



aktiv.

Kirkegaten 33, 4400 FLEKKEFJORD

Sjelden mulighet! Kombinert nærings- og boligbygg midt i sentrum. Solide leieinntekter



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Anders Beers Gate 5, 4400 Flekkefjord



Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Anders Beers Gate 5, 4400 Flekkefjord

Sjelden mulighet! Kombinert nærings- og boligbygg midt i sentrum. Solide leieinntekter

Sjelden mulighet midt i Flekkefjord sentrum!

Denne kombinerte nærings- og boligbygningen har en attraktiv beliggenhet midt i sentrum. Eiendommen består av både næringslokaler og leiligheter, og gir solide leieinntekter fra eksisterende leietakere.

Kjelleretasjen består av romslige arealer som i dag benyttes til lagring, samt gangarealer, trapperom og flere toalettrom.

I første etasje er det butikklokale, kontorlokale, lagerrom, tekjøkken og toalettrom.

I andre og tredje etasje er det totalt fem leiligheter (2 leiligheter er godkjent) – tre i 2. etasje (1 leilighet godkjent) og to i 3. etasje (1 leilighet godkjent). Alle enhetene er i dag utleid.

Eiendommen har et stort potensial både for videre utvikling, stabil utleie og kombinert bruk.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 950 000,-

Omkostn.: Kr 200 140,-

Total ink omk.: Kr 8 150 140,-

Selger: Kirkegaten 33 AS

Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 52

Oppdragsnr.: 1408260032

Salgsobjekt:

Kombinasjonslokale

Eierform: Eiet

Byggeår: 1880

Tomtstr.: 303.9 kvm

Soverom: 0

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113









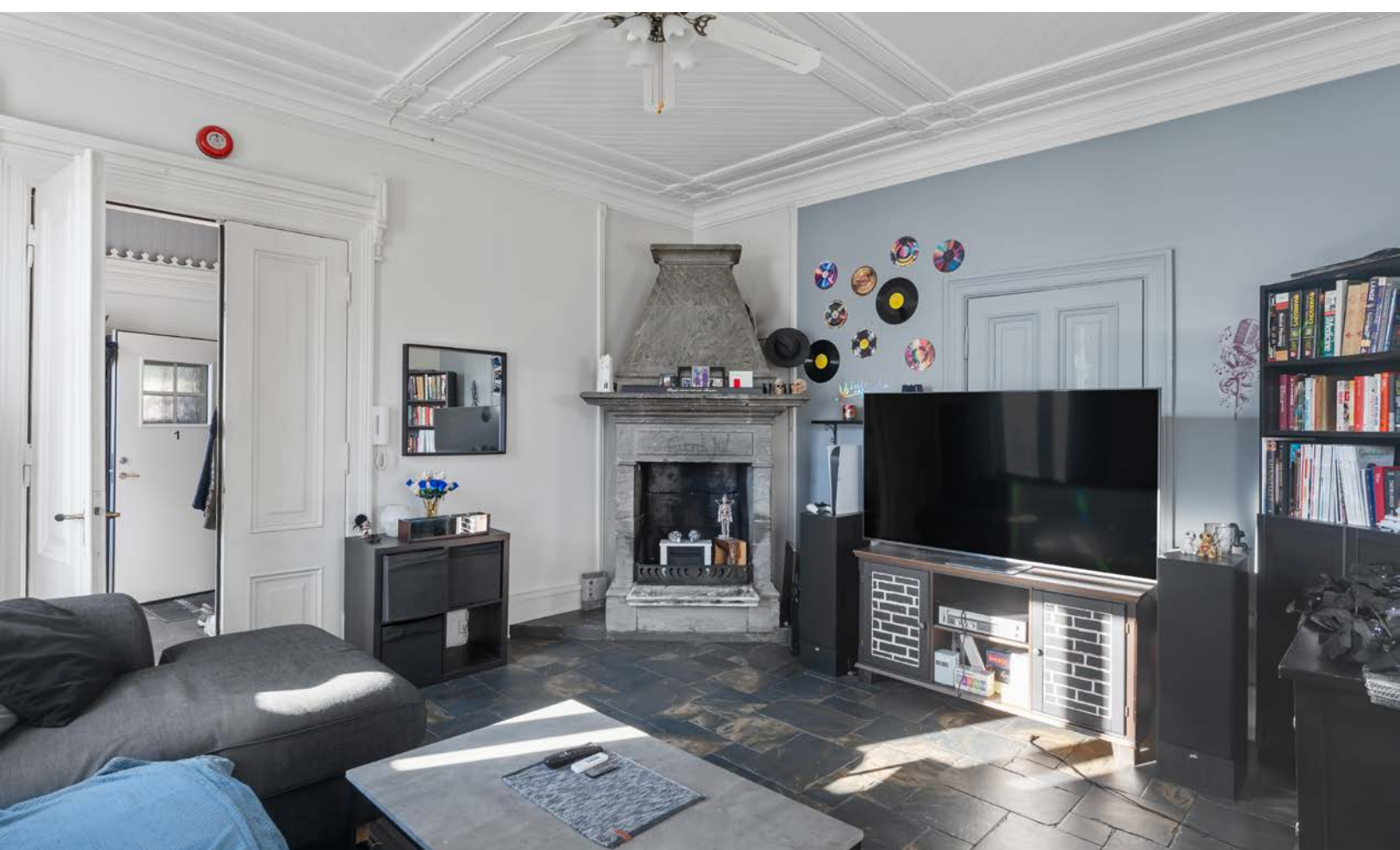


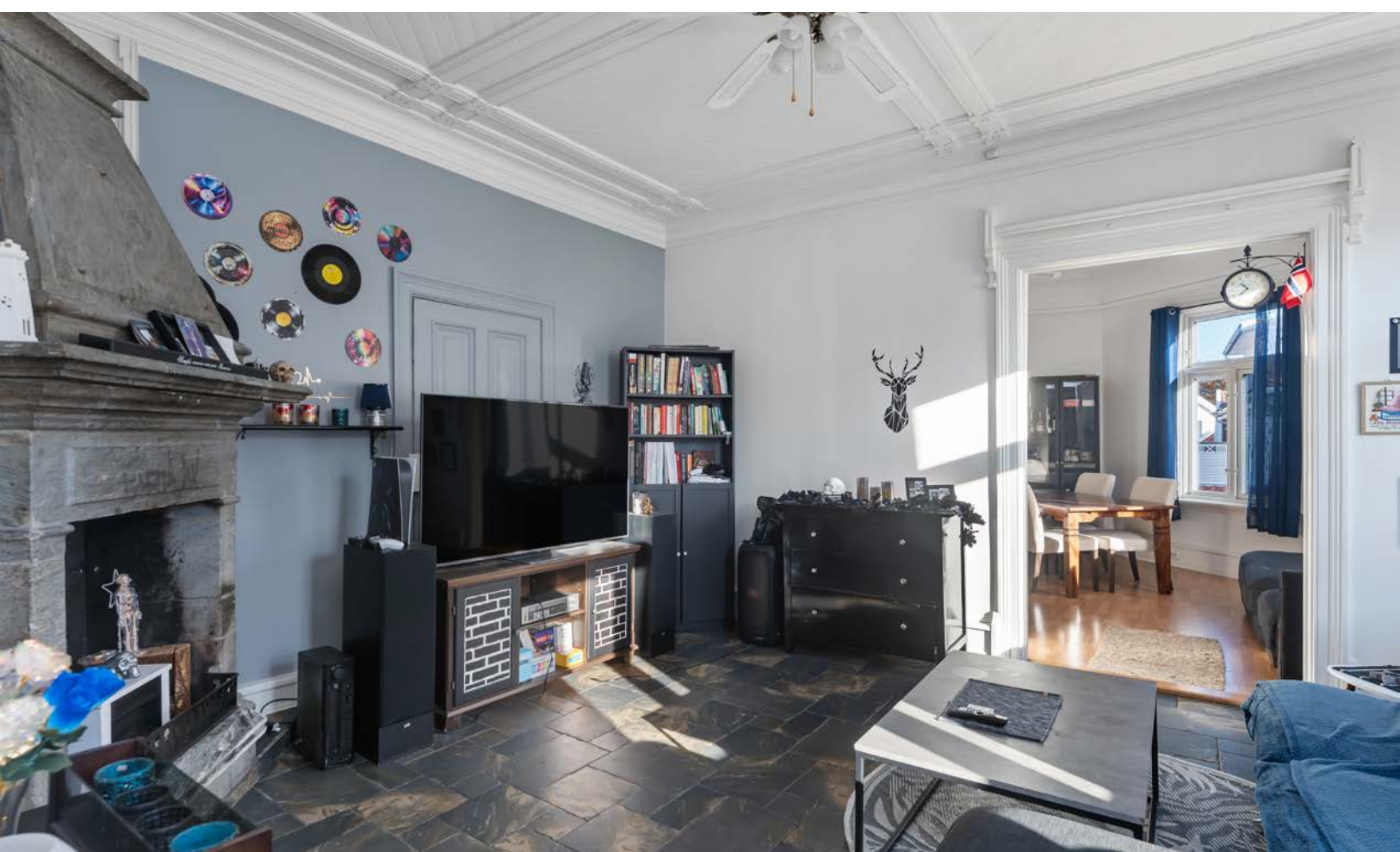




























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 688 kvm

BRA totalt: 688 kvm

Arealbeskrivelse

Kombinert næring og boligbygg

Kjeller

BRA-i: 127 kvm Lagerrom, trapperom, gang og flere toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 285 kvm Portrom, hall m/ trapp, toalettrom ved trappegang, butikklokale/ forretning, kontorlokale/ forretning, lagerrom, tekjøkken og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 191 kvm Trapperom

Leilighet 1: hall, stue, kjøkken/ spisestue, gang, bad/ vaskerom og 1 soverom.

