



aktiv.

Bakken 14, 4440 TONSTAD

**Innholdsrik enebolig med
utleiemulighet, dobbel garasje
samt egen garasje ved
kjellerinngang.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

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

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



Eiendomsmegler/ Partner

Marita Lervik

Mobil 401 74 219
marita.lervik@aktiv.no

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

Innholdsrik enebolig med pent opparbeidet uteområde - sentralt på Tonstad

Velkommen til Bakken 14 - en praktisk og velholdt enebolig i barnevennlig og sentralt område på Tonstad. Her får du en eiendom som har det meste, hvor du i hoveddel har kjøkken, stue, 2 soverom og bad og i kjeller er det mulighet for utleiedel. Kjeller har kjellerstue med mulighet for å sette inn kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom. I tilknytning til underetasje er det også en enkel garasje. Medfølger dobbelgarasje med både kjeller til oppbevaring samt loft. Eiendommen er pent opparbeidet med stor hage, hagestue, busker og beplantning.

Kort avstand til skole, barnehage, butikker og flotte turområder.

Boligen passer perfekt for barnefamilier, par som ønsker god plass, eller deg som ser etter en bolig med utleiemulighet. Her får du mye for pengene i et rolig og trivelig nabolag

Innhold

Velkommen2

Om eiendommen34

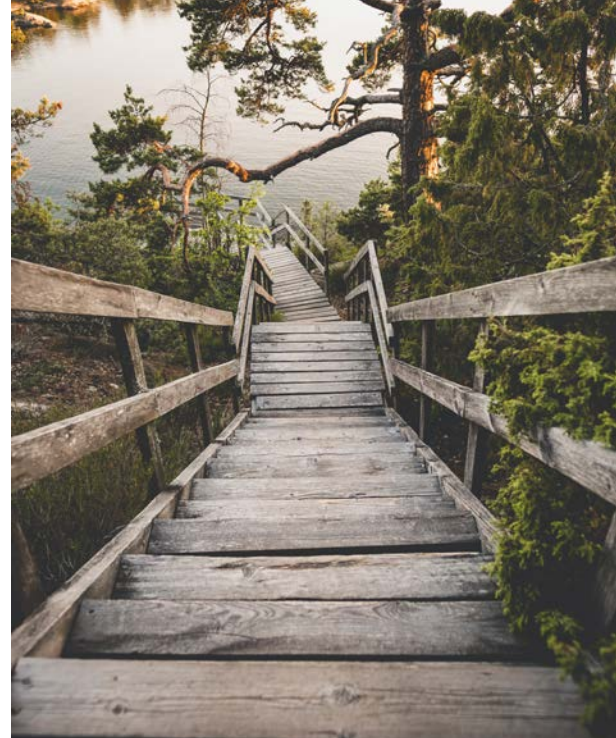
Energiattest76

Forbrukerinformasjon 100

Budskjema 101

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 36, bnr. 74
Omkostn.:	Kr 88 600,-	Oppdragsnr.:	1408250176
Total ink omk.:	Kr 3 578 600,-		
Selger:	Endre Ræg Haukelid		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1967		
BRA-i/BRA Total	215/248 kvm		
Tomtstr.:	1017,9 m²		
Soverom:	4		
Antall rom:	6		



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte eiendommen i 2001 og startet umiddelbart med totalrenovering av hoveddelen innvendig, samtidig som leiligheten i kjelleren fortsatt ble leid ut. Skiftet vinduer, utvendig kledning og bygde overbygg over inngangspartiet. Hele uteområdet ble opparbeidet, det ble bygget en stor dobbelgarasje med full kjeller, steinmurer og etter hvert en utestue/grillhytte bak garasjen. I 2009 totalrenoverte vi også kjellerleiligheten, som siden har vært brukt som ekstra soverom, bad og stor kjellerstue på grunn av plassbehov med tre barn. Det ble også bygget en stor terrasse med enkel garasje under.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten – med utsikt over Sirdalsvannet, i et stille og rolig nabolag, og kort avstand til alt Tonstad og Sirdal har å by på.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi ønsker å bosette oss i Egersund, hvor det er enklere å følge opp barna våre som nå er i tenårene, med satsing på fotball, videregående skolegang og større og mer varierte jobbmuligheter.

Det er meget gode parkeringsmuligheter: totalt tre garasjeplasser, i tillegg plass til tre biler på nedsiden av huset og seks biler i tunet på oversiden.

Strømforbruk?

Årlig forbruk ligger opp mot 30 000 kWh for familien på fem. Dette inkluderer også lading av el-bil.

Det kan nevnes at det i Sirdal har blitt utbetalt flere betydelige kontantbeløp som kompensasjon for høye strømpriser de siste årene, så netto strømutfgifter har alltid vært moderate.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Beliggenheten, med god utsikt og solrik tomt – og ikke minst den meget gode lagringsplassen. Om man ønsker kan man enkelt sette inn et enkelt kjøkken i kjellerstue og benytte kjeller som utleiedel, som også kan tilbys med egen garasje.

Hva har dere likt best med området?

Greie naboer, kort vei til alt på Tonstad, og varierte fritidstilbud som er gratis eller tilbys til svært lave priser.

Intervju med selger

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Selv om huset er totalrenovert, har det naturlige begrensninger innenfor eksisterende grunnmurer. Vi kunne gjerne hatt et større vaskerom og litt andre romløsninger, men utover det er det en praktisk og grei bolig som dekker de flestes behov.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen fungerer godt hele året. På sommeren kan det bli noe varmt i øverste etasje, men dette løses enkelt med god utlufting – og underetasjen er sval. Med varmepumpe i kjelleren justeres innnetemperaturen effektivt gjennom året. På de kaldeste dagene fyrer vi litt med ved for å redusere strømforbruket. Om vinteren kan det være utfordringer med brøyting og strøing i bakken ned fra huset, men kommunen er raskt på plass når man gir beskjed.

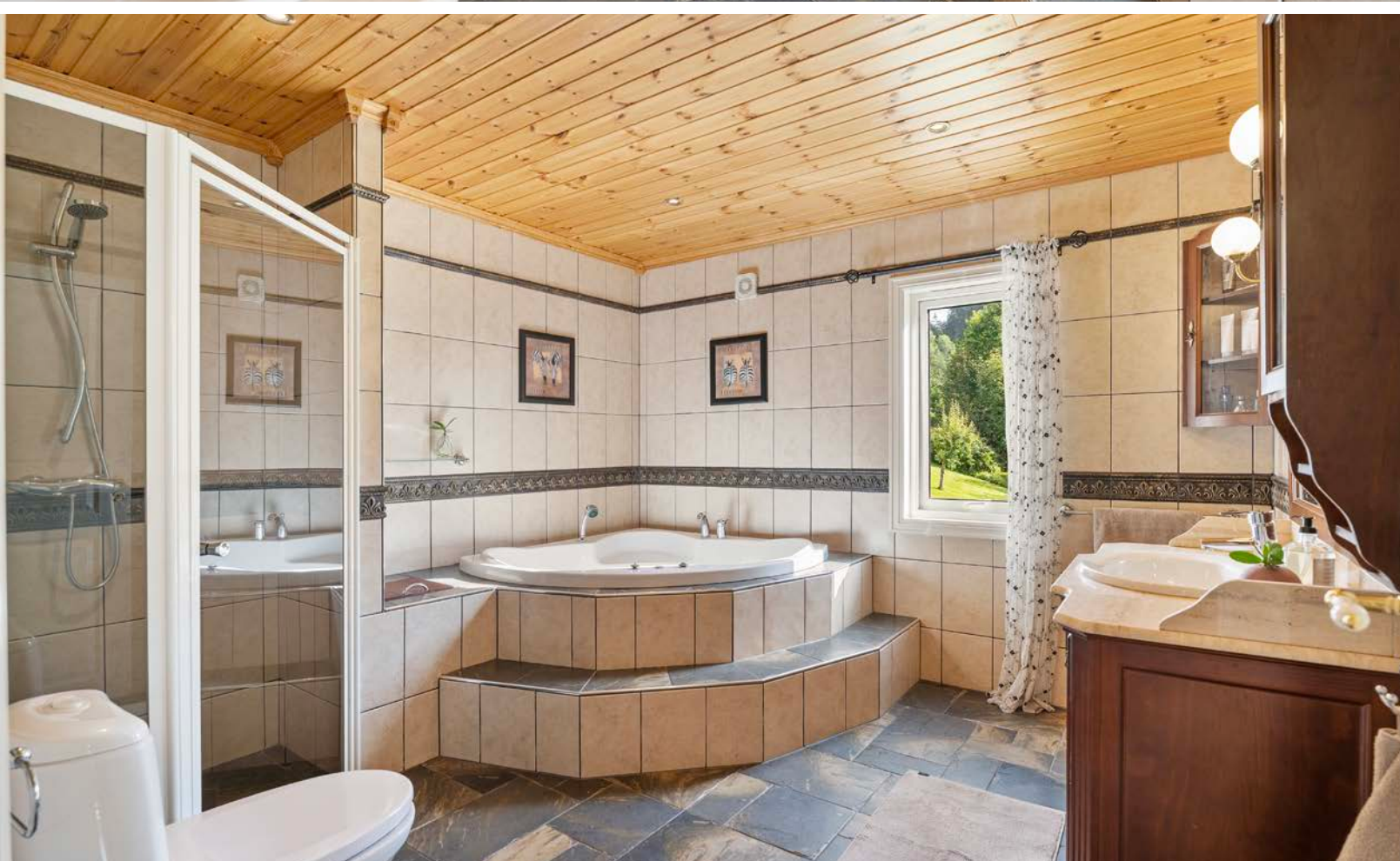
Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig, praktisk, mulighetsrik.

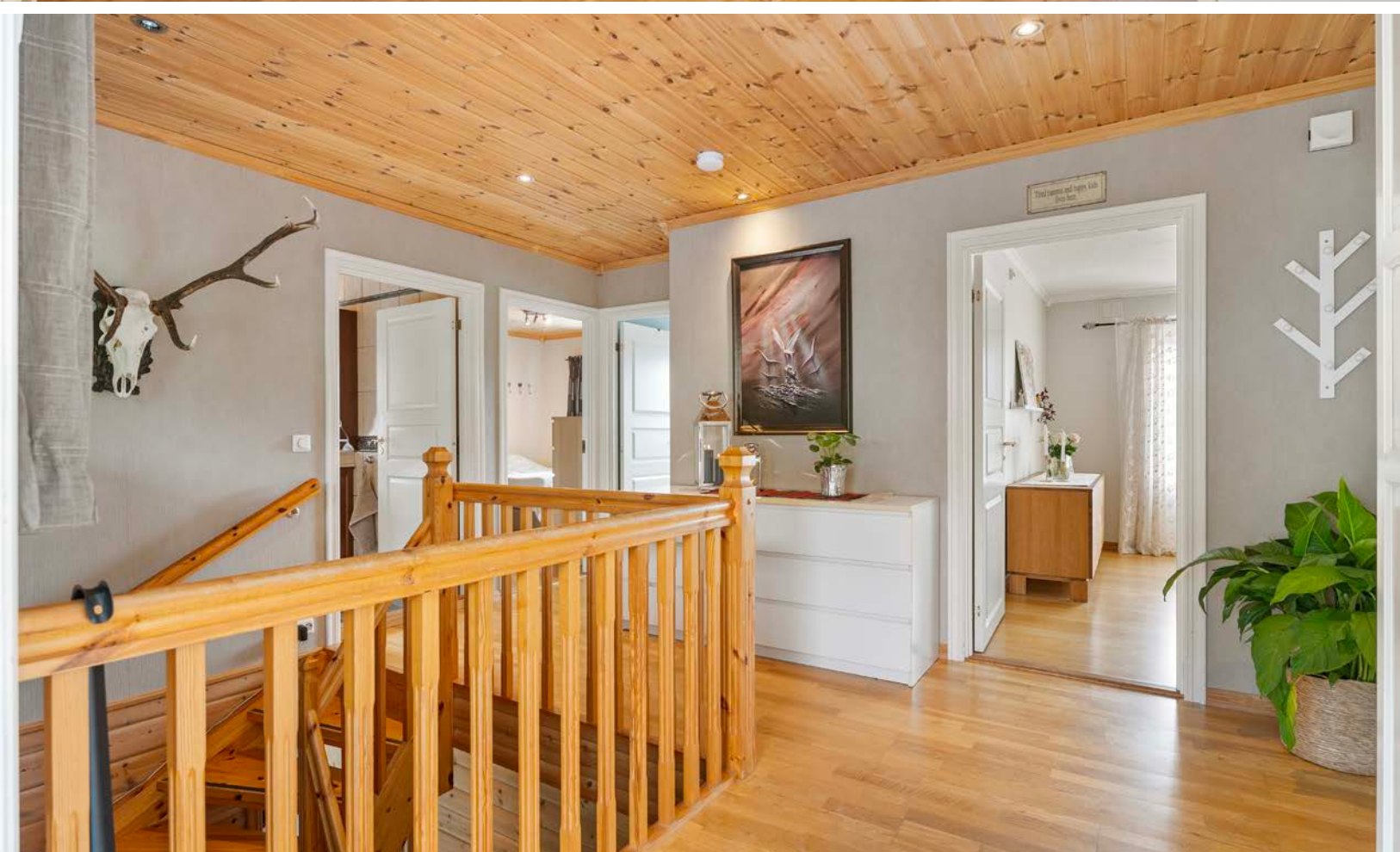




Kjøkken har tidløs og solid innredning fra Hamran. Her er god skap- og benkeplass.



Bad i hoveddel ble renoveret i 2003 og har flislagt vegger og gulv med elektriske varmekabler i gulv.



Plantegning

1. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

Plantegning

U. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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











Flott eiendom med lekker gjennomført uteområde. Tomten er på 1017,9 kvm.



Hagestuen er på 12 kvm. og har skyvedører på to av sidene. Her kan man nyte sene sommerkelder.





Boligen har fin sørvendt beliggenhet i populært og familievennlig boligfelt på Tonstad. Her er svært gode solforhold og gangavstand til skoler, butikker og alt i sentrum av Tonstad.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 215 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 248 m²
TBA: 25 m²

Enebolig

Kjeller
BRA-i: 80 m² kjellerstue, gang, 2 soverom, bad og vaskerom.
BRA-e: 21 m² garasje i tilknytning til bolig.
1. etasje
BRA-i: 88 m² kjøkken, stue, 2 soverom og bad.

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-e 47 m²
Loft: BRA-e 5 m²
Kjeller: BRA-e 47 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen oppfølger krav til rømningsvei, men det opplyses om at ett soverom i kjeller har to stk vinduer med lysåpning 60x60 cm.
Garasjen i boligen er ikke undersøkt om er gasstett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1017.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har et flott og gjennomført uteområde! Asfaltert gårdsplass og svært gode parkeringsmuligheter både ved hovedinngangen og ved inngang til kjelleretasjen. Det er anlagt asfalterte gangveier i hagen som gir en fin flyt mellom de ulike uteplassene. Hagen byr på en stor plen med flere soner og platåer som skaper variasjon og bruksvennlighet. Det er også bygd en koselig utestue som er perfekt for sene sommerkvelder - og en morsom klatrevegg montert på veggen bak garasjen. Uteområdet er rikt beplantet med et variert utvalg busker og annen beplantning.

Beliggenhet

Boligen har fin sørvendt beliggenhet i populært og familievennlig boligfelt på Tonstad. Her er svært gode solforhold og gangavstand til skoler, butikker og alt i sentrum av Tonstad.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kenneth Omlie

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/

kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavl.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2001.
Renovering av bad i 1. etasje, ble utført av Modalsli Rør AS i 2003.
Renovering av bad i kjeller etaje, ble utført av Modalsli Rør AS og skrettingflis i 2009.
Ved renovering ble også alt av vann og avløpsrør skiftet ut. Her er rør-i-rør. Membran og tettesjikt lagt før flislegging av begge bad.

Det var sprekker i murpuss på pipe og litt innsig av fuktighet fra tak rundt pipen på loftet ved overtakelse i 2001. Dette ble utbedret med ny blytettning i 2002 når vi laskifer på utvendig pipe inkl skiferhelle på topp. Pipe ble også skiferkledd i 1 etasje i 2002. Pipene ble foret ut, pusset, malt og installert eletrisk peisovn i kjeller i 2009. Sprekker i maling/puss på loft ble ikke utbedret.

Har ved enkelte anledninger vært mus på loftet, som er tatt i musefeller. Aldri hatt mus inni huset. Har enkelte ganger tatt noen få mus i garasjen, som trolig har skylls åpen garasjeport.

Har observert skjeggkre enkelte ganger, først og fremst på bad, og har tatt noen i limfeller. Ikke noe utbredt problem men de finnes i huset.

Alt av eletrisk anlegg ble lagt opp nytt i hovedetasje ved totalrenovering i 2003, Installasjon i garasje ved nybygg 2006, renovering av kjelleretasje i 2009, og installasjon av El-bil lader i garasje i 2022. Utført av Carlsen Elektro, Flekkefjord Elektro og Aktiv Elektro. Det har jevnlig vært utført kontroll av el-anlegg.

Sirdal Handlaft har utført snekker arbeidet, ved renovering av bolig, bygging av garasje og utestue i perioden 2002-2007. Snekkerer fra flekkefjord (husker ikke firma) skiftet gulv i kjøkken, gang og stue i 1. etasje, og renoverte kjeller etasje på oppdrag fra forsikringselskap etter vannlekkasje på kjøkken i 1. etasje i 2009

Er godkjent fradelt hybelleilighet i U. etasje, men ikke benyttet til utleie etter renovering i 2009.

Det var godkjent og utleid hybelleilighet i huset når jeg kjøpte det i 2001. Det er ikke søkt bruksendring til bruk i hoveddel etter renovering. (tror heller ikke at det er påkrevd)

Ved kjøp av bolig i 2001, var det potetkjeller, boder og enkelt vaskerom i kjeller tilhørende hoved del. Dette ble omgjort til et soverom, gang og nytt vaskerom. Det ble søkt og godkjent totalrenovering etter nye tegninger og romindeler i hoveddel.

Som nevnt tidligere, hadde vi vannlekkasje fra oppvaskmanskin på kjøkkenet i 1. etasje i 2009. Når vi kom hjem etter noen dager på hytta, fløt hele parketten på kjøkken, stua og gang, og det rant vann ned i etasjen under som da var soverom under kjøkkenet, og hybelleilighet. Forsikringselskapet ordnet da med snekkere fra flekkefjord, som kom og rev ut alt som var fuktig av gulv og tak, hadde på avfuktere i flere uker for å tørke ut all fuktighet av reisverk og etasjeskiller.

Når skade først hadde skjedd brukte vi samtidig de samme snekkerene til å totalrenovere hele hybelleiligheten, med soverom, bad og kjellerstue. i tillegg til å bygge terrasse og en enkel garasje.

Innhold

1. etg: kjøkken, stue, gang, 2 soverom og bad.
U.etg: kjellerstue, gang, 2 soverom, bad og vaskerom. I tilknytning til underetasje er det også en garasje på 21 kvm.
Medfølger også dobbelgarasje med kjeller og loft.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt. Vinduer i 1. etasje er fra 2002 og vinduer i kjeller er fra 2007.

Alt av elektrisk anlegg ble lagt opp nytt i 1 etasje i 2003 og kjeller 2009. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vann og avløpsrør ble byttet ifbm. renovering i 2003 og 2009. Kjellerstue, bad og soverom i kjeller ble renovert i 2009. Bad i hovedetasje er renovert i 2003. Det er installert varmepumpe i kjellerstue.

Her får du en eiendom som har det meste, hvor du i hoveddel har kjøkken, stue, 2 soverom og bad og i kjeller er det mulighet for utleiedel om man ønsker ekstra inntekt. I hovedetasjen møtes du av en lys og innbydende stue med vedovn og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Her er downlifhts i tak samt direkte utgang til en trivelig terrasse i front av boligen. Kjøkkenet har tidløs og solid innredning fra Hamran i eik med god skap- og benkeplass og en lys benkeplate. Badet er delikat flislagt både vegger og gulv og er utstyrt med hjørnebadekar, dusj, toalett og en romslig innredning med nedfelt servant. Rommet ble totalrenovert i 2003 og har varmekabler i gulv og downlights i tak. Videre finner du to soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet har stor garderobeløsning og egen utgang til terrasse.

Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Kjelleren er svært praktisk og fleksibel i bruk. Her har man mulighet til å skille ut en egen leilighet med separat inngang - perfekt for utleie, gjester eller tenåringer som ønsker mer privatliv. Inngangen ligger i front av boligen, adskilt fra hoveddelen. Denne delen har en romslig stue som har både varmepumpe og peis til oppvarming. Her er downlights i tak og det er også satt inn en stor skyvedørsgarderobe like ved bad og soverom. Badet ble renovert i 2009 og holder god standard. Flislagt vegger og gulv samt downlights i tak. Rommet inneholder dusjnise, vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant. Det er også ett soverom i denne delen, som gir en komplet og innflyttningsklar enhet. Resten av kjelleren inneholder praktisk vaskerom med flislagt gulv og egen inngang fra hage, et ekstra soverom samt tilgang til garasjen som ligger under terrassen. På fremsiden er det også asfaltert stor gårdsplass som har plass til flere biler.

Garasjen med hovedinngang har dobbel port med automatisk portåpner samt elbil lader.

Grunnflaten her er 47 kvm, og garasjen har både loft og kjeller. Kjeller er på 47 kvm. og har gode oppbevaringsmuligheter. Her kan man også lage seg et lite verksted om man ønsker. Kjeller har egen inngang fra hage. Bak garasjen er det en klatrevegg som har vært svært populær og mye brukt av barna. Den er 7m høy med solid topptau feste. Det er montert gripmutter i alle hull i veggen, alle klatretakene kan flyttes hvor man ønsker og det kan lages nye ruter med forskjellig vanskelighets grad.

I hagen er det også oppført en lekker hagestue på 12 kvm. Denne har flislagt gulv og skyvedører på to sider. Her er også platting på 25 kvm. Det medfølger også bakkemontert trampoline, denne står på plen utenfor tomtegrensen på tomt eid av kommunen, men eier opplyser om at plen er opparbeidet og disponert av dem de siste 15 årene i samråd med kommunen.

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:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rommet er innredet og benyttes som vaskerom, men er ikke bygget som våtrom.
Det er ikke etablert fuktsikring/membraner i gulv og vegg.
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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er observert skader på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utvendig > Veggkonstruksjon
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Kledningen er montert på horisontal lekt mot vindsperre og musetetting er stedvis foretatt med "lusing" Denne løsningen kan gi begrenset lufting av kledningen. Det er observert litt mykt treverk, stedvis på nederste del av kledningen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas lokal utbedring, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
urdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Etasjeskillet mellom kaldloftet og 1 etasje er dårlig isolert. Stedvis mangler det isolasjon. Det er etterisolert i raften. Dette begrenser luftingen av kaldloftet. En ventil i gavl er tettet igjen.
Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
Det anbefales utbedring av ventilasjon og isolasjon på kaldloftet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kledningen går noe langt ned mot terrassedekket.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig > Utvendige trapper
• Det er avvik:
Trapp i trekonstruksjon har råteskader i trinn.
Rekkverk i trapp til kjeller er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Rådet treverk byttes og rekkverk ferdigstilles.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er observert noe knirk.
Mangelfull isolasjon i etasjeskillere mot kaldloft
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Det anbefales ettersyn av dampsperre og isolering av etasjeskillet mot kaldloft.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
Det er observert noe knirk.
Mangelfull isolasjon i etasjeskillere mot kaldloft
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales ettersyn av dampsperre og isolering av etasjeskillet mot kaldloft.

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Denne rapport gir en enkle vurdering av piper og ildsteder. Utvidet kontroll bør derfor utføres av

feiervesenet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Utvidet kontroll bør utføres av feiervesenet.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må utbedringer foretas, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Håndløper bør monteres i trapp.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• 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.
- 2003 Hjemmelshaver opplyser: Alt av elektrisk anlegg ble lagt opp nytt i 1 etasje i 2003 og kjeller 2009.

Spørsmål til eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
-Ja. Opplysninger i følge eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
-Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
-Nei. Opplysninger i følge eier.
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. Opplysninger i følge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
-Nei. Opplysninger i følge eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
-Nei. Opplysninger i følge eier.

Generelt om anlegget
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?
-Nei.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring er overskredet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen og fuktsikring skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Eiendommen ligger i skrånet terreng med mulighet for tilsig i grunnen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Punktet sees i sammenheng med fuktsikring og drenering rundt grunnmur. Ved tilsig i grunn, eldre/dårlig drenering og fuktsikring kan det være økt risiko for vanninntrenging.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på private stikkledninger, eller ikke dokumentert skiftet etter etableringsår.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det er økt risiko for plutselige lekkasjer ved eldre stikkledninger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledninger skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

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

Sluket i dusjsonen er avgrenset fra resten av gulvet med kantlist på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > 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 > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom - i innkjørsel/ tun samt garasje foran og på baksiden av huset.

Solforhold

Svært gode solforhold.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7168995

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, varmepumpe i kjellerstue og varmekabler i gulv på bad i hovedetasje.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås

ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter år 2024

Kr 10 963

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon er ekstern leverandør, IRS Miljø IKS.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt.

Formuesverdi primær år 2023

Kr 571 316

Formuesverdi sekundær år 2023

Kr 2 285 264

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 74 i Sirdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4228/36/74:
18.07.2025 - Dokumentnr: 839976 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS
Org.nr: 914 747 929
Elektronisk innsendt

12.09.1967 - Dokumentnr: 1111 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4228 Gnr:36 Bnr:72

01.01.2020 - Dokumentnr: 1714174 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1046 Gnr:36 Bnr:74

Ferdigattest/brukstillatelse

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

oppført i 1967 - ikke krav om dette da.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen. Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 88 600

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen.

Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler bistås av
Catrina Lervik
Eiendomsmeglerfullmektig
catrina.lervik@aktiv.no
Tlf: 951 24 720

Oppdragstaker
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Salgsoppgavedato
15.08.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Bakken 14, 4440 TONSTAD
SIRDAL kommune
gnr. 36, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 01.08.2025 Rapportdato: 11.08.2025 Oppdragsnr.: 21715-1017 Referansenummer: HL3293
Autorisert foretak: OMLIE TAKST OG KONSULT AS Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Kenneth Omlie
Omlietakst@gmail.com
405 14 150

OMLIE
TAKST & KONSULT

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 fuktsøk.

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.

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Den vurderte boligen fremstår i normal god stand for alderen. Vurderte bygningsdeler er uten større skader og avvik har i hovedsak årsak i normal elde, utførelse eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall t ilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast. Takrenner er ikke funksjonstestet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavl. Boligen har kledning av varierende alder og framstår hovedsakelig i god stand. Boligen har takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1 etasje er fra 2002 Vinduer i kjeller er fra 2007 Vinduer fremstår i god stand. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Terrasse i trekonstruksjoner med tekke av malt glassfiber. Eiendommen har flere utvendig trapper. Det er hovedsakelig bruk av støpte trapper med tekke av skifter. Trapp i trekonstruksjon til terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, skifer og fliser. Veggene har tapet, malte plater og skifer. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har normal slitasje ihht ader. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate mot mark i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har vedovn i 1 etasje. Gulvet har parkett og skifer. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2003. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt.

Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det ble ikke påvist inspeksjonsluke under badekar. området under karet, samt eventuell sluk er ikke undersøkt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved bruk av veggdektektor ble det påvist strøm og fare for hullboring.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom..

Vaskerom

Vaskerommet er ikke bygget som våtrom med mebranløsning på vegger og gulv. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkenet er over 20 år gammelt, hvilket er vesentlig over forventet teknisk levetid for enkelte komponenter (typisk 15–20 år for kjøkkeninnredning, kortere for hvitevarer). Selv om det fremstår godt vedlikeholdt, må kjøper forvente økt vedlikeholdsbehov og eventuelle utskiftninger av deler/utstyr i nær fremtid. Det er ikke observert avvik fra gjeldende krav i byggteknisk forskrift på tidspunktet for oppføring.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hjemmelshaver opplyser at vann ble byttet i 2003 og 2009. Boligen har to vannfordelingsskap. Ett i vaskerommet og ett i soverom. Vannfordelingsskap i soverom har dreneringsrør, hjemmelshaver opplyser at røret ledes ut utløp ved toalettet i tilstøtende bad.

Vannskap i vaskerom har ikke egen drenering, men det er tilrettelagt for drenasje til sluk via trekkerør. Hjemmelshaver opplyser at avløpsrør er byttet i 2003 og 2009. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i kjellerstue.

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpen er ikke funksjonstestet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Hjemmelshaver opplyser: Alt av elektrisk anlegg ble lagt opp nytt i 1 etasje i 2003 og kjeller 2009.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn Dreneringen er fra 1967. Bygningen har betonggrunnmur. Eventuelt fundament under bakkenivå er ikke undersøkt. Deler av grunnmur er under bakkenivå. Undersøkelser er derav ikke mulig.

Forstøtningsmurer er av naturstein, skiferkledd betong og tre konstruksjon. Tilbakefylling, fuktsikring og sprekkdannelser og "ikke tilgjengelige områder" er ikke undersøkt. Tomten ligger i skrånet terreng. Det er terrengfall mot bygning. Tunets overflate har fall mot bygning, men med sluk. I følge hjemmelshaver er sluket tilknyttet rør til spredegrøft. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

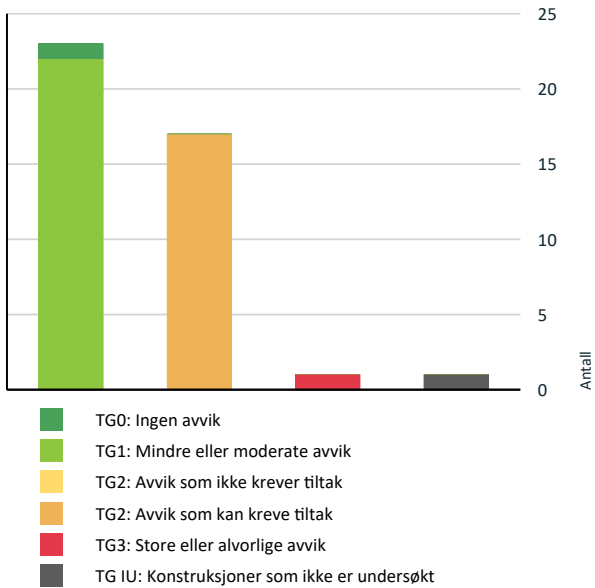
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer på bad/soverom i kjeller. Det kan være andre avvik fra omsøkte tegninger og dagens bruk.

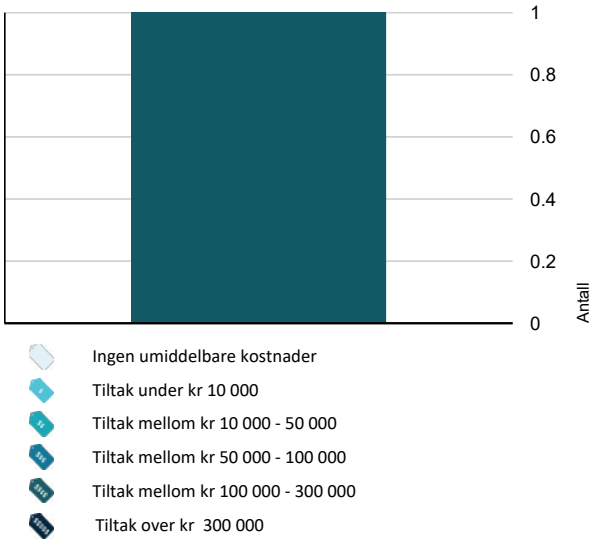
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Opplysninger om alder på bygningsdeler er opplyst av eier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1967

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert skader på undertaket.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Bildet viser løs sutaksplate i undertaket

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Takrenner er ikke funksjonstestet.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Liggende kledning i gavl.
Boligen har kledning av varierende alder og framstår hovedsakelig i god stand.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen er montert på horisontal lekt mot vindspærre og musetetting er stedvis foretatt med "lusing" Denne løsningen kan gi begrenset lufting av kledningen.
Det er observert litt mykt treverk, stedvis på nederste del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas lokal utbedring, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bildet viser ndersiden av stående kledning. Det er musetettet med lusing. Stuen på kledningen er ikke malt, tedvis noe mykt treverk.

Tilstandsrapport



Boligen har bruk av stående og liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon i tre.

- Vurdering av avvik:**
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
 - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
 - Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Etasjeskillet mellom kaldloftet og 1 etasje er dårlig isolert. Stedvis mangler det isolasjon.
Det er etterisolert i raften. Dette begrenser luftingen av kaldloftet.
En ventil i gavl er tettet igjen.

- Konsekvens/tiltak**
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales utbedring av ventilasjon og isolasjon på kaldloftet.



Bildet viser isolasjon i raft, mangelfull isolasjon og åpen bokst til spotlight.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i 1 etasje er fra 2002
Vinduer i kjeller er fra 2007

Vinduer fremstår i god stand.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Eiendommen har flere utvendig trapper.
Det er hovedsakelig bruk av støpte trapper med tekke av skifter.
Trapp i trekonstruksjon til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp i trekonstruksjon har råteskader i trinn.
Rekkverk i trapp til kjeller er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rådet treverk byttes og rekkverk ferdigstilles.



Trapp til terrassen

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, skifer og fliser.
Veggene har tapet, malte plater og skifer.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligen har normal slitasje ihht ader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Støpt plate mot mark i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe knirk.
Mangelfull isolasjon i etasjeskillere mot kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ettersyn av dampsperre og isolering av etasjeskillet mot kaldloft.

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

Boligen har pipe fra byggeår.
Det er etablert vedovn i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Denne rapport gir en enkle vurdering av piper og ildsteder.

Utvidet kontroll bør derfor utføres av feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvidet kontroll bør utføres av feiervesenet.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må utbedringer foretas, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Vedovn i 1 etasje



Pipen på kaldloftet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett og skifer.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



Bilder viser fuktsøk i vegg mot terreng foretatt i vaskerom.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

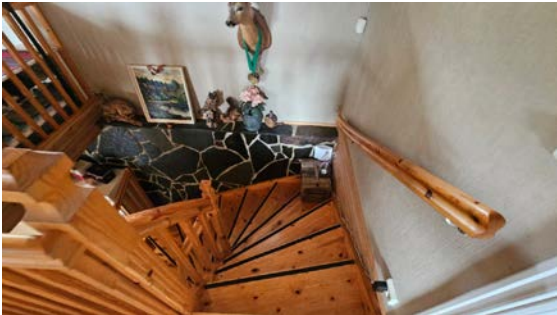
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres i trapp.



Det er ikke montert håndløper på skifervegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



I kjelleren er det en fyllingsdør i heltre.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2003. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluket i dusjonen er avgrenset fra resten av gulvet med kantlist på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det ble ikke påvist inspeksjonsluke under badekar. området under karet, samt eventuell sluk er ikke undersøkt.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

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.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved bruk av veggdektekor ble det påvist strøm og fare for hullboring.



Bildