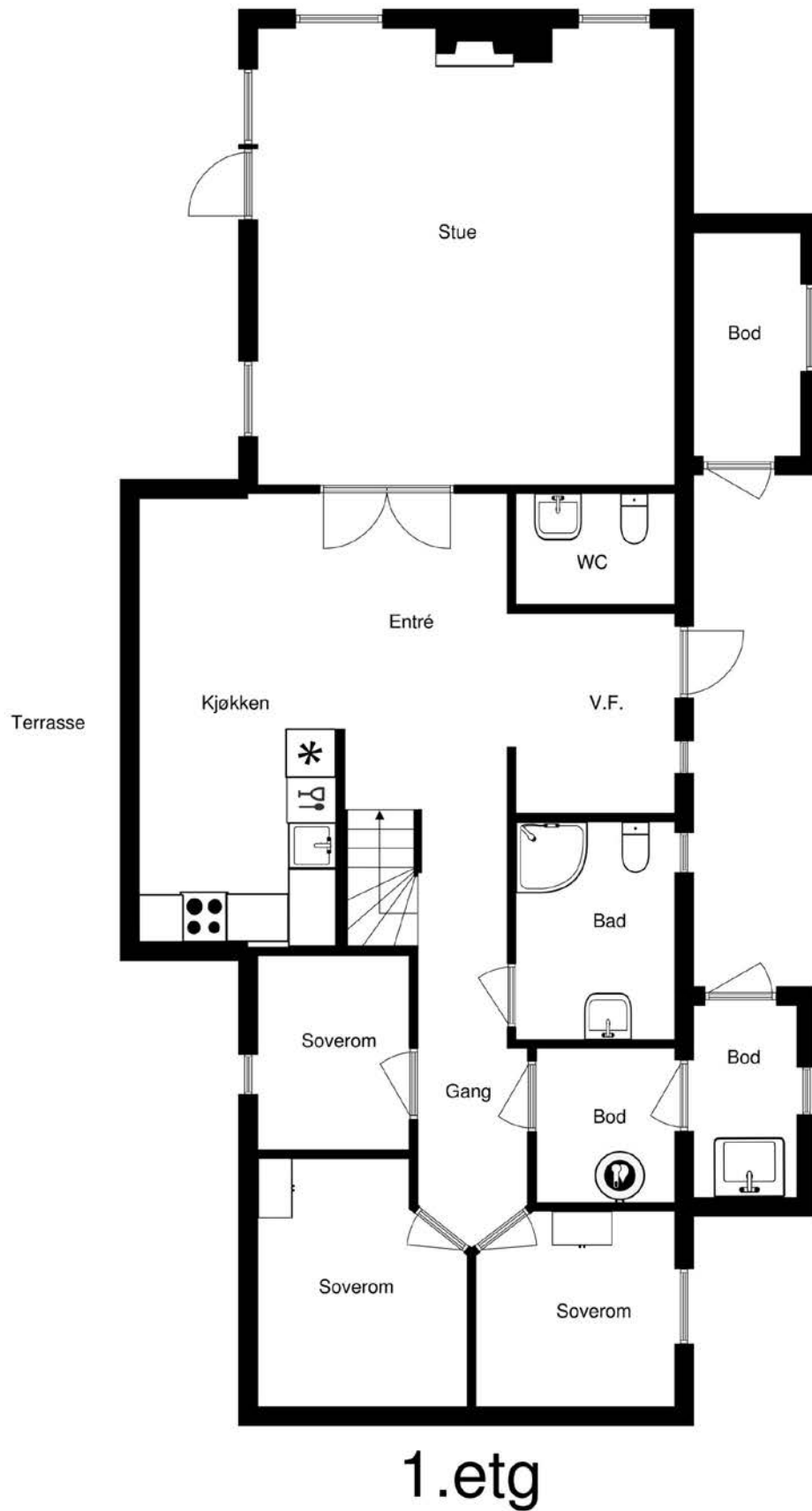


Soverom

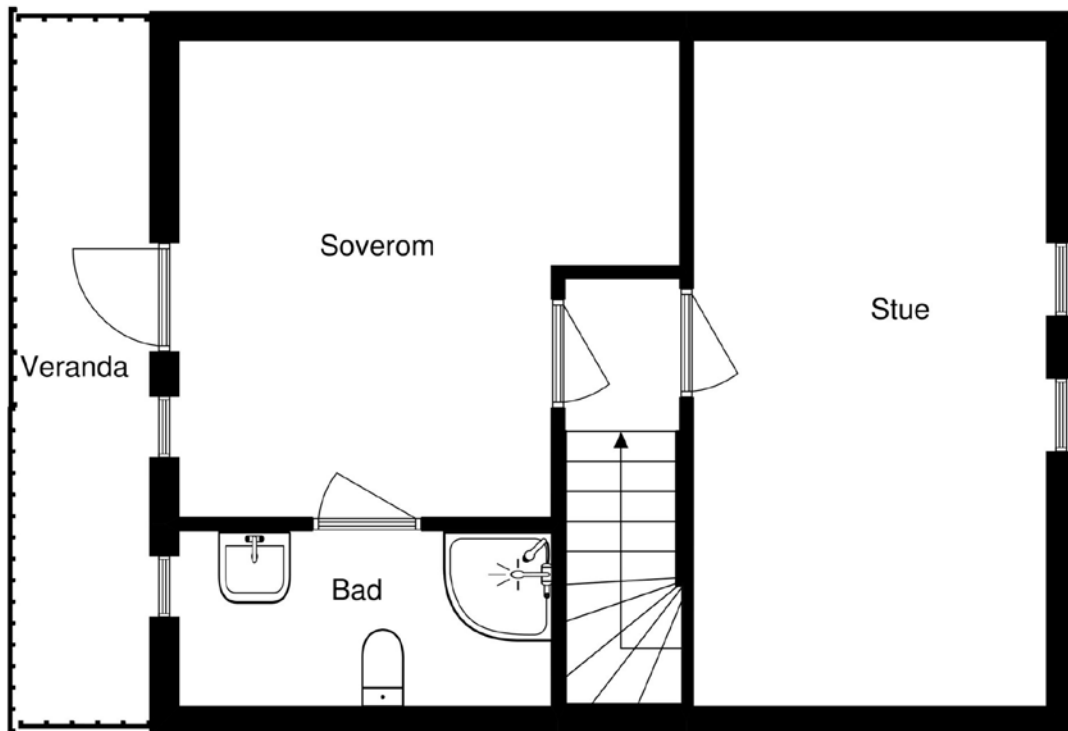


Innredet loft over garasje ( ikke godkjent )





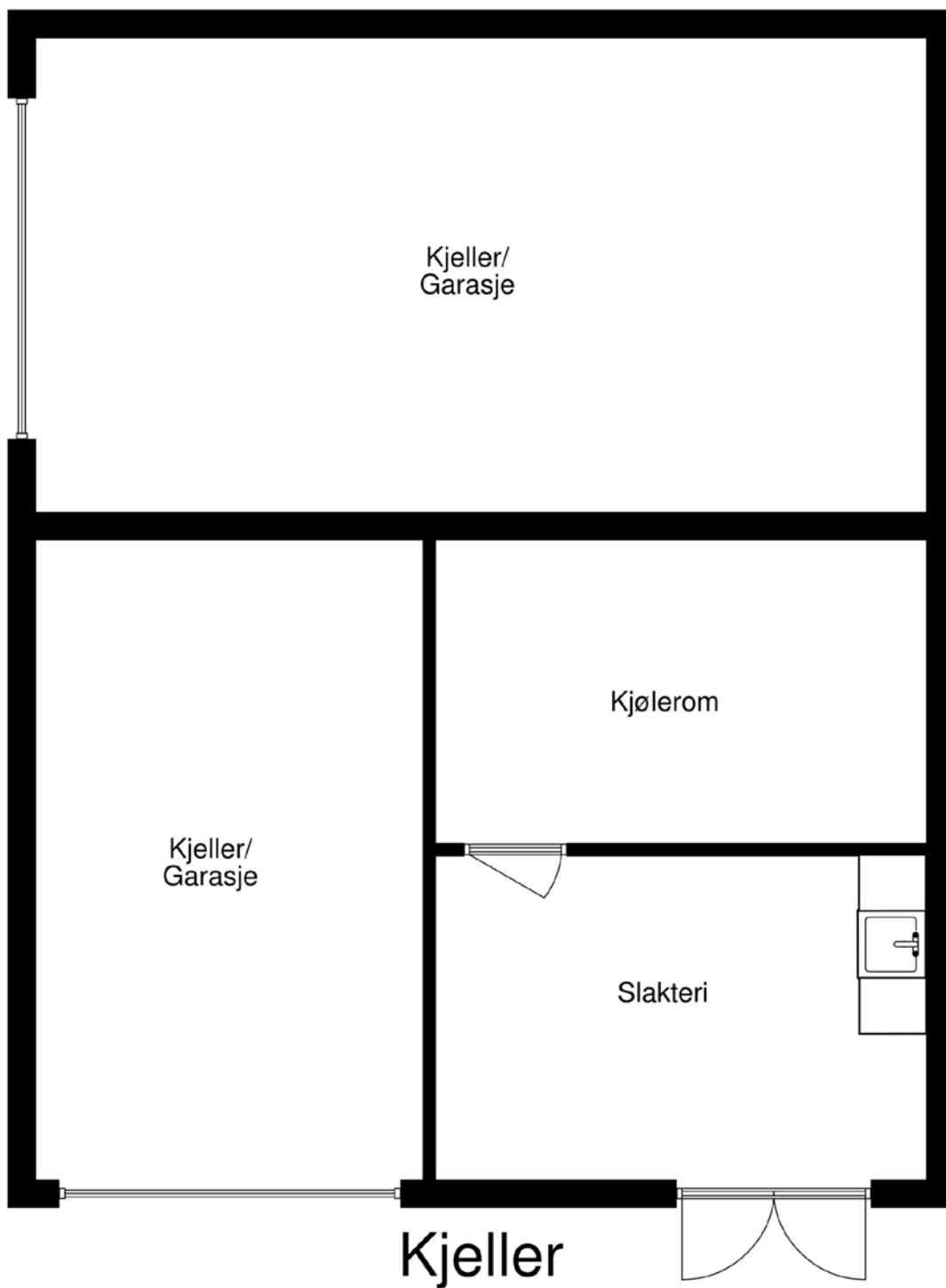
Plantegningen er ikke måltar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



2.etg

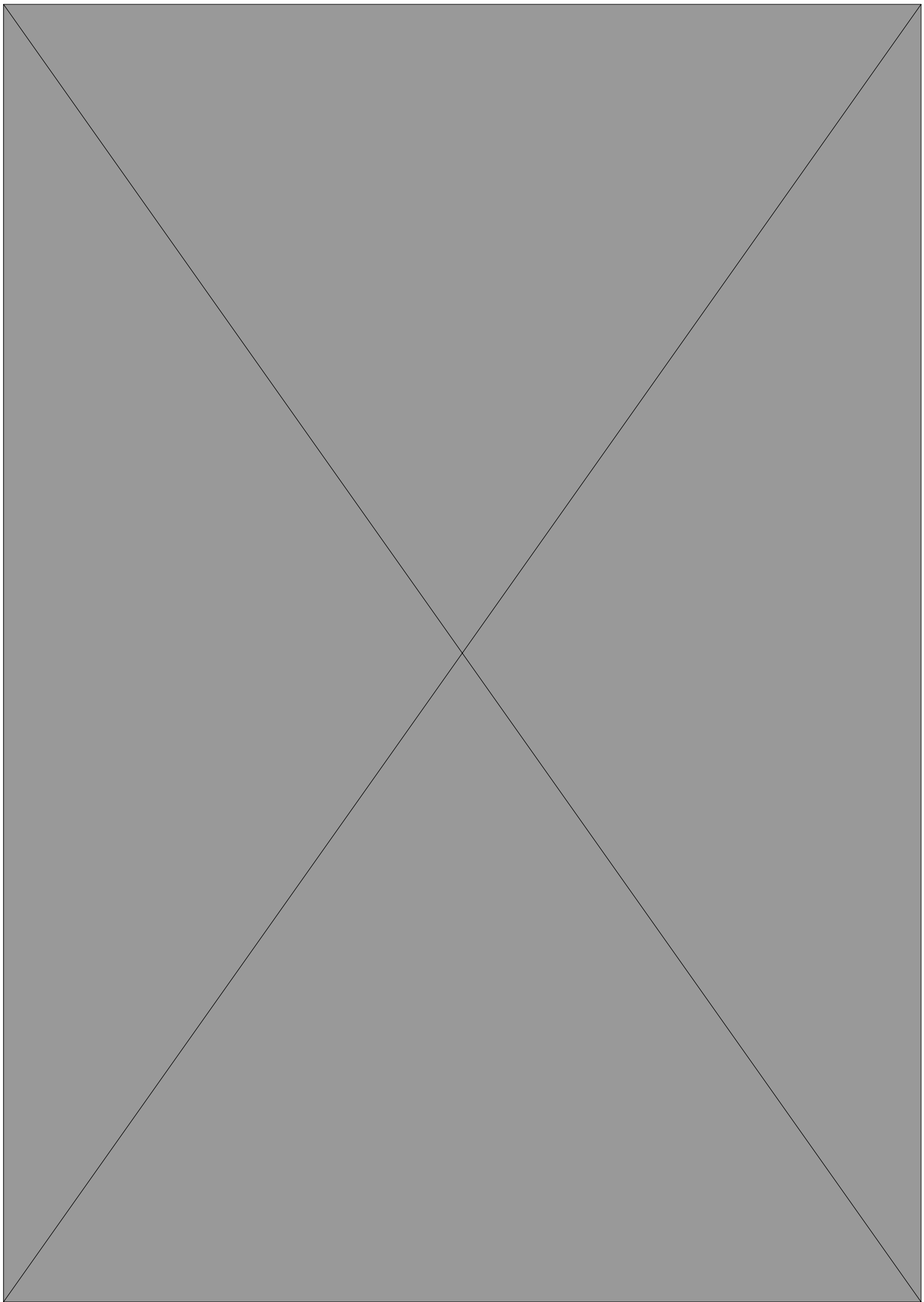


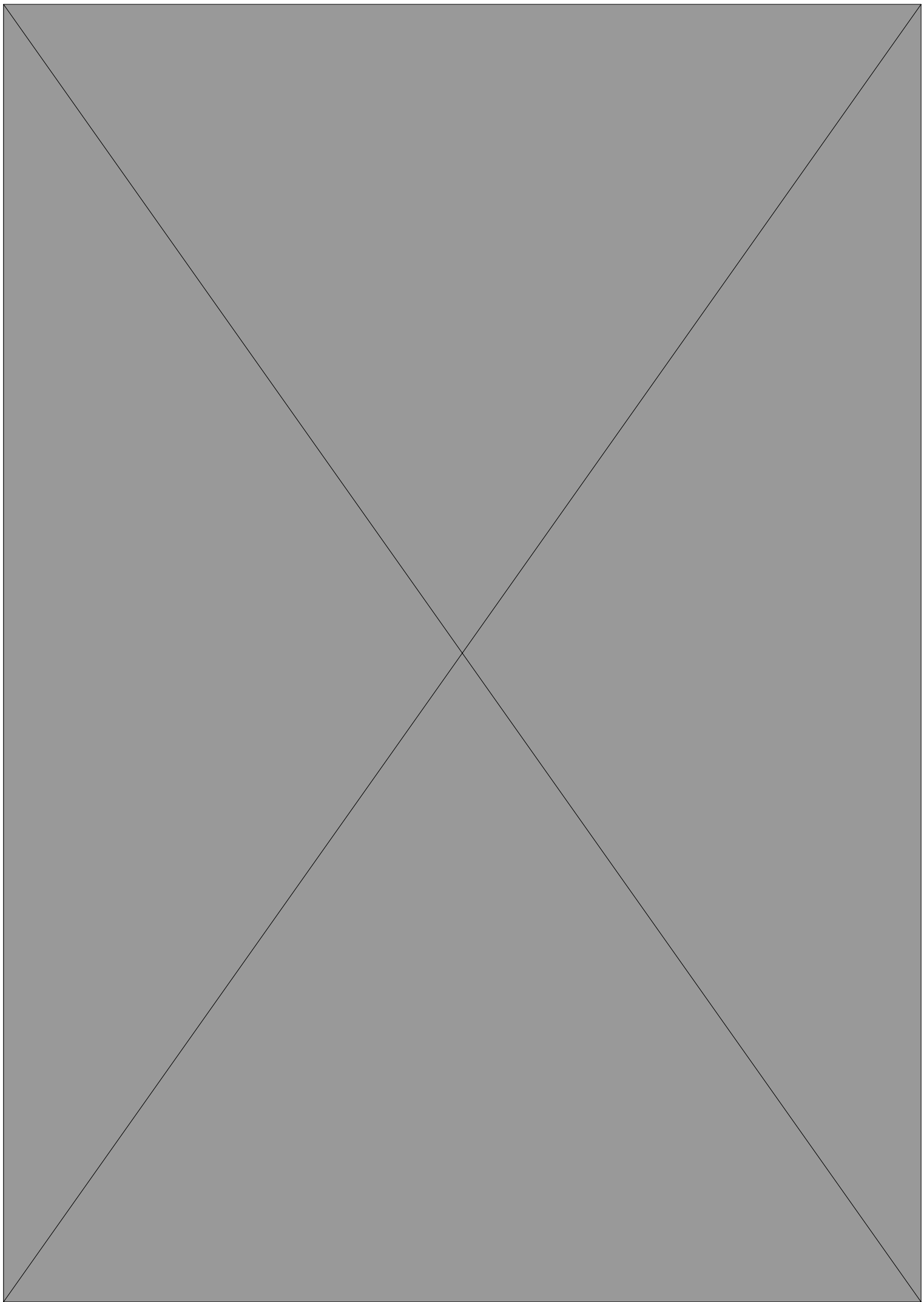




Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.







# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

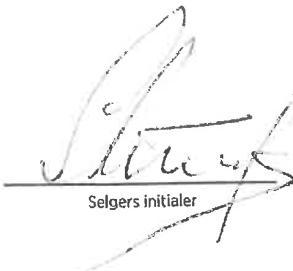
Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Fryseskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: Microovn
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

  
Selgers initialer





# Egenerklæring

## Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

## Informasjon om eiendommen

Adresse	<i>Engedal</i>	Postadresse	<i>4480</i>
Bruksenhetsnummer	<i>4</i>	Boligtype	<i>Hus</i>
Areal			
Antall våtrom	<i>4</i>	Byggeår	<i>2007</i>

## Informasjon om selger

Hovedselger	<i>Lars Lunde S. Furu</i>		
Medselger		Medselger	
Medselger		Medselger	

## Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja  Nei



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

*de.*





## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?

Ja  Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja  Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja  Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei





## Elektrisitet

---

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

*d*



## Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

Alt OK

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

*[Handwritten signature]*





## Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja  Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

---

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja  Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

*La*





## Sopp og skadedyr

### 18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja  Nei

#### 18.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 19.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja  Nei

#### 20.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 21.1 Beskriv feilen og omfanget:

*Lu*



## Ufaglært arbeid

**22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?**

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei

**22.1** Beskriv hva som ble gjort og når:

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

Ja  Nei

**23.1** Beskriv hva som mangler og hvorfor:

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?**

Ja  Nei

**24.1** Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

**24.2** Fortell kort hva som ble gjort:

**24.3** Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

**24.4** Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

**24.5** Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig



## Planer og godkjenninger

---

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?  
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.  
Kun for boligtype borettslag og sameier.





## Boligselgerforsikring

---

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

### Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

*L. H. H. H.*

---

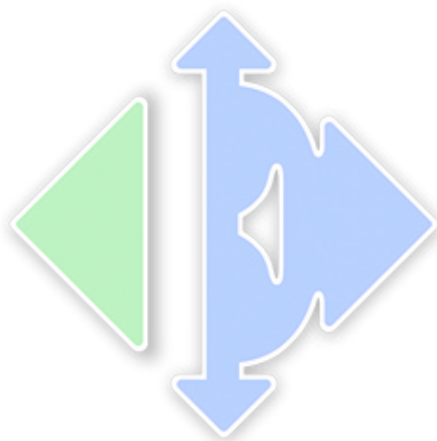
Signatur hovedselger

*28/9 2024*

---

Dato og stød

Fritidsbolig  
Engedal 56  
4480 Kvinesdal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Morgan Pedersen**

Dato: 27/09/2024

Skaren

Kvinesdal 4480

91646788

mp@groundup.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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



# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:177, Bnr: 4
<b>Hjemmelshaver:</b>	Lunde Lars
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	918 983 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	
<b>Vann:</b>	Privat
<b>Avløp:</b>	Privat
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke relevant
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggeår:</b>	2007

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	25.09,2024
<b>Forutsetninger:</b>	
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

## OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med fantastisk utsikt.

## OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell bygge metode som murer/støpt såle, reisverk og takstoler/sperr

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Eksklusiv eiendom i flotte omgivelser.
- Tomten har totalt areal på 918 982 kvm.
- Koselig enebolig fra 2007 over to plan inneholder
- Garasjebygg fra 2007 med loftstue.  
bod/lager, kjølerom og bod.
- Medfølger jakt- og fiskerettigheter.
- Turområder, vann, fjell og skog.
- Flotte terrasser utenfor begge etasjer.
- Eneboligen har tradisjonsrik utforming.
- Flislagt entré med plass for garderobe.
- Snekkerbygd kjøkken med hvitevarer.
- Stor stue med ildsted og mønet himling.
- To pene bad, ett separat wc og et vaskerom.
- Fire soverom, ett i suiteløsning med bad.
- Godt med lagringsplass i boder.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

## ANNET:

### DOKUMENTKONTROLL:

Bolig:  
Ferdigattest  
20.01.2012

Garasje hus Anneks:  
Igangsettingstillatelse  
2007-08-24  
Tatt i bruk  
2012-01-20

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

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst og eller oppdaget vesentlige endringer på boligen

# EIERSKIFTERAPPORT™

## AREALER OG ANVENDELSE:

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

## MÅLEVERDIGE AREALER:

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

## AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

## ENDRINGER:

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

## NB:

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

## AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1 Etg	100 m2	6 m2		65 m2	95 m2	5 m2
2 Etg	37 m2			9 m2	37 m2	
SUM BYGNING	137 m2			75 m2	132 m2	5 m2
SUM BRA	143 m2					

## AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje bygg 1 Etg	44 m2					44 m2
Garasje bygg 2 Etg	40 m2				40 m2	
Låvebygg	236 m2					236 m2
SUM BYGNING	320 m2				40 m2	280 m2
SUM BRA	320 m2					

## BRA-i:

1 Etg:

Hall, gang, wc, stue, kjøkken/spisestue, gang/trapperom, bad, vaskerom, 3 soverom og boden.

2 Etg:

Loftetasje: Trapperom/gang, loftstue, bad og 2 soverom.

## BRA-e:

Bod utv

Garasje bygg

## MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt innvendige med laser.

Pga boligens mange rom kan areal avik forekomme

Areal opplysninger om Låvebygg er hentet fra tidligere salgsprospekt.



## **GARASJE / UTHUS:**

Garasje er opplyst oppført 2007 og har generell en tilstand som er vurdert til bra, pga eldre vinduer og dører har takstmannen satt tilstand til TG2

Låvebygget er ikke vurdert.

Opplysninger om dette er hentet fra tidligere salgsprospekt.

## **OPPLYSNINGER FRA SALGSPROSPEKT:**

Låvebygget er på ca. 236 kvm og rommer lagerrom, slakterom, kjølerom og boder. Bygget har blitt modernisert etter 2007 med blant annet nytt kjølerom og slakterrom, og det er kjøpt inn nye vinduer som kan settes inn. Ellers er store deler av kledningen byttet, dreneringen utbedret og bygget har innlagt vann.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Morgan Pedersen**

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

27/09/2024



Morgan Pedersen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Synlige murer.

**Merknader:** Fundamenter er ikke undersøkt da det kreves destruktiv inngrep på oveflater inne i bolig.

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

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

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng fall fra bolig.

**Merknader:** Det er ikke funnet alvorlige avik på terrengfall rundt bolig.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Tre kledning og Bindingsverk

**Merknader:** Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Det er ikke avdekket lufting fra underside kledning.

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

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

- en forventa levetid på 40-60 år.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører



**Merknader:** Vinduer i bolig fra byggeår er funnet i orden.

Utvalgte vinduer er funksjonstestet

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

- Vinduer en forventa levetid på 20-60 år.

#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med torv.

**Merknader:** Det er ikke funnet noe avik visuelt vurdert fra bakkenivå.

Det er ikke vurdert gjennomføringer da det kreves oppgraving av torv.

Det er lufting av taket via lufte spalter nederst på takfot.

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

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

##### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak med tekke av Torv

Torvtaket fremstår i god stand visuelt sett fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

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

- Torvtak en forventa levetid for utskifting på: Kort/middels/lang 10/30/50 år.

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasser.

**Merknader:** Det er avdekket råteskader i bjelke og ett terrassebord på forsiden bolig.

#### 7. Våtrom

##### 7.1 1 Etg Bad

##### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

#### Fliser/panel

##### **Merknader:** El ventil i vegg

Fliser har normale slitasjer som kan og bør forventes.

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

- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet levetid på 10-20 år.

#### **TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

#### Fliser

##### **Merknader:** Det er lite fall mot sluk i rommet.

sluken er inne i dusj hvor det er hinder for lekkasjevann og komme til pga kant ned mot gulv.

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

- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.

#### **TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Byggeår
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller uttetheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

#### Flislagt gulv

##### **Merknader:** Sluk er tilgriset med fliselim og det er vanskelig og avdekke feil/mangler i sluk.

Det er tatt hull fra tilstøtende rom for og måle fukt uten og avdekke fukt.

## 7.2 Etg Bad

#### **TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.

#### Fliser

**Merknader:** Det er vindu i våtsone på venstre side av vasken.

Det er ingen ventil på rommet, men det er avmerket på vegg hvor denne skal monteres.

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

- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.

#### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser

**Merknader:** Det er lite fall mot sluk i rommet.

sluken er inne i dusj hvor det er hinder for lekkasjevann og komme til pga kant ned mot gulv.

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

- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.

#### TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fliser

**Merknader:** Sluk er tilgriset med fliselim og det er vanskelig og avdekke feil/mangler i sluk

Det er tatt hull fra tilstøtende rom for fuktmåling uten og avdekke fukt.

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

- Våtroms belegget en forventa levetid på 10-30 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

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

Håndlaget kjøkken

**Merknader:** Kjøkken innredning/skap er laget i amerikansk kirsebær med benkplate i sort stein.

Vanntrykk var avskrudd på befaringsdag.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen



**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

## Synlige rør

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

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

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

## VVbereder

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

Varmtvannsbereder forventet levetid på 15-30 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe / Varmekabler

**Merknader:** Varmepumpe og varmekabler er ikke funksjonstestet

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad

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

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Automat sikringer

**Merknader:** Viser til hjemmelshavers egenærklæring om opplysninger av el anlegg.

Ved avhending av eldre boliger anbefales det på det generelle og få elektriske anlegg sjekket av autorisert elektriker for feil og mangler.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

---

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring

Rekkverk er oppført etter regler som var på bygge tidspunkt.

det er opplysninger om låve bygg, dette er ikke vurdert og areal opplysninger om låve bygg er hentet fra tidligere salgsoppgave.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---



**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG settes grunnet påvist råteskader.



## Administrativt vedtak

Nr.: 35/12

DinHytte c/o Insignium AS  
Sande

4485 FEDA

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
1220/2012 - 2007/185	177/004	Kari Modal Bruli		20.01.2012

### Ferdigattest for bolig på 177/004 Engedal

Viser til anmodning om ferdigattest for bolig på 177/004 Engedal datert 16.01.12 mottatt 19.01.12.

#### Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 08.11.08 utstedes ferdigattest for bolig på gnr.177/bnr.004 Engedal, jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra Din Hytte c/o Insignium AS på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX – Ferdigstillelse.

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

Kontrollerklæringer foreligger fra følgende foretak:

- Moen Design AS – datert 06.12.11
- Netlandsnes Maskin – dater 04.01.12
- Netland Bygg AS – datert 01.03.08
- Hunsbedt Rør AS – datert 20.12.11

Ingen merknader er angitt i kontrollerklæringene.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket bolig, slik det er beskrevet i tillatelse gitt i adm.vedtak 332/07 datert 24.08.07.

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

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

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

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

Med hilsen

Kari Modal Bruli  
OSK-konsulent

Kopi til:

Lars Lunde

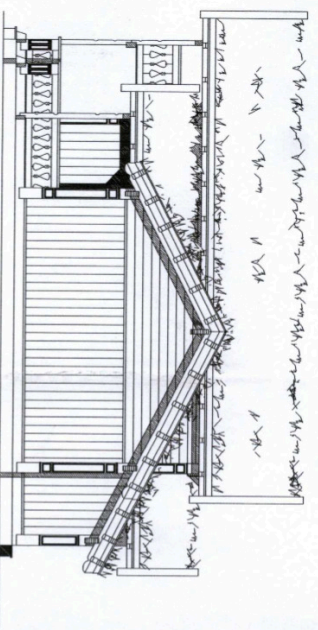
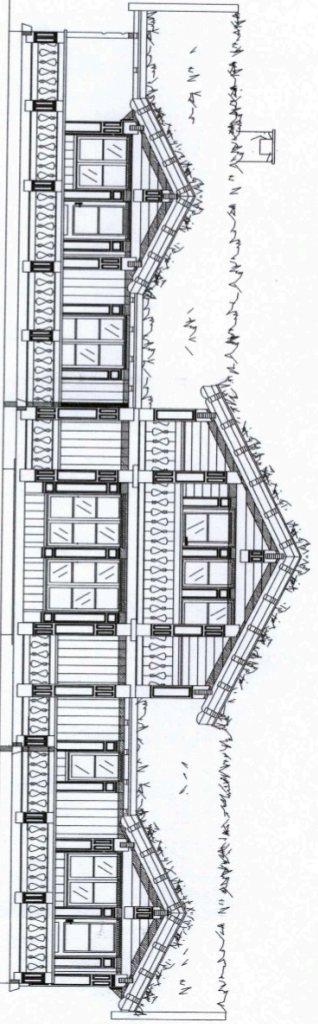
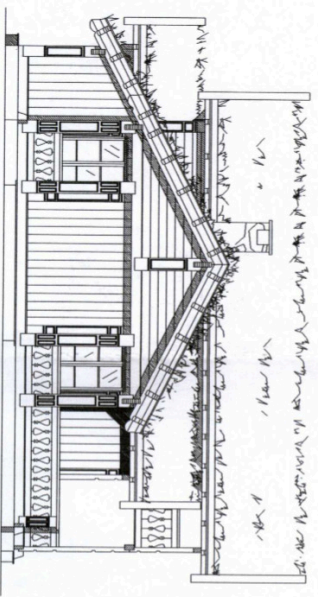
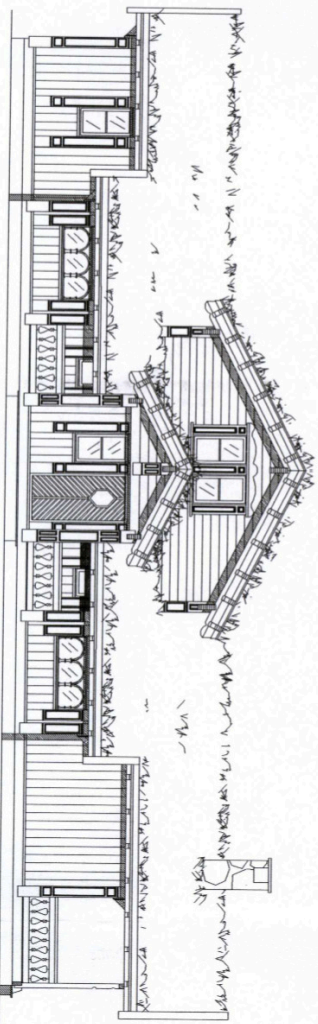
Noreveien 160 4154 AUSTRE ÅMØY

Forvaltningsutvalget

Betty Gerd Knibestøl

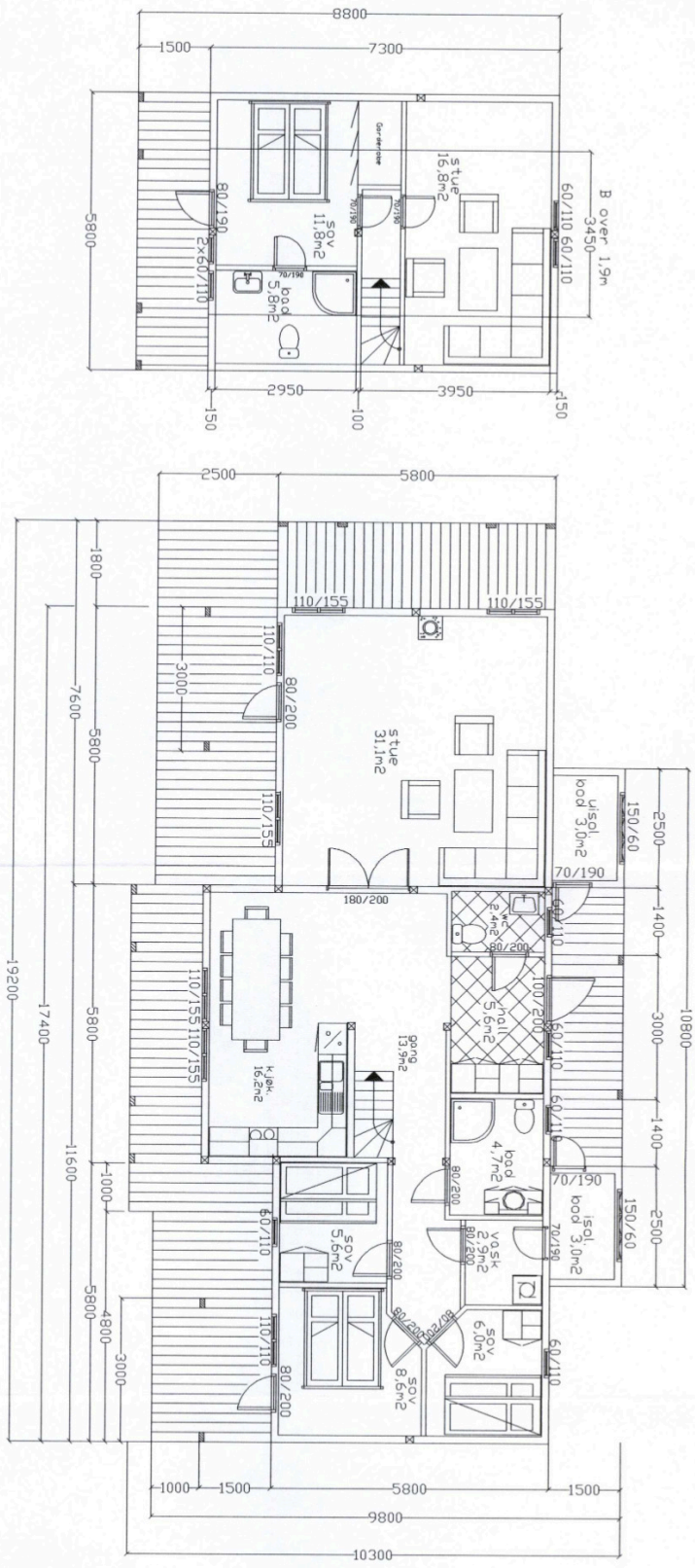
Marit Jerstad Solhaug





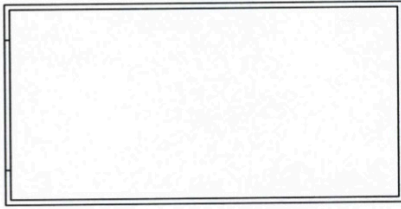
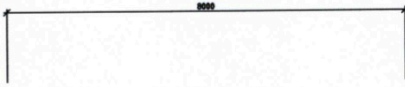
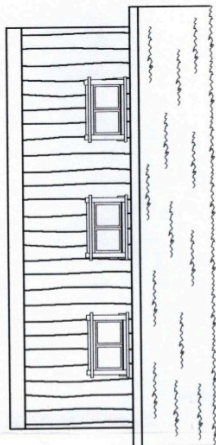
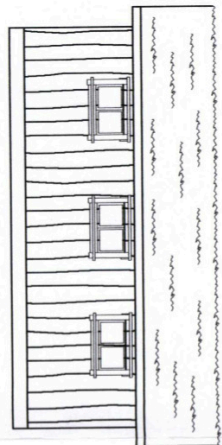
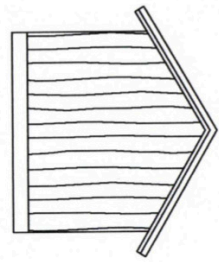
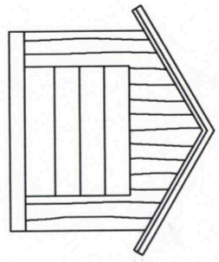
Prosjekt			
22.03.07, gang sov			
25.04.07 Dimensjonering			
21.05.07 Terrasse			
Typekode		TypeNavn	
14.02.07	A Myromslien Skogen		
Stk	Stk	Merknader	
14,1m <sup>2</sup>	154,4m <sup>2</sup>	1,100	
Tid	Beregnet tid	Beregnet tid	
16,7m <sup>2</sup>	102,4m <sup>2</sup>	38,5m <sup>2</sup>	
Arbeidstid	Arbeidstid	Arbeidstid	
6,0m <sup>2</sup>	57m <sup>2</sup>	87m <sup>2</sup>	
Oppgjør			
Lars Lunde			
MOEN DESIGN AS			
2001 OSLOVEI 17 20 20 00 20			





<b>22.01.07, gang, sov</b> <b>23.04.07, Dimensjoner</b> <b>21.05.07, Terrasse</b>			
14.02.07		A Myronstien Skogen	
SOV 14,0m <sup>2</sup>	SOV 15,4m <sup>2</sup>	Reduksjon 1:100	
SOV 16,7m <sup>2</sup>	SOV 10,2m <sup>2</sup>	SOV 38,5m <sup>2</sup>	
SOV 6,0m <sup>2</sup>	SOV 37m <sup>2</sup>	SOV 8,7m <sup>2</sup>	

<b>Prosjekt</b> <b>Lars Lunde</b>			
<b>MOEN DESIGN AS</b> 3803 OLAVS TUNNEN 35 56 90			



REG.	BAND	KOMPLETTER	TEGN.	KITH.	AREAL

PROSJEKT  
 Garasje Engedal  
 Plan og fasader

443

TILKJØPER  
 Lars Lunde

TEGNINGSN.  
 443-01

MALETTORIK  
 1:100 A3

TEGNET AV  
 SVERREH NITSLAND

81.03.2009

TEGNET AV  
 44-3-01 Plan og fasader.dwg



Netland  
 Bygg AS  
 Ansil Industriområde  
 Postboks 77  
 7400 Steinkjer  
 Tlf: 38 32 53 96  
 E-post: post@netlandbygg.no  
 www.netlandbygg.no



# Kvinesdal kommune

Plan- og miljøenheten

## Administrativt vedtak

Nr.: 332/07

Netland Bygg AS  
Postboks 77

4490 Kvinesdal

Vår ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres ref:	Dato:
2365/2007 - 2007/185	177/004	Kari Eiesland		24.08.2007

### Tillatelse til oppføring av bolig og garasje Lars Lunde 177/004 Engedal

Vi viser til deres søknad datert 19.05.07. Søknaden gjelder oppføring av bolig og garasje på Engedal Gnr 177 Bnr 4.

Problemer med å oppnå kontakt med ansvarlig søker har gjort behandlingstiden på denne søknaden unødvendig lang. Ved senere anledninger bes ansvarlig søker å oppgi telefonnummer/ e-post adresse som besvares.

Området er i kommuneplanen avsatt til LNF-område med tillatt spredt boligbygging.

Utslippstillatelse via minirensesanlegg er gitt i sak 330/07 23.08.07.

Vedlagt søknaden er:

- Gjenpart av nabovarsel uten merknader
- Søknader om ansvarsrett
- Kontrollerklæring
- Boligspesifikasjon i GAB
- Søknad om lokal godkjenning av foretak
- Situasjonsplan/kart
- Tegninger

#### Søknader om ansvarsrett:

-Netland Bygg AS ansvarlig søker samt UTF og KUT betongarbeider

-Buen design AS søker om ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering, samt UTF og KUT tømrerarbeider. Buen design AS har referanser som tilsier at lokal godkjenning kan gis.

-Hunsbedt rør AS søker om ansvarsrett for rørleggerarbeidet, har lokal godkjenning.

-Netlandsnes maskin AS søker om ansvarsrett Terrengarbeider, har lokal godkjenning.

---

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 35 77 00	Internett:	www.kvinesdal.kommune.no
Nesgata 11	Nesgata 11	Telefaks:	38 35 77 01	E-post:	post@kvinesdal.kommune.no
4480 Kvinesdal		Bank kto.:	3080.07.05858	Org.nr.:	964 964 076



Gebyr for byggesaksbehandling av boliger er kr 907,-. Garasje (meldingssak) er kr 453,-. Faktura på totalt 1360,- sendes tiltakshaver i eget brev.

Gebyr for første gangs godkjenning av foretak kr 567,- sendes i eget brev til Buen design AS, Gvarvvegen 3810 Gvarv.

### **Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:**

I medhold til delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret 30.08.95 gis med dette tillatelse til oppføring av bolig og garasje i samsvar med søknad datert 19.05.07, jfr Plan- og bygningslovens § 95.

I medhold av Plan- og bygningsloven §§ 93b, 97 og 98, og forskrift om godkjenning av foretak §§ 16 og 17, gis det lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett i samsvar med søknad.

Er ikke tiltaket satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmf Plan- og bygningslovens § 96.

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

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

Vi minner om følgende:

Sluttdokumentasjon med kontrollklæringer og ferdigmelding sendes til kommunen når arbeidet er ferdig.

Av hensyn til registreringsrutiner i GAB registeret ber vi om tilbakemelding når tiltaket igangsettes og avsluttes. Bruk epost [mjs@kvinesdal.kommune.no](mailto:mjs@kvinesdal.kommune.no) eller telefon 38357700.

For mer informasjon om våre tjenester, se [www.kvinesdal.kommune.no](http://www.kvinesdal.kommune.no).

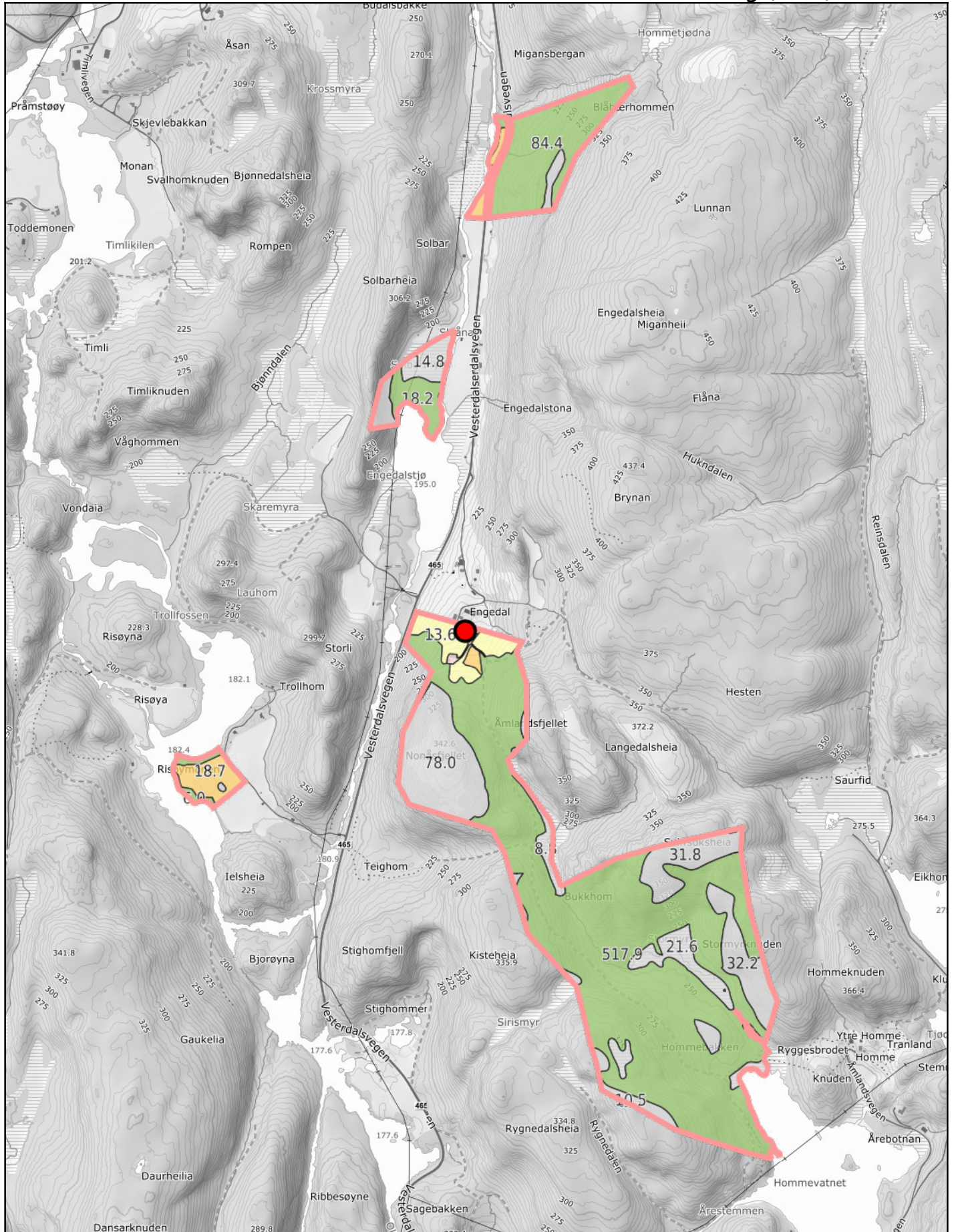
Med hilsen

Kari Eiesland  
saksbehandler

Kopi til:  
Forvaltningsutvalget  
Marit Jerstad Solhaug  
Betty Gerd Knibestøl  
Lars Lunde

Noreveien 160

4154 Austre Åmøy



0 100 200 300m

Målestokk 1:15000 ved A4 stående utskrift



## Arealstatistikk for landbrukseiendom 4227-177/4/0

### Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

### Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 4227-177/4/0

1 tilknytt grunneiendommer: 177/4/0

### Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

### Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
<b>4227-177/4/0 Landbrukseiendom</b>									
177/4/0	5	27,1	1,3	26,9	628,1	231,2	4,2	0,0	918,8
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>27,1</b>	<b>1,3</b>	<b>26,9</b>	<b>628,1</b>	<b>231,2</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>918,8</b>

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

**Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei**



For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter











Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

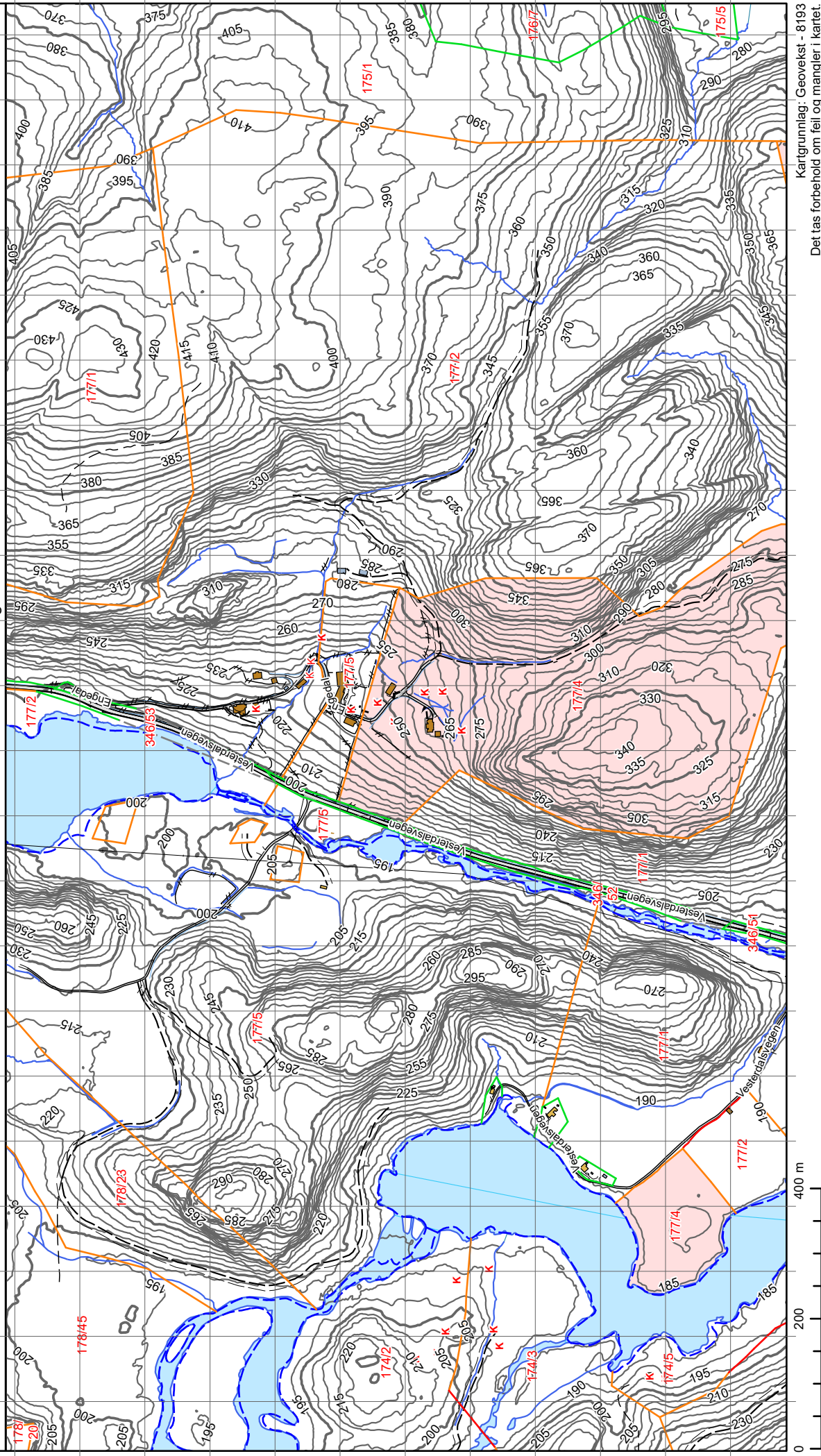
Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet 
- Mindre nøyaktig 
- Lite nøyaktig 
- Skissenøyaktighet eller uviss 
- Omtvistet grense 
- Vannkant 
- Vegkant 
- Fiktiv grenselinje 
- Teigdelelinje 
- Punktfeste 



## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 177, Bruksnr 4	<b>Kommune:</b>	4227 Kvinesdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	404 Kvinlaug
Veiadresse:	Engedal 56, gatenr 1236 4480 Kvinesdal	<b>Valgkrets:</b>	7 Kvinlog
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	5150603 Fjotland

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Ja
<b>Bruksnavn:</b>	Engedal	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	5
<b>Etableringsdato:</b>		<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	918 982,5 kvm	<b>Skyld:</b>	1,64		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
216131	Bosetning-aktivitetsområde	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.12.2015		
Oppdatert:	23.02.2022		
Lenke:	<a href="https://kulturminnesok.no/">https://kulturminnesok.no/</a>		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningssmasse.

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4227/177/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	4227/177/4	0,0
	Matrikkelført:				

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engedal 56	Bolig	140,0	Kjøkken	5	2	3

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	Igangset.till.:	24.08.2007	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	Ferdigattest:	20.01.2012	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24023486			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	24.08.2007	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24023494			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	169709998			Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Doknr 92212 Tinglyst 09.02.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Lista jordskifterett

Bedriftsnr. 974 702 495

## Rettsbok

Tinglysingsutdrag

**Sak: 1010-2008-0016 ENGEDAL, gnr. 177**

**Gnr. 177 i Kvinesdal kommune**

**Påbegynt: 03.11.2008**

**Avsluttet: 09.12.2008**

*Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*





## Rettsbok for Lista jordskifterett

**Rettsmøtedag:** 03.11.2008  
**Sted:** Klubbhuset på Kvinlog i Kvinesdal  
**Sak nr.:** 1010-2008-0016 ENGEDAL, gnr. 177

**Saken gjelder:** Rettsutgreiing, jf § 88a og ny beskrivelse av veier

**Rettsens leder:** Overing. med allment løyve Gaute Lende

**Meddommere:** Martin Arne Mygland, Flekkefjord  
Gudmund Tønnessen, Hidrasund

**Protokollfører:** Rettsens leder

**Saken er krevd av:** Eier av gnr. 177/2, Judith Kvelland Rogstad

**Til behandling:** 1 Fremming av saken  
2 Behandling av tvist om rett til vei  
3 Nye bestemmelser om veier

**Parter:** Eier av gnr. 177/1, Erling Engedal  
Eier av gnr. 177/2, Judith Kvelland Rogstad  
Eier av gnr. 177/4, Lars Lunde  
Eier av gnr. 177/5, Stian Engedal

Eiendommene ligger i Kvinesdal kommune.

.....  
Retten avsa enstemmig slik

### DOM:

Tvisten gjelder bruksrett til vei over gnr. 177/4 sin innmark fram til utmarksgrensen. Veien ligger delvis på gnr. 177/5, og dommen gjelder også denne eiendommen.

.....

Eier av gnr. 177/2, Judith Kvelland Rogstad, har i det vesentlige anført:

.....

**Påstand:**

Gnr. 177/2 sin kjørevei over gnr. 177/4 og gnr. 177/5 er ikke begrenset til jord- og skogbruksformål. Den innbefatter bl.a. kjøring til redskapshus i utmarka.

Eier av gnr. 177/5, Stian Engedal, har ikke lagt ned noen påstand.

Eier av gnr. 177/4, Lars Lunde v/ adv. Kåre Vierdal, har i det vesentlige anført:

.....

**Påstand:**

1. Gnr. 177/2 sin kjørevei over gnr. 177/4 er begrenset til jord- og skogbruksformål, og innbefatter ikke kjøring til redskapshus i utmarka.
2. Judith Kvelland Rogstad tilpliktes å betale sakens omkostninger.

Retten ser slik på saken:

.....

***Slutning:***

*Gnr. 177/2 sin kjørevei over gnr. 177/4 og gnr. 177/5 er ikke begrenset til jord- og skogbruksformål. Den innbefatter bl.a. kjøring til redskapshus i utmarka.*

.....

Retten gjorde slikt enstemmig

**vedtak:**

Vedtaket er rettsendrende, jf jskl. § 17a andre ledd. Hjemmelen for vedtaket er jskl. § 2 bokstav c, jf. §§ 34b og 35 bokstav j.

Vedtaket gjelder følgende veier:

1. Den del av gårdsveien som er privat
2. Østre buvei
3. Dalansveien

Partene uttalte seg om vedlikehold av veiene i rettsmøte 03.11.2008. Partene var enige om at kostnadsfordeling for skog skulle baseres på areal tatt fra kart.

.....

Retten har lagt følgende til grunn for kostnadsfordelingen:

Gnr. 177/1 har 120 daa skog som bruker 200 m av vei 1 og vei 2. Skogen har svært perifer beliggenhet i forhold til veiene. I tillegg har eiendommen 50 daa skog som bruker 275 m av vei 1 og ca 550 m av vei 3.

Gnr. 177/2 har 120 daa skog, ca 7,5 daa dyrka mark (i henhold til dyrkingsplan) og to redskapshus som bruker 200 m av vei 1 og vei 2. I tillegg har eiendommen 60 daa skog som bruker 275 m av vei 1 og ca 300 m av vei 3.

Gnr. 177/4 har ca 200 daa skog som bruker 275 m av vei 1 og hele vei 3 (minst 1,5 km). Eiendommen har 25 daa innmark, hvorav 5 daa dyrka mark, samt et gammelt gardstun som bruker en gjennomsnittsvielengde på ca 85 m. I tillegg har eiendommen en ny fritidsbolig som bruker 120 m av vei 1.

Gnr. 174/5 har ca 5 daa skog som bruker 200 m av vei 1 og vei 2.

*SLUTNING:*

*"Resultatet av denne sak beskrives slik" vedtas.*

**Resultatet av denne sak beskrives slik:**

**Vei 1**, gardsveien, er tidligere beskrevet som vei 9 i utskiftningsforretning tinglyst 20.04.1920. Veien tar til i endepunktet av kommunal vei på gnr. 177/5, og går først i sørlig hovedretning ca 30 m til grensa mellom gnr. 177/4 og gnr. 177/5. Herfra går veien over gnr. 177/4 i sørøstlig hovedretning, ca 90 m til et *punkt A*, hvor gnr. 177/4 har avkjørsel til sin fritidsbolig. Veien fortsetter videre i samme retning ca 80 m til et punkt, heretter kalt *punkt B*, hvor vei 2 starter. Fra punkt B går veien i sørlig hovedretning ca 75 m til et punkt, heretter kalt *punkt C*, i grensa mot utmarka hvor vei 3 starter.

Veien kan opprustes og vedlikeholdes til en standard tilsvarende veiklasse 7. Veiklasse 7 er beskrevet i *Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse, Landbruksdepartementet 1997 M-0677 B*. Fra endepunktet av den kommunale veien og opp til punkt A, skal veien i tillegg finplaneres med knust grus slik at den er kjørbar med personbil. Slitelaget skal være minst 5 cm. Kornstørrelsen på slitelaget skal være maksimum 0,20.

Veien er til bruk for de eiendommer som har andel i kostnader med opprusting og vedlikehold. Disse kostnadene deles slik:

Gnr. 177/1 deltar med	2 andeler
Gnr. 177/2 deltar med	48 andeler
Gnr. 177/4 deltar med	48 andeler
Gnr. 177/5 deltar med	2 andeler

Dersom det bygges nye fritidsboliger eller helårsboliger som bruker vei 1, skal hver ny enhet delta i det framtidige vedlikeholdet med 25 andeler. Det totale antall andeler øker tilsvarende.

**Vei 2**, østre buvei, er tidligere beskrevet som vei 10 i utskiftningsforretning tinglyst 20.04.1920. Veien tar til i punkt B i vei 1, og går over gnr. 177/4 si innmark i nordøstlig hovedretning ca 95 m til grensa mot gnr. 177/2 sin utmarksteig. Veien kan opprustes og



vedlikeholdes til en standard tilsvarende veiklasse 7. Veien er til bruk for gnr. 177/1, gnr. 177/2, gnr. 177/4 og gnr. 177/5. Kostnadene med opprusting og framtidig vedlikehold bæres av eier av gnr. 177/2 alene.

**Vei 3, Dalansveien**, er tidligere beskrevet som vei 14 i utskiftningsforretning sluttet 25.10.1941. Veien tar til i punkt C i endepunktet av vei 1. Veien opprettholdes slik den er beskrevet med følgende endring når det gjelder veistandard og vedlikeholdsplikt: Veien kan opprustes og vedlikeholdes til en standard tilsvarende veiklasse 7.

Veien er til bruk for de eiendommer som har andel i kostnader med opprusting og vedlikehold. Disse kostnadene deles slik:

Gnr. 177/1 deltar med	20 andeler
Gnr. 177/2 deltar med	31 andeler
Gnr. 177/4 deltar med	49 andeler

#### Felles bestemmelser for veiene.

For vei 1 og 3 skal det være en tilsynsman. Tilsynsmannen sørger for at nødvendig vedlikeholdsarbeid og de tiltak som blir bestemt på allmøter blir gjennomført. Tilsynsmannen fører enkelt regnskap, og fordeler og krever inn beløp for å dekke utgifter. Tilsynsmannen kaller inn til og leder allmøter. Tilsynsmannen fører protokoll for allmøter. I protokollen føres også logg for når det foretas vedlikehold og hva arbeidet omfatter. Allmøtet kan bestemme at tilsynsmannens arbeidsoppgaver skal fordeles på flere personer. Som første tilsynsman har jordskifteretten oppnevnt eier av gnr. 177/5, Stian Engedal.

Allmøtet er veiens øverste organ. Det holdes allmøter minst hvert annet år, eller når en av interessentene i veien krever det. Allmøtet holdes i Kvinesdal kommune. På allmøtet velges tilsynsman for to år. Regnskap og protokoll skal legges fram på allmøtet. Ved valg av tilsynsman har hver eiendom 1 stemme. Bestemmelser om opprusting, vedlikehold, innkjøp m.v. fattes ved vanlig simpelt flertall regnet etter andeler i den enkelte vei. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Skade på veiene som skyldes transport ut over normal bruk, må utbedres straks av den som har påført skaden. Dette gjelder også for vei 2.

Grinder over veien kan bare plasseres i eller i tilknytning til nabogrenser og i endepunktet av vei 1 ved punkt C. Eventuelle gjerder langs veien må ikke stå nærmere kjørebane enn 2 meter.

Veiene er avlagt på jordskiftekart 107247 datert 09.12.2008. Kartet er vedheftet rettsboka.

#### Jordskiftekostnader:

.....  
Saken tinglyses på:  
Gnr. 177, bnr. 1, 2, 4 og 5.

Alle eiendommer i Kvinesdal kommune.

Saka forkynnes i vanlig brev med mottakskvittering.  
Ankefristen er 1 måned etter at saken er forkynt.

Retten hevet.  
Flekkefjord, 09.12.2008

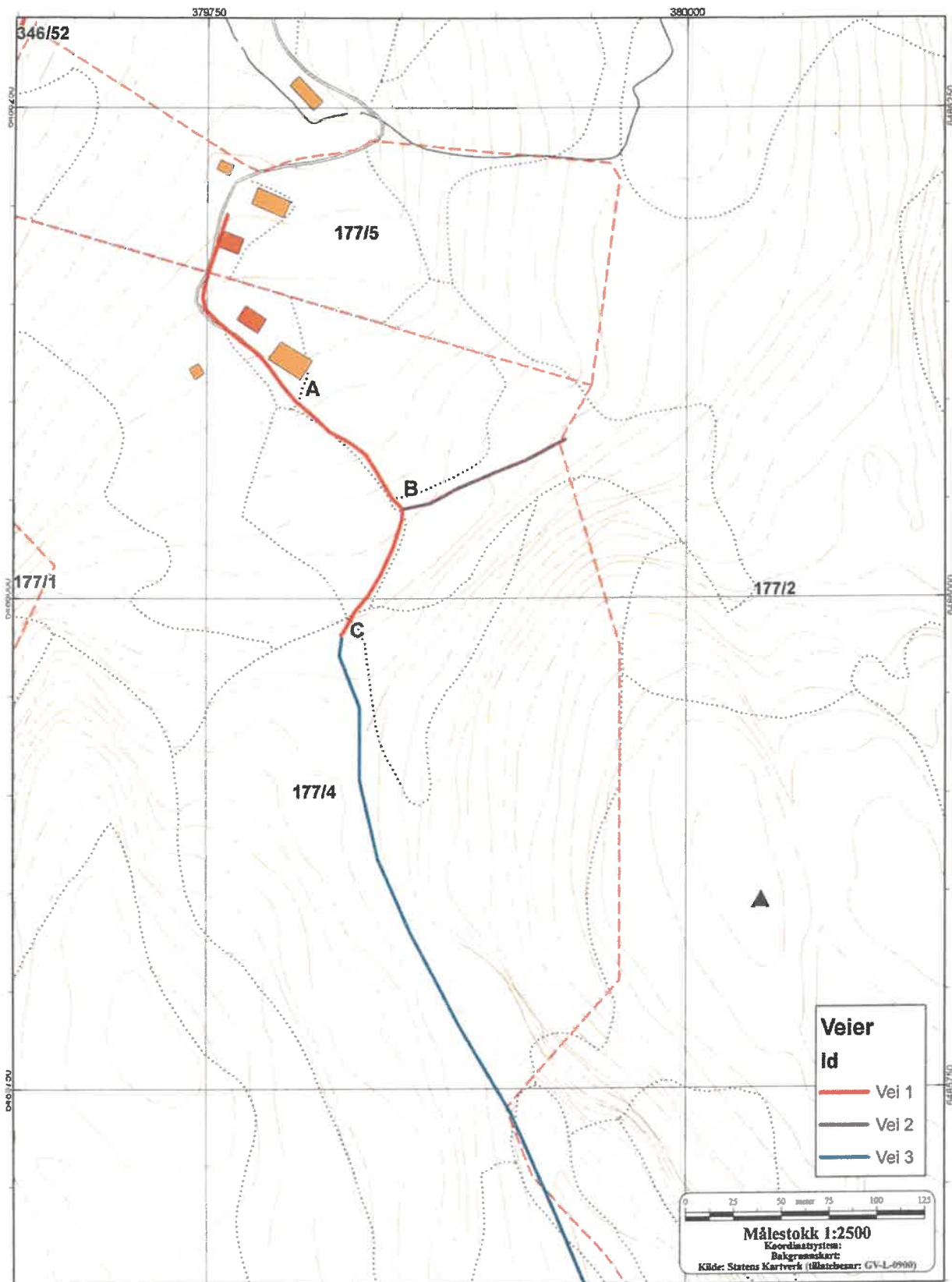
Martin Arne Mygland  
(sign.)

Gaute Lende  
(sign.)

Gudmund Tønnessen  
(sign.)



*Gaute Lende*



**LISTA JORDSKIFTERETT**  
Jordskiftekart over  
**ENGEDAL, GNR. 177**  
i Kvinesdal kommune

SAK NR. 1010-2008-0016  
Utskrift 09.12.2008  
Kartarkivnr. 107247  
Blad 1 av 1  
Berørte gnr. - 177  
Teknisk saksbehandler -  
Overing. allm. løyve Gaute Lende

Skjøte<sup>1)</sup>

Retureres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festernr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1037 KUINESDAL		177	13			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32. 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for urderskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets			
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygg <input type="checkbox"/> 2. Ubebygg			
Bruk av grunn			
<input type="checkbox"/> Bolig-B eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Fritids-F eiendom	<input type="checkbox"/> Forretning/V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig			
<input type="checkbox"/> Frittigg. FB enebolig	<input type="checkbox"/> Tomanns-TB bolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus/RK kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-løilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet

2. Kjøpesum		Uthyst til salg på det frie marked
Kr 125.000 - kroner utbetalt og kjøpt fra trossen 704	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype		
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropnasjon
<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr 125.000. kroner utbetalt og kjøpt fra trossen 704

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
060467 [redacted]	STIAN ENGEDAL	



Doknr. 3246 Tinglyst. 22.12.2000 Emb 041  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
050264 [redacted]	TORRE KUINLAUG	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eier av gar. 177 bar. 13 har tillatelse til å bruke og vedlikeholde nødvendig areal til parkeringsplass for to (2) biler på min eiendom, gar. 177 brn. 5. Grunnen tilhører søn for gar. 177 bar. 5 da denne tillatelse bare gjelder bruk og vedlikehold. Engedal 19/12 2000
Stian Engedal
Se også 2.4



## ADKOMSTERKLÆRING

Eier av gnr. 177 bnr. 13 har tillatelse til å bruke og dele på vedlikeholdet av vegen som går over eiendommene til gnr. 177 bnr. 1, gnr. 177 bnr. 2, gnr. 177 bnr. 4 og gnr. 177 bnr. 5, og som strekker seg fra Riksveg 365 og fram til Trollhom.

Veggrunnen tilhører som før ovennevnte gårds- og bruksnummere da denne overenskomst bare gjelder bruk og vedlikehold.

Gnr. 177 bnr. 1 Engedal 1/12 00 Erling Engedal

Gnr. 177 bnr. 2 Engedal 1/12-00 Sedvika Kvekkend Stigstad

Gnr. 177 bnr. 4 1/12-00 Nils Seland

Gnr. 177 bnr. 5 Engedal 19.2 2000 Stien Engedal

Det settes vilkår om at eier av hovedbruket har forkjøpsrett eller talent ved eventuelt salg ut av familien.

13



## Kvinesdal kommune

Adresse Nesgata 11, 4480

Telefon 3835 7700

Utskriftsdato: 09.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kvinesdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 177 **Bruksnr.:** 4

**Adresse:** Engedal 56, 4480 KVINESDAL

**Referanse:** 14240182

Kommuneplan vedtatt	
Dato	09.09.2015
Planen vedlagt	Ja
LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende	
Vedlegg	
5 vedlegg	
Kommentar	
Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel både i SB12 og LNFR- område og deler av eiendommen har områder med hensynsone H310 - Ras- og skredfare.	

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.





# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Engedal 56, 4480 KVINESDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JON ANDREAS RØSSTAD** | Eiendomsmegler | **900 20 059**

**Jon.Rosstad@SorMegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22