Leilighet 2: gang, stue, kjøkken, bad/ vaskerom og 2 soverom.

Leilighet 3: gang, stue/ kjøkken, bad og 1 soverom.

3. etasje

BRA-i: 85 kvm Leilighet 4: gang, stue, kjøkken, bad, kontor og 1 soverom. Denne har også utgang til terrasse som er på 13 kvm.

Leilighet 5: gang, stue/ kjøkken, bad/ vaskerom, 1 soverom.

Ikke målbare arealer

Loft har også 11 kvm. som ikke er måleverdig areal, så gulvareal her er totalt 96 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Finnes ikke tegninger av alle etasjer. Finnes tegninger over første etasje og en leilighet på loftet.

Andre etasje har terrasse- og balkongareal på 92 kvm.

Tredje etasje har terrasse- og balkongareal på 13 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

303.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Hele tomten er bebyggt.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og sentral plassering i Flekkefjord sentrum. Her er det en fin miks av både næringsvirksomhet og boligbebyggelse, noe som gir et stort kundepotensiale for ulike type virksomheter. Enkel adkomst til bygget med både bil og til fots.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Næringsvirksomhet og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av gamle tegltakstein. Ble vurdert i fra terrasse på loftet og i fra takvinduer.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak og er for det meste en lukket konstruksjon. Mindre deler ble vurdert i fra knekott og åpning ved pipe i leilighet nummer 5.

Nyere vinduer i andre etasje mot gater av type sidehengslet og noen større nyere vinduer i ene forretningslokale. Et nyere takvindu i leilighet nummer 4. Disse vinduer er funnet i bra stand ut i fra

alder på disse. Noen gamle vinduer i første etasje og noen eldre mot terrasser i andre etasje. Eldre takvinduer i stue leilighet nummer 5. Utvendig skade på karm i ene større vindu til forretningslokale og takvindu på bad i leilighet nummer 5.

Noe eldre takrenner og nedløp av stål. Pipe er blitt helbeslått over tak. Eldre luftehatt og noen nyere takrenner av plast enkelte steder.

Nyere tofløyet ytterdør til ene forretningslokale, tre ytterdører til portrom og fire balkongdører i fra leiligheter. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører. Eldre tofløyet ytterdør til hall med trappegang til andre etasje og loft. Eldre port til portrom.

Tre større terrasser ut i fra leiligheter i andre etasje, som ligger over portrom og deler av butikken. Terrasse ut i fra ene leilighet på loftet.

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Gjelder et stort vindu i forretningslokale og takvindu på bad i leilighet nummer 5.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Gjelder til portrom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Større råteskader i rekkverk i mot gate i leilighet nummer 1. Eldre glassfibertekking som ligger over innredet rom og portrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.

En del vedlikehold og oppgraderinger må beregnes på disse terrasser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder spesielt i leiligheter på loftet. Er elles også noen skjevheter i de andre etasjer.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer greit med disse avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Har vært noe fukt i kjeller som har resulteret i skader på flytende gulv i gangen og noe oppsug av fuktighet i listverk på toalettrommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av flytende laminatgulv i gangen og noe listverk må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Andre > Bad (leil:3) > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Undertekkingen har vært byttet for en tid tilbake.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Luftehatt er slitt og bør skiftes ut.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det meste av kledningen med tilhørende belistninger bærer noe preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- En del vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Lufting av takkonstruksjonen var ikke vanlig i denne byggeperioden. Er noe misfarging på undertaket og noen skjevheter i takkonstruksjonen. Eldre lekkasje i rundt takgjennomføring i leilighet nummer 4.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

De fleste vindusglass på takvinduer er punkterte i leilighet nummer 5. Utvendige slitte karmen i andre

etasje i mot terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

En god del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

En del vedlikehold og oppgraderinger av denne døren bør beregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Normalt vedlikehold må beregnes på denne terrasse.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktmerker i himling i leilighet nummer 4. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse. Er også benyttet til utleie.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger av enkelte overflater må beregnes.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

En gjennomgang av pipe og ildsteder må beregnes vist disse skal taes i bruk på nytt.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder deler av trappeløp i mellom etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

-Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

-Ukjent.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

-Ja. I vårt eierskap.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

-Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

-Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

-Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

-Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

-Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

-Nei

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

-Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

-Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

-Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

-Ja. En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av ukjent type. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Spesialrom > Første > Toalettrom ved tappegang > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Spesialrom > Første > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Større sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:2) > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Er tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utkast i fra vifte er kun ført til kott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Kanal i fra vifte må føres ut av bygget.

Våtrom > Loft > Bad (leil:4) > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > Loft > Bad (leil:4) > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Spesialrom > Kjeller > Flere toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Innhold

Kombinert bygg med tre etasjer og kjeller.

0. etg: Lager, trapperom, gang og flere toalettrom.

1. etg: portrom, hall m/ trapp, toalettrom ved trappegang, butikklokale/forretning, kontorlokale/forretning, lagerrom, kjøkken og toalettrom.

2. etg: trapperom, leilighet 1: hall, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom og 1 soverom.

Leilighet 2: gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Leilighet 3: gang, stue/kjøkken, bad og 1 soverom.

3. etg: Leilighet 4: gang, stue, kjøkken, kontor, bad og 1 soverom.

Leilighet 5: gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 1 soverom.

Standard

Sentral kombinasjonseiendom med næringslokale i 1. etasje og fem leiligheter i 2. og 3. etasje. Én leilighet i hver etasje er godkjent som selvstendige boenheter. De øvrige leilighetene er også leid ut og gir mulighet for inntektsbringende bruk, men er per i dag ikke godkjent som separate utleieenheter. Kjøper kan eventuelt søke om formell godkjenning for utleie dersom ønskelig. Ca. årlig leieinntekt er kr. 650.000,- pr. idag.

Innvendig:

Gulv: Parkett, gulvbelegg, laminat, flis og teppe.

Himling: Malte slette, malt panel og malte himlingsplater.

Vegger: Malte slette, malt panel, tapet og panelingsplater.

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

Bad/vaskerom (leilighet 1 i 2. etasje):

Panel i himling og malt panel på vegger. Våtromsplater på vegger i våtsone dusjhjørne.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk for ventilasjon av rommet.

Kjøkken (leilighet 1 i 2. etasje):

Laminatgulv, malt slett himling og vegger. Innredning med fylling fronter.

Bad/vaskerom (leilighet 2 i 2. etasje):

Malt slett himling og vegger. Tykkt belegg på vegger i våtsone i dusjhjørne.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en panelovn på veggen som varmekilde.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Kjøkken (leilighet 2 i 2. etasje):

Laminatgulv, malt panel i himling og malt tapet på vegger.

Noe eldre innredning med slette fronter med en mindre profil.

Kjøkken (leilighet 3 i 2. etasje):

Parkettgulv, malt slett himling og vegger.

Innredning med slette fronter.

Bad (leilighet 4 i 3. etasje):

Våtromsplater på vegger og malt himling. Nyere våtromsplater i dusjhjørne.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

Kjøkken (leilighet 4 i 3. etasje):

Parkettgulv, malt himling og malt tapet på vegger.

Eldre enkelt hybelkjøkken.

Bad/vaskerom (leilighet 5 i 3. etasje):

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Kjøkken (leilighet 5 i 3. etasje):

Laminatgulv, malt himling og våtromsplater ved innredningen.

Innredning med slette fronter.

Kjøkken i ene forretningsdelen - 1. etasje:

Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.

Innredning med slette fronter.

Toalettrom under trapp i første etasje:

Malt panel på vegger og gulvbelegg. Noe eldre vvs utstyr.

Toalettrom i ene forretningsdelen (1 .etasje):

Gulvbelegg, malte slette vegger og himling. Noe eldre vvs utstyr.

Flere toalettrom i kjeller:

Panel i himling og fliselagte vegger. Noe eldre vvs utstyr.

Parkering

Medfølger ikke parkering til eiendommen men det er soneparkering samt parkeringshus like ved.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i butikklokale samt kontorlokale/forretning og leilighet nr. 1. Leilighet nr.

1 har også elektriske varmekabler i gulv på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 950 000

Omkostninger kjøper

7 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

198 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

200 140 (Omkostninger totalt)

217 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

219 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 150 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 167 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 169 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Eiendomsskatt

Kr 18 288 for år 2024

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 52 i Flekkefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4207/203/52:

Dokumentnr: 901124 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

01.01.2020 - Dokumentnr: 232373 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1004 Gnr:203 Bnr:52

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 3 187,50,- oppgjørshonorar kr. 6.250,- og visninger kr. 3.125,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler bistås av

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

NITO

📍 Kirkegaten 33 A, 4400 FLEKKEFJORD

📖 FLEKKEFJORD kommune

gnr. 203, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 688 m² BRA-i: 688 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 20127-1912

Referansenummer: QM1978

Foretak: Takstingenør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingenør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Sigurd Helle
Bruhjell



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert næring/boligbygg - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av gamle tegltakstein. Ble vurdert i fra terrasse på loftet og i fra takvinduer.

Noe eldre takrenner og nedløp av stål. Pipe er blitt helbeslått over tak. Eldre luftehatt og noen nyere takrenner av plast enkelte steder. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og har for det meste liggende bordkledning av type dobbelfals. Noe stående falsket kledning under vinduer.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak og er for det meste en lukket konstruksjon. Mindre deler ble vurdert i fra knekott og åpning ved pipe i leilighet nummer 5. Nyere vinduer i andre etasje mot gater av type sidehengslet og noen større nyere vinduer i ene forretningslokale. Et nyere takvindu i leilighet nummer 4. Disse vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

Noen gamle vinduer i første etasje og noen eldre mot terrasser i andre etasje. Eldre takvinduer i stue leilighet nummer 5.

Utvendig skade på karm i ene større vindu til forretningslokale og takvindu på bad i leilighet nummer 5.

Nyere tofløyet ytterdør til ene forretningslokale, tre ytterdører til portrom og fire balkongdører i fra leiligheter.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

Eldre tofløyet ytterdør til hall med trappegang til andre etasje og loft.

Eldre port til portrom..

Tre større terrasser ut i fra leiligheter i andre etasje, som ligger over portrom og deler av butikken.

Terrasse ut i fra ene leilighet på loftet.

Noen mindre trapper i første etasje er funnet i orden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, gulvbelegg, laminat, flis og teppe.

Himling: Malte slette, malt panel og malte himlingsplater.

Vegger: Malte slette, malt panel, tapet og panelingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller.

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

To eldre teglsteinspiper som ikke er i bruk.

Synlig tykk grunnmur av steinblokker og synlig støpt grunnmur under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Trapper med tette opptrinn i trappegang i mellom etasjer og en støpt trapp i fra portrom til kjeller.

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (leil:3)

Eldre belegg med oppkant og det er ingen sluk i rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk på overflater.

Bad/vaskerom (leil:1)

Panel i himling og malt panel på vegger. Våtromsplater på vegger i våtsone dusjhjørne.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk for ventilasjon av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra gangen i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom (leil:2)

Malt slett himling og vegger. Tykkt belegg på vegger i våtsone i dusjhjørne.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en panelovn på veggen som varmekilde.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

Bad (leil:4)

Våtromsplater på vegger og malt himling. (nyere våtromsplater i dusjhjørne)

Gulvet har vinylbelegg med oppkant.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom (leil:5)

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Fuktmåling ble foretatt i fra kott, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i ene forretningsdelen:

Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.

Innredning med slette fronter.

Kjøkken i leilighet nr:3

Parkettgulv, malt slett himling og vegger.

Innredning med slette fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i leilighet nr:1

Laminatgulv, malt slett himling og vegger.
Innredning med fylling fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.
Det er kjøkkenventilator av type villavent med avtrekk ut.

Kjøkken i leilighet nr: 2:

Laminatgulv, malt panel i himling og malt tapet på vegger.
Noe eldre innredning med slette fronter med en mindre profil.
Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i leilighet nr:4

Parkettgulv, malt himling og malt tapet på vegger.
Eldre enkelt hybelkjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet nr:5

Laminatgulv, malt himling og våtromsplater ved innredningen.
Innredning med slette fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom under trapp i første etasje:
Malt panel på vegger og gulvbelegg. Noe eldre vvs utstyr.

Toalettrom i ene forrentningsdelen:
Gulvbelegg, malte slette vegger og himling. Noe eldre vvs utstyr som er funnet i bra stand.

Flere toalettrom i kjeller:

Panel i himling og fliselagte vegger. Overflater og vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i leilighet nummer 1 og 5, med tilhørende fordelerskap.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i resten av bygningen.
Det er avløpsrør av plast. (ikke alle synlig for vurdering)
Boligen har naturlig ventilasjon i alle leiligheter.
Det er installert varmepumpe i leilighet nr:1
Flere varmtvannsberedere av forskjellige typer, størrelse og alder.
Større sikringsskap er plassert i hall for trappegang til leiligheter og har merkede kurser. Er også et skap i kjeller. Anlegget er noe eldre og er blitt oppgradert i flere omganger. Ingen åpenbare synlige skader/feil ble registrert
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Er også et felles varslingssystem i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.
Bygningen har tykk grunnmur i naturstein.
Svak skrånd tomt i rundt bygningen i mot gate.
Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

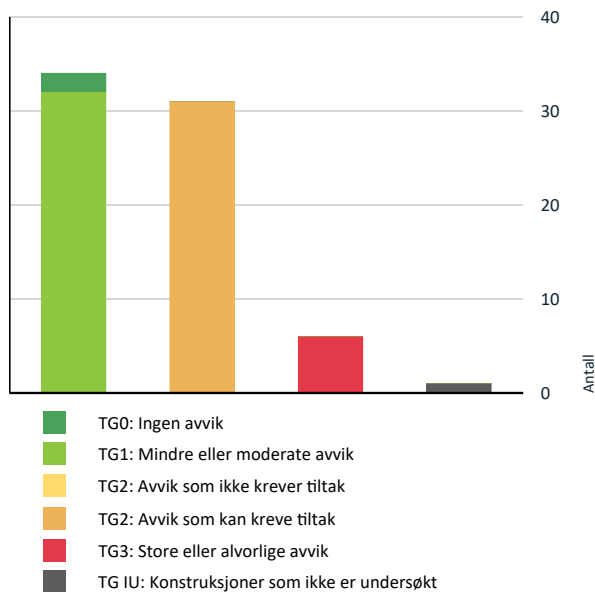
Kombinert næring/boligbygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Finnes ikke tegninger av alle etasjer. Finnes tegninger over første etasje og en leilighet på loftet.

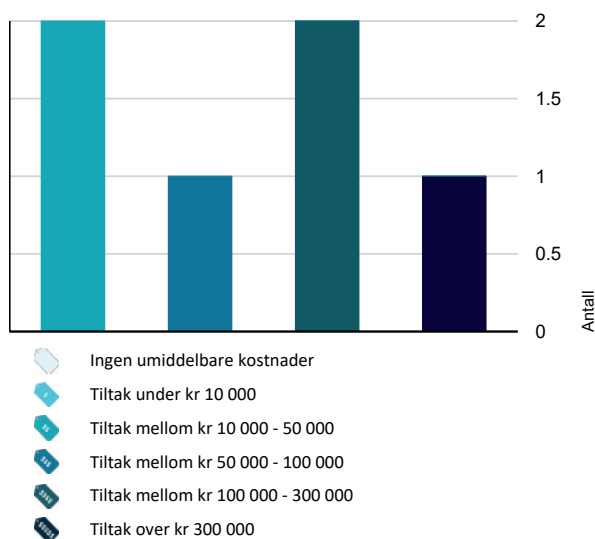
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kombinert næring/boligbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad (leil:3) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Andre > Bad (leil:3) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Første > Toalettrom ved tappegang > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Første > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:2) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad (leil:4) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad (leil:4) > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Flere toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING/BOLIGBYGG



Byggeår
1880

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av gamle tegltakstein. Ble vurdert i fra terrasse på loftet og i fra takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Undertekkingen har vært byttet for en tid tilbake.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Gamle teglstein.



Deler av undertekking med sløyfer og lekter

Nedløp og beslag

Noe eldre takrenner og nedløp av stål. Pipe er blitt helbeslått over tak. Eldre luftehett og noen nyere takrenner av plast enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Luftehatt er slitt og bør skiftes ut.



Noen plastrenner.



Eldre slitt luftehatt.



Eldre renner av stål med noe rust på rennekroker.



Takvann er ledet bort i fra grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og har for det meste liggende bordkledning av type dobbelfals. Noe stående falset kledning under vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det meste av kledningen med tilhørende belistninger bærer noe preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

En del vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Tilstandsrapport



Maling har løsnet i fra underlaget flere plasser



Ingen lufting bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak og er for det meste en lukket konstruksjon. Mindre deler ble vurdert i fra knekott og åpning ved pipe i leilighet nummer 5.

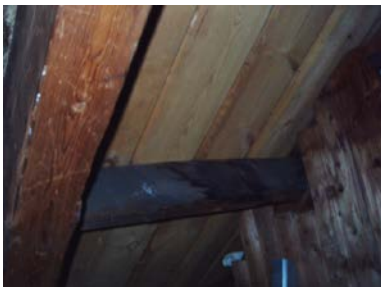
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

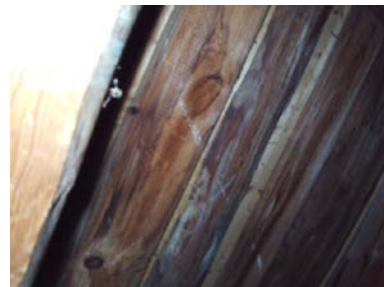
Lufting av takkonstruksjonen var ikke vanlig i denne byggeperioden. Er noe misfarging på undertaket og noen skjevheter i takkonstruksjonen. Eldre lekkasje i rundt takgjennomføring i leilighet nummer 4.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Noe av undertaket er byttet.



Under og påbord som undertak



Ingen lufting i mellom undertak og isolasjon.



Deler av øverste loftet.

TG 3 Vinduer - 2 - 3

Utvendig skade på karm i ene større vindu til forretningslokale og takvindu på bad i leilighet nummer 5.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Gjelder et stort vindu i forretningslokale og takvindu på bad i leilighet nummer 5.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Større skader på takvindu på bad i leilighet 5.



Råteskader i stort vindu i første etasje.

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer i andre etasje mot gater av type sidehengslet og noen større nyere vinduer i ene forretningslokale. Et nyere takvindu i leilighet nummer 4. Disse vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

TG 2 Vinduer - 2

Noen gamle vinduer i første etasje og noen eldre mot terrasser i andre etasje. Eldre takvinduer i stue leilighet nummer 5.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste vindusglass på takvinduer er punkterte i leilighet nummer 5. Utvendige slitte karmen i andre etasje i mot terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

En god del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Tilstandsrapport



Større slitasje på utvendig karm og ramme.



En del vedlikehold må beregnes



Gamle vinduer i deler av første etasje

TG 1 Dører

Nyere tofløyet ytterdør til ene forretningslokale, tre ytterdører til portrom og fire balkongdører i fra leiligheter. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.



Nyere tofløyet ytterdør.

TG 2 Dører - 2

Eldre tofløyet ytterdør til hall med trappegang til andre etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

En del vedlikehold og oppgraderinger av denne døren bør beregnes.

TG 3 Dører - 2 - 3

Eldre port til portrom..

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Gjelder til portrom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tre større terrasser ut i fra leiligheter i andre etasje, som ligger over portrom og deler av butikken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Større råteskader i rekkverk i mot gate i leilighet nummer 1. Eldre glassfibertekking som ligger over innredet rom og portrom

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.

En del vedlikehold og oppgraderinger må beregnes på disse terrasser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Større råteskader i rekkverk i leilighet nummer 1



Sluk er høyeste punkt i leilighet nummer 1.



Slitt tekking av glassfiber.



Tekking har sprukket opp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ut i fra ene leilighet på loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Normalt vedlikehold må beregnes på denne terrasse.



Deler av større terrasse til leilighet nummer 4.

TG 1 Utvendige trapper

Noen mindre trapper i første etasje er funnet i orden.



Noen mindre trapper i første etasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, gulvbelegg, laminat, flis og teppe.

Himling: Malte slette, malt panel og malte himlingsplater.

Vegger: Malte slette, malt panel, tapet og panelingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktmerker i himling i leilighet nummer 4. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse. Er også benyttet til utleie.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger av enkelte overflater må beregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder spesielt i leiligheter på loftet. Er elles også noen skjevheter i de andre etasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer greit med disse avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

To eldre teglsteinspiper som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

En gjennomgang av pipe og ildsteder må beregnes vist disse skal taes i bruk på nytt.



Ildsteder er ikke i bruk

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlig tykk grunnmur av steinblokker og synlig støpt grunnmur under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Har vært noe fukt i kjeller som har resulteret i skader på flytende gulv i gangen og noe oppsug av fuktighet i listverk på toalettrommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av flytende laminatgulv i gangen og noe listverk må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tykke murvegger av steinblokker.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper med tette opptrinn i trappegang i mellom etasjer og en støpt trapp i fra portrom til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder deler av trappeløp i mellom etasjer.

Konsekvens/tiltak

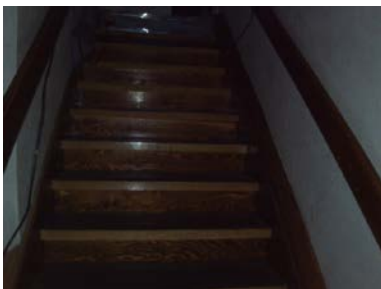
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Deler av trapperom til leiligheter.



Mangler håndløper på deler av trappen.



Trapp til butikk i fra kjeller

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Panel i himling og malt panel på vegger. Våtromsplater på vegger i våtsone dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Større sprekke i servant.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



Innredning.



Sprekk i servant.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekk i himling

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra gangen i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra gangen mot dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt slett himling og vegger. Tykkt belegg på vegger i våtsone i dusjhjørne.



Panelovn som varmekilde.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en panelovn på veggen som varmekilde.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk ved vaskemaskin



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Innredning.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Ventilasjon

Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Eldre vifte i ytterveggen.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

ANDRE > BAD (LEIL:3)

TG 3 Generell

Eldre belegg med oppkant og det er ingen sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



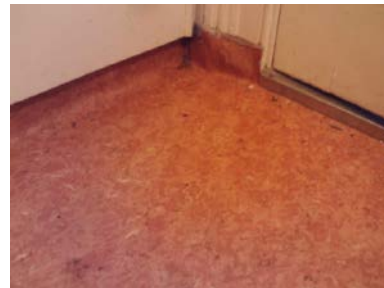
Innredning



Avtrekk i himling.



Stråleovn på veggen.



Eldre gulvbelegg med oppkant

ANDRE > BAD (LEIL:3)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk på overflater.

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Er tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk ved bereder.



Usikker rørgjennomføring i gulvet



Sluk ved dusjkabinett

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utkast i fra vifte er kun ført til kott.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kanal i fra vifte må føres ut av bygget.

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble foretatt i fra kott, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i svill på kott

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt himling. (nyere våtromsplater i dusjhjørne)



Nyere våtromsplater.

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant.

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

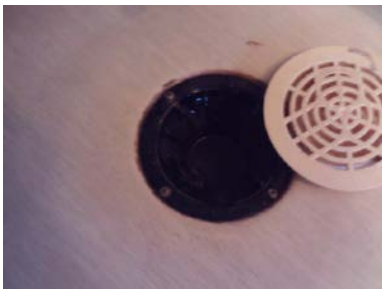
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjhjørne

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Servant

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekk



Selve enheten er plassert på øverste loftet.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra soverom mot dusjnise.

KJØKKEN

FØRSTE > TEKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i ene forretningsdelen:
Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.



Deler av mindre tekjøkken.

ANDRE > KJØKKEN/SPISESTUE.(LEIL:1)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet nr:1
Laminatgulv, malt slett himling og vegger.
Innredning med fylling fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

ANDRE > KJØKKEN/SPISESTUE.(LEIL:1)

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator av type villavent med avtrekk ut.

ANDRE > KJØKKEN (LEIL:2)

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet nr: 2:
Laminatgulv, malt panel i himling og malt tapet på vegger.
Noe eldre innredning med slette fronter med en mindre profil.
Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.



Deler av innredningen.

ANDRE > KJØKKEN (LEIL:2)

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

Tilstandsrapport

ANDRE > STUE/KJØKKEN (LEIL:3)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet nr:3
Parkettgulv, malt slett himling og vegger.
Innredning med slette fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.



Deler av innredningen.

ANDRE > STUE/KJØKKEN (LEIL:3)

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

LOFT > KJØKKEN (LEIL:4)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet nr:4
Parkettgulv, malt himling og malt tapet på vegger.
Eldre enkelt hybelkjøkken.



Deler av minikjøkken.

Tilstandsrapport

LOFT > KJØKKEN (LEIL:4)

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

LOFT > STUE/KJØKKEN (LEIL:5)

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken leilighet nr:5
Laminatgulv, malt himling og våtromsplater ved innredningen.
Innredning med slette fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.



Deler av innredningen.

LOFT > STUE/KJØKKEN (LEIL:5)

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

FØRSTE > TOALETTRROM VED TAPPEGANG

TG 2 Overflater og konstruksjon

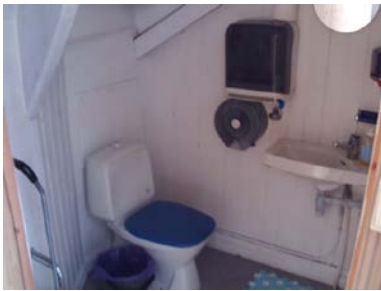
Toalettrom under trapp i første etasje:
Malt panel på vegger og gulvbelegg. Noe eldre vvs utstyr

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrom under trapp.

FØRSTE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i ene forrentningsdelen:
Gulvbelegg, malte slette vegger og himling. Noe eldre vvs utstyr som er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrom i forettningsdelen.

KJELLER > FLERE TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flere toalettrom i kjeller:
Panel i himling og fliselagte vegger. Overflater og vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

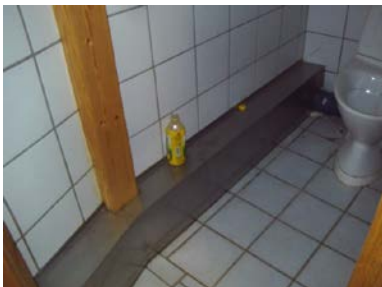
Enkelte deler av vvs utstyr har mangler/skader og rommene har vært utsatt for vann som har trukket opp i dørbelistninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

En del oppgraderinger/fornyng av disse rom må beregnes.



Deler av ene toalettrom i kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i resten av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i leilighet nummer 1 og 5, med tilhørende fordelerskap.



Fordelerskap i leilighet nummer 1.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (ikke alle synlig for vurdering)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i alle leiligheter.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i leilighet nr:1

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Eldre varmepumpe i leilighet nummer 1

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Flere varmtvannsbereidere av forskjellige typer, størrelse og alder.

Vurdering av avvik:

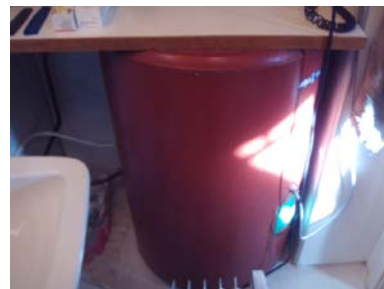
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Nyere bereder i leilighet 5.



Eldre bereder i leilighet 4

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Større sikringsskap er plassert i hall for trappegang til leiligheter og har merkede kurser. Er også et skap i kjeller. Anlegget er noe eldre og er blitt oppgradert i flere omganger. Ingen åpenbare synlige skader/feil ble registrert

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I vårt eierskap.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskap i kjeller.

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Er også et felles varslingssystem i bygningen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har tykk grunnmur i naturstein.

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur.



Tykk grunnmur av naturstein

TG 0 Terrenghold

Svak skrånd tomt i rundt bygningen i mot gate.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av ukjent type. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

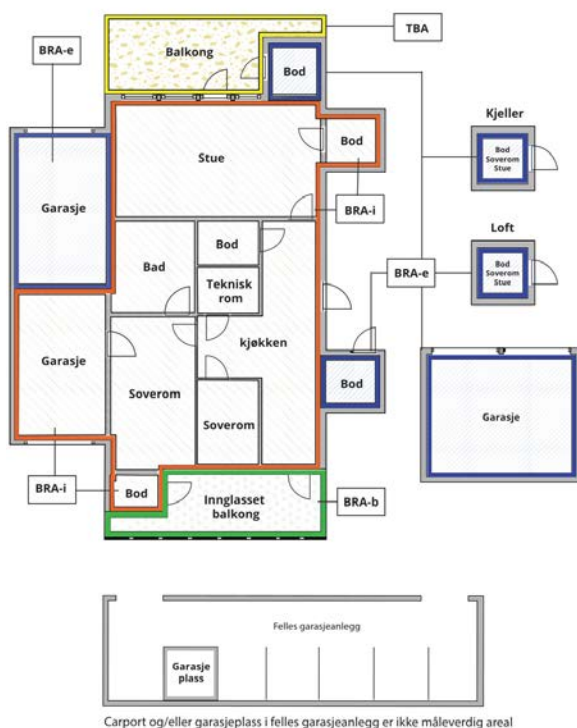
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kombinert næring/boligbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første	285			285			285
Andre	191			191	92		191
Loft	85			85	13	11	96
Kjeller	127			127			127
SUM	688				105	11	699
SUM BRA	688						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Portrom, hall m/trapp, toalettrom ved tappegang, butikklokale/forretning, kontorlokale/forretning, lagerrom, tekjøkken, toalettrom		
Andre	Trapperom, hall (leil:1), stue (leil:1), kjøkken/spisestue.(leil:1), gang (leil:1), bad/vaskerom (leil:1), soverom (leil:1), gang (leil:2), stue (leil:2), kjøkken (leil:2), bad/vaskerom (leil:2), soverom (leil:2), soverom 2 (leil:2), gang (leil:3), stue/kjøkken (leil:3), bad (leil:3), soverom (leil:3)		
Loft	Gang (leil:4), stue (leil:4), kjøkken (leil:4), kontor (leil:4), soverom (leil:4), gang (leil:5), stue/kjøkken (leil:5), bad/vaskerom (leil:5), soverom (leil:5), bad (leil:4)		
Kjeller	Resturant., trapperom, gang, flere toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Finnes ikke tegninger av alle etasjer. Finnes tegninger over første etasje og en leilighet på loftet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kombinert næring/boligbygg	650	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Torleif Fjellestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	52		0	303.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkegaten 33 A

Hjemmelshaver

Kirkegaten 33 AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 475 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2024		Finnes ikke		Nei
Tegninger		Tegninger er ikke datert.	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Planopplysninger

Utskriftsdato: 16.04.2024

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	☒ Reguleringsplaner over bakken
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015BYK
Navn	Bykjernen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1432/42072015BYK_Bykjernen_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 304 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 304 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_1
	Delareal 304 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 93 m ² KPHensynsonenavn H220_1 KPFare Annen fare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199916
Navn	Bykjernen
Plantype	Kommunedelplan

Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	09.09.1999

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200413
Navn	Del av Øvrebyen, Lundsenkvartalet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.2004

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/341/1004200413_%c3%98vrebyen_Lundsenkvartalet_Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	296 m ²
	Formål	Bevaring av bygninger
	Delareal	6 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	FKS1
	Utdyp.	FORRETNING,SERVERING
	Delareal	2 m ²
	Formål	Gangvei
	Delareal	296 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	S1
	Utdyp.	FORRETNING,KONTOR,SERVERING

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200413
Navn	Del av Øvrebyen, Lundsenkvartalet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.2004

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/341/1004200413_%c3%98vrebyen_Lundsenkvartalet_Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	6 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	FKSB1
	Utdyp.	FORRETNING,KONTOR,SERVERING,BOLIG
	Delareal	296 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	S1
	Utdyp.	FORRETNING,KONTOR,SERVERING, BOLIG
	Delareal	296 m ²
	Formål	Bevaring av bygninger



Flekkefjord Kommune

Adresse Kirkegata 50, 4400

Telefon

Utskriftsdato: 16.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 52

Adresse: Kirkegaten 33A, 4400 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240058

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Øvrebyen - Lundsenskvartalet
Reguleringsformål	

Vedlegg
1 vedlegg

Kommentar
https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/341/1004200413_%c3%98vrebyen_Lundsenskvartalet_Reguleringsbestemmelser.pdf https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/342/1004200413_%c3%98vrebyen_Lundsenskvartalet_Plankart_1.pdf https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/343/1004200413_%c3%98vrebyen_Lundsenskvartalet_Plankart_2.pdf

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Flekkefjord Kommune

Adresse Kirkegata 50, 4400

Telefon

Utskriftsdato: 16.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 52

Adresse: Kirkegaten 33A, 4400 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240058

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Flekkefjord Kommune

Adresse Kirkegata 50, 4400

Telefon

Utskriftsdato: 16.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 52

Adresse: Kirkegaten 33A, 4400 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240058

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Flekkefjord Kommune

Adresse Kirkegata 50, 4400

Telefon

Utskriftsdato: 16.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 52

Adresse: Kirkegaten 33A, 4400 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240058

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		1048
Avløp		1863
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		18288

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest		

Kommentar

Forbruk vann og avløp kommer i tillegg til fast avgift.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Flekkefjord Kommune

Adresse Kirkegata 50, 4400

Telefon

Utskriftsdato: 16.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 52

Adresse: Kirkegaten 33A, 4400 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240058

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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.

KIRKEGATEN 33 AS
Kirkegaten 31
4400 FLEKKEFJORD

Miljø og forvaltning

Dato: 09.01.2024
Vår ref: 22/02281-12
Deres ref:
Saksbeh.:
Telefon:

Vedtak om retting i matrikkelen på gnr. 203, bnr. 52 - Kirkegaten 33

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i matrikkeloven § 26 fjerde ledd endres det på bruksenhetene i bygningen på gnr. 203, bnr.52 – Kirkegaten 33.

Saksbehandling:

Kommunen opplyste i forhåndskonferansen datert 31.03.2023, om at det kunnes rettes opplysninger i matrikkelen. 08.01.2023. Anmodning om endring i matrikkelen kom den 19.02.2023. kommunen sendte ut forhåndsvarsling til retting av matrikkelen den 23.10.2023.

Endringer:

Endringene blir i forhold til forhåndsvarslingen i 22/02281-11 datert den 23.10.2023, kommunen forspurte om fordeling av arealer i de gjeldene etasjer, det ble ikke innsendt nye opplysninger. Kommunen legger til grunn de opplysningene som er gitt i søknadene i byggesaksmappen for 203-52, 203-53 (KIRKEGATA) - Anders Beers gate 12 (4400 FLEKKEFJORD) Bolig.

1. 1. etasje totalt 250 m², to bruksenheter

- En bruksenhet næring H0101 - Kirkegaten 33 A
 - 1. BRA: 100 m²
- En bruksenhet næring H0101 - Kirkegaten 33 C
 - 1. BRA: 150 m²

Postadresse:
Flekkefjord kommune
Kirkegaten 50
4400 Flekkefjord

Besøksadresse:
Kirkegaten 50, 4400 Flekkefjord
E-postadresse:
post@flekkefjord.kommune.no

Telefon:
38 32 80 00
Hjemmeside:
flekkefjord.kommune.no

Bankkonto:
2801 44 37497
Foretaksregisteret:
964 967 369 MVA

2. 2. etasje – en bruksenhet.

- En bruksenhet bolig H201 - Kirkegaten 33 B
1. BRA: 200m²

3. 3. etasje – en bruksenhet.

- En Bruksenhet bolig H0301 - Kirkegaten 33 B:
1. BRA: 80 m² (Hentet fra MELDING OM UTVIDELSE AV HYBEL I TREDJE
ETG. i U9502279/ ØO 511 datert den 21.03.95)

4. Under etasje:

- BRA: 190 m² - Anders Beers gate 12

Opplysninger:

- BRA i alle etasjer er tatt fra søknaden i S9800783 datert den 27.06.1998.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til post@flekkefjord.kommune.no eller per post til Flekkefjord kommune, Kirkegaten 50, 4400 Flekkefjord.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr 22/02281

Med hilsen
Jens Inge Systad
Saksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

Foreløpig tilbakemelding på vurderinger ihht. matrikkeloven § 26 - begjæring om retting av matrikelopplysninger

37

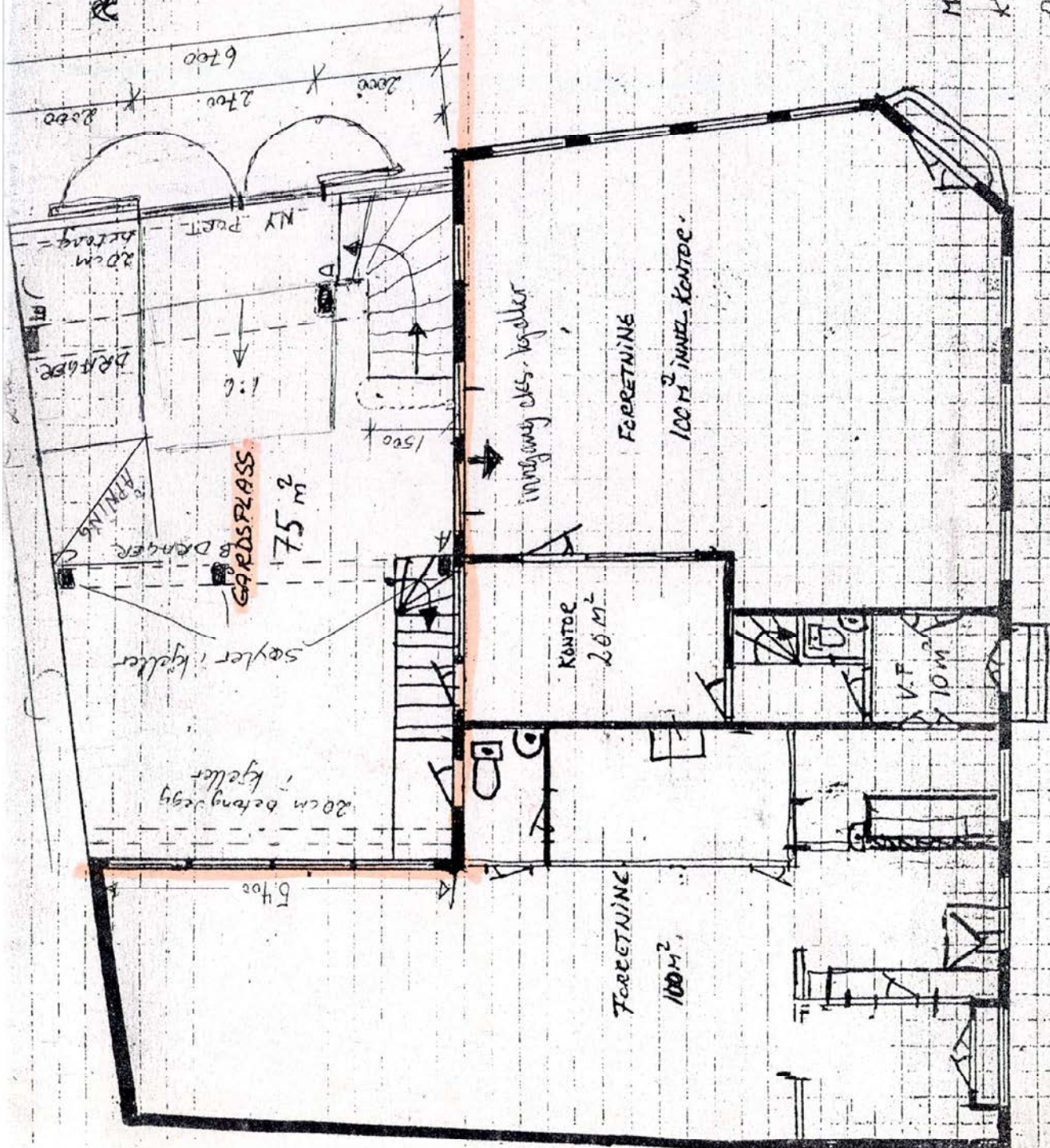
15.195.02378

1:100

MATR. NR 52

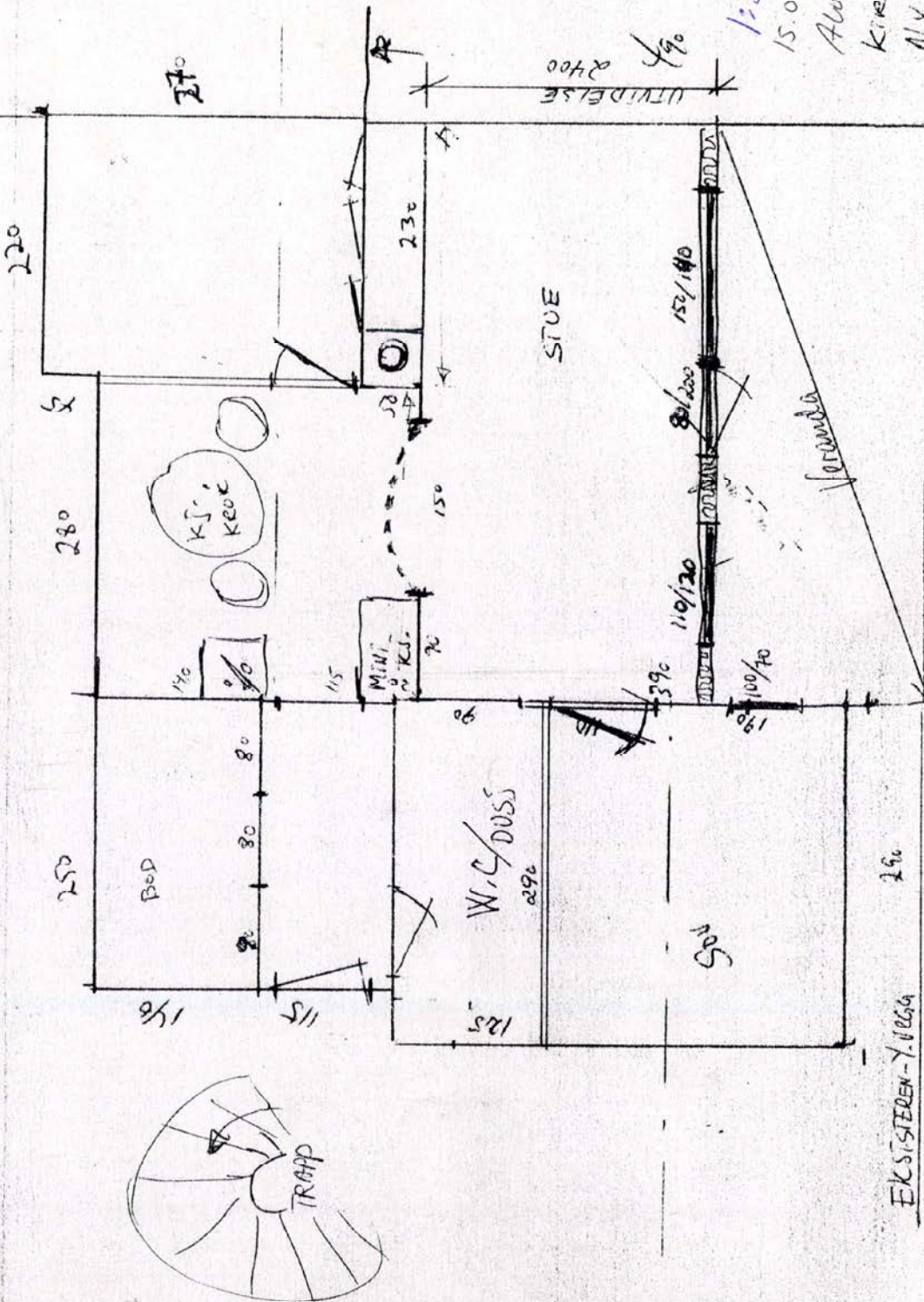
KIRKEGT 33

PLAN: 1/ETA-



EKSISTERENDE X-VEGG

KOTT



[9502230

54

1:50

15.03.95

Alvin Trøland

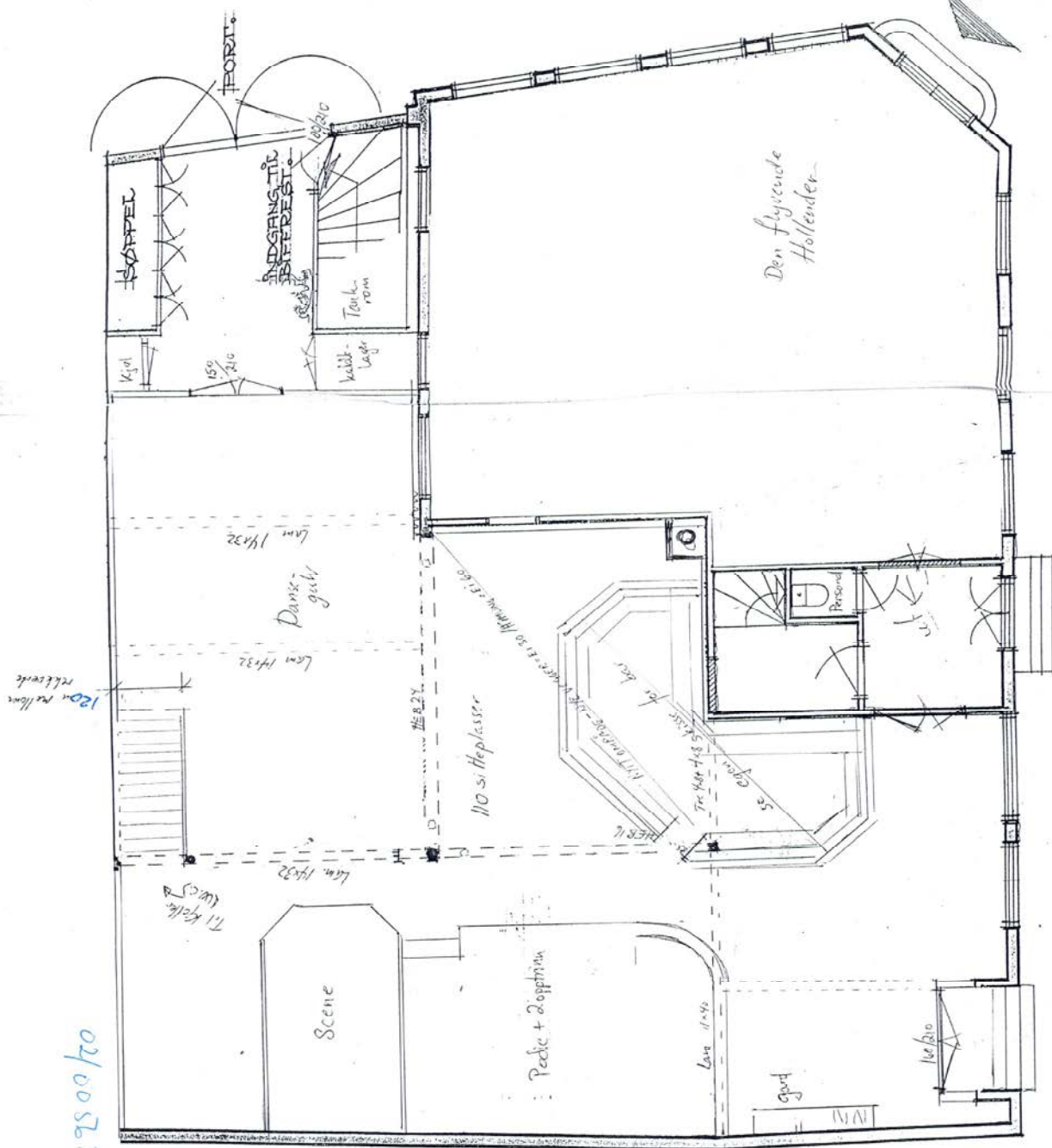
KIRKEGT. 33

NY PLANLØSNING

LEILIGHET 3. ETG. SØR

EKSISTERENDE X-VEGG

02/00563-002



RESTAURANT HUSET, CAPPICE, 1/5
FRIKKEJFORD,
SKATSEFORSLAG TIL PUBLIS
PLAN (1. EIG.)
DELIN. 06.03.02

Alex. Tisdand

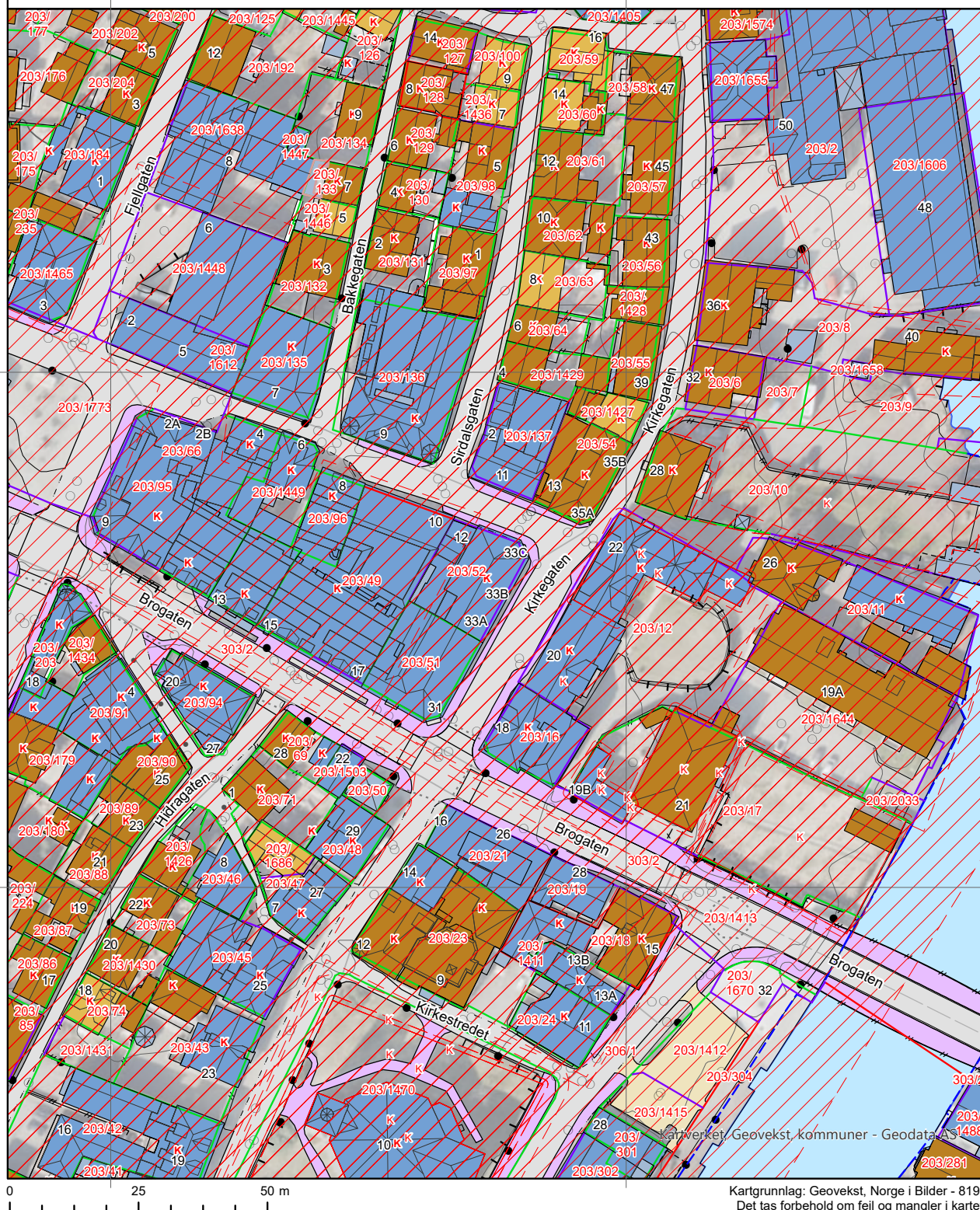
Kommune: 4207 Flekkefjord
Eiendom: 4207/203/52/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
— Mindre nøyaktig - - - Vegkant
— Lite nøyaktig · · · · · Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
— Skissenøyaktighet eller uviss · · · · · Teigdelelinje Dato: 11.4.2024
— Omtvistet grense · · · · · Punktfeste



Dato: 11.4.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

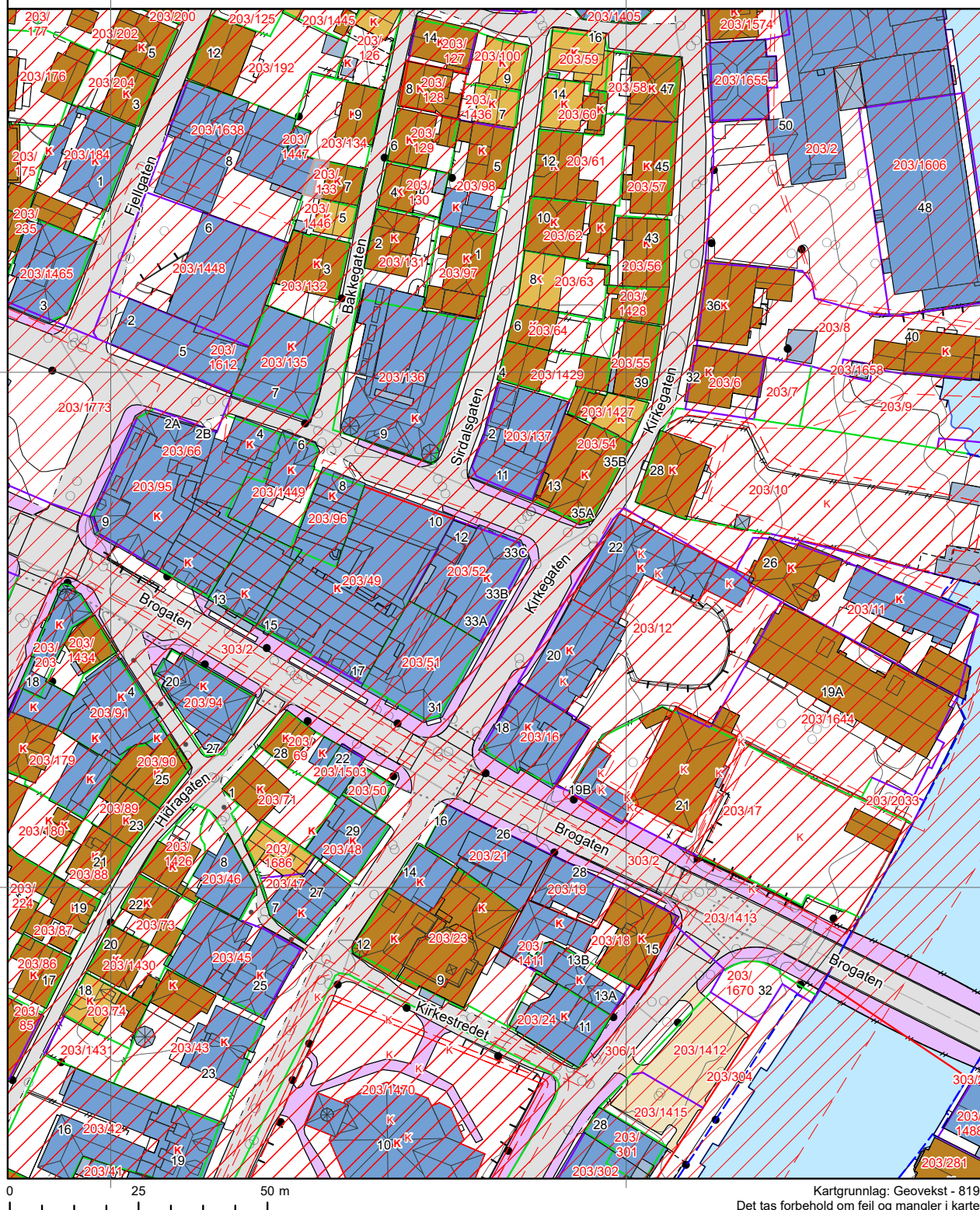
Kommune: 4207 Flekkefjord
Eiendom: 4207/203/52/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uv
- - - Omtvistet grense

- — — Vannkant
- — — Vegkant
- Fiktiv grense
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 11.4.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 203, Bruksnr 52	Kommune:	4207	Flekkefjord
Adresse:		Grunnkrets:	205	Øvre Bydel øst
Veiadresse:	Anders Beers gate 12, gatenr 1300	Valgkrets:	1	Flekkefjord
	4400 Flekkefjord	Kirkesogn:	5150501	Flekkefjord
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4031	Flekkefjord
Veiadresse:	Kirkegaten 33 A, gatenr 4200			
	4400 Flekkefjord			
Oppdatert:	01.02.2024			
Veiadresse:	Kirkegaten 33 B, gatenr 4200			
	4400 Flekkefjord			
Oppdatert:	01.02.2024			
Veiadresse:	Kirkegaten 33 C, gatenr 4200			
	4400 Flekkefjord			
Oppdatert:	01.02.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kirkegata	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	303,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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 bygningsmasse.

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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4207/203/52	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	4207/203/52	307,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Restaurantbygning kafebygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kirkegaten 33 A		Annet enn bolig	100,0				
Kirkegaten 33 B	H0201	Bolig	200,0	Kjøkken			
Kirkegaten 33 B	H0301	Bolig	200,0	Kjøkken			
Kirkegaten 33 C		Annet enn bolig	150,0				
Anders Beers gate 12		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	168950624		Antall etasjer:
			2
			4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				190,0	190,0				
H01				200,0	200,0				
H02	1		200,0		200,0				
H03	1		80,0		80,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1004 3 64	Bolighus/Butikk, Kirkegata 33, Flekkefjord	1875-1899
Tidligere funksjon:		4 leiligheter, butikk, pub og restaurant	
Tilbygg/ombygging:		Butikk i 1. Etg	
		1918: diverse forandringer. 1986: tilbygg mot vest. 1995: utvidelse av kjeller. 1996: ominnredning	

Kirkegaten 33

Lokal transport

 Parken	2 min 
Linje 89, 260, 261, 262, 265	0.2 km
 Bedehuset	3 min 
Linje 89, 265	0.2 km
 Flekkefjord rutebilstasjon	6 min 
Totalt 12 ulike linjer	0.4 km
 Sira stasjon	20 min 
Linje F5	18.6 km

Transport for lengre reiser

 Kvellandstrand ferjekai	12 min 
Linje 496	9.7 km
 Abelnas ferjekai	32 min 
Linje 497	9.3 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 47 min 

Ladepunkt for el-bil

 Flekkefjord kommune	1 min 
 Maritim Fjordhotell	4 min 

Største bedrifter i området

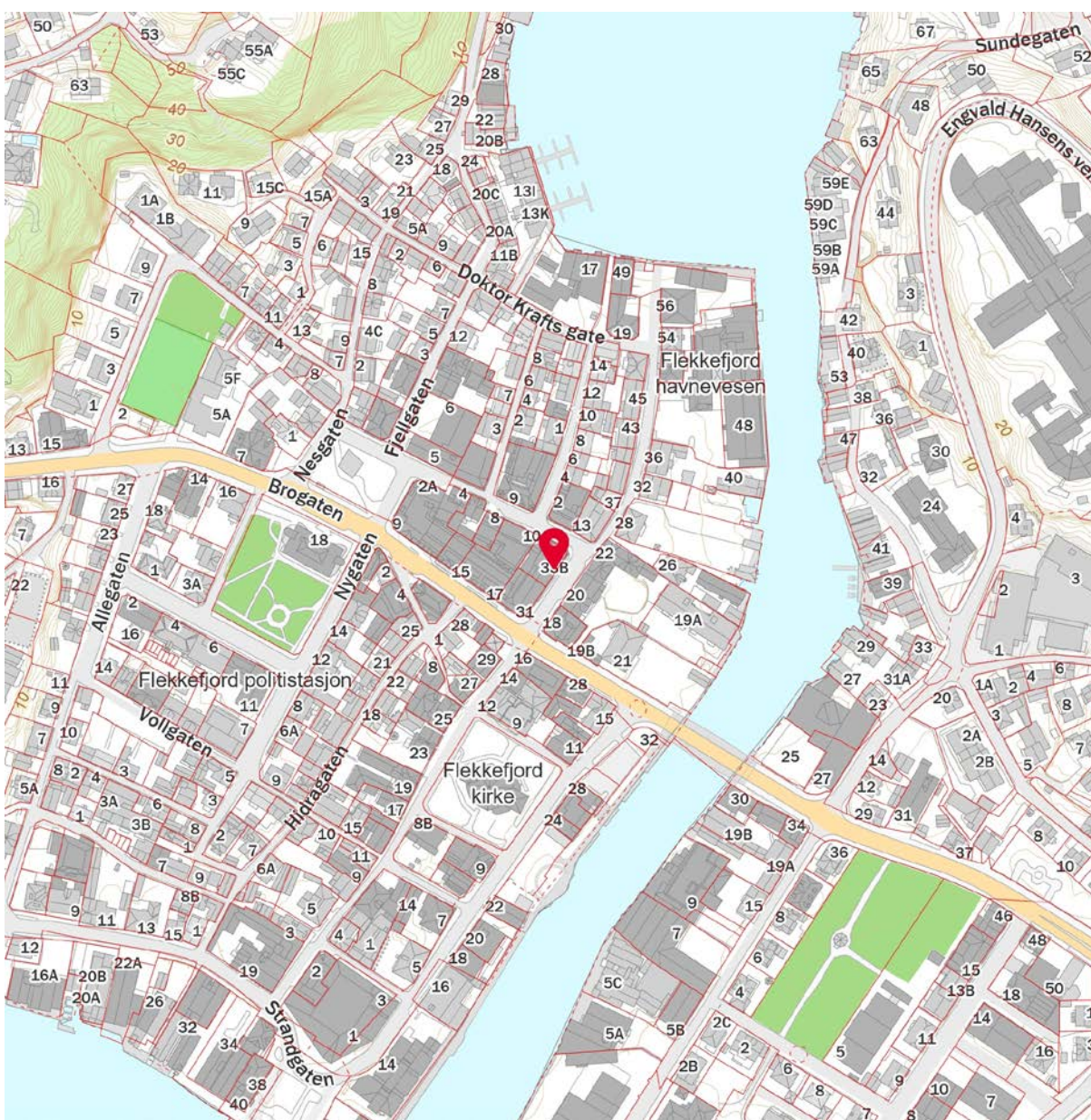
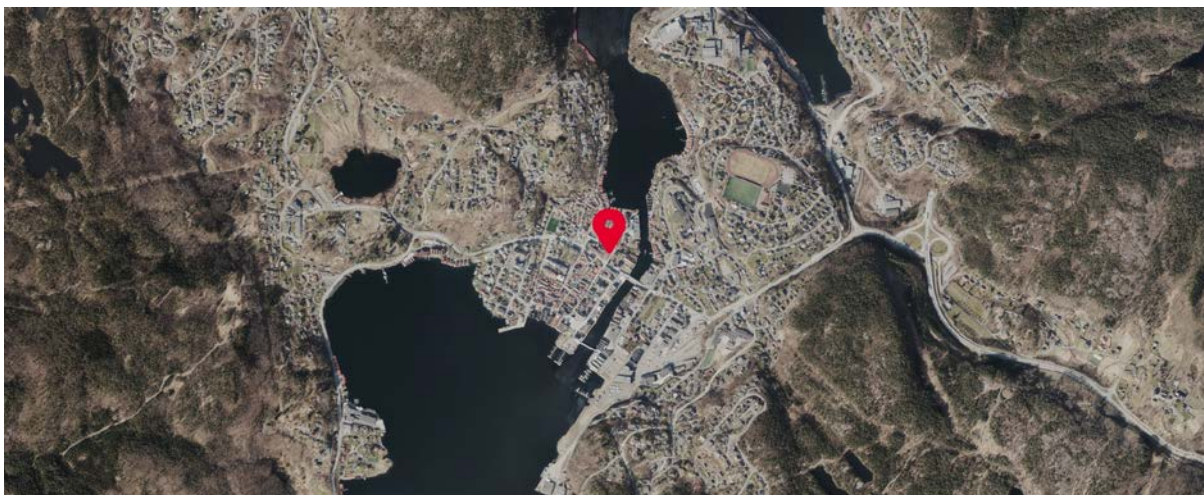
	Ansatte
Flekkefjord Kommune	1639
Sørlandet Sykehus HF Somatikk Flekkefjord	409
Flekkefjord Videregående Skole Studieste...	124
Parat Halvorsen AS	101
Sunde Skole	91
Hjemmebaserte Omsorgstjenester	73
Bygg- og Eiendomsforvaltning	71
Sørlandet Sykehus HF Administrasjon Flek...	67
Flekkefjord Sparebank	67
Psykiske Helsetjenester	64
Flekkefjord Ungdomsskole	60
Maritim Fjordhotell AS	53
Grand Hotell Flekkefjord AS	51
Kringlatoppen Barnehage	50
Kommuneoverlegen i Flekkefjord	48

Treningssenter

 Trimeriet Flekkefjord	14 min 
---	--

Dagligvare

Kiwi Flekkefjord	1 min 
Rema 1000 Flekkefjord	7 min 
PostNord	0.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

FLEKKEFJORD

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Tone Linda Kongevold

Kunderådgiver

Tlf. 90 59 23 75

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



Ann-Britt Treland

Kunderådgiver

Tlf. 99 53 58 35

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal.

Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester.

Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

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

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



Pål Hompland

Leder Privatmarked

Tlf. 90 76 20 90



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkegaten 33
4400 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marita Lervik

Telefon: 401 74 219
E-post: marita.lervik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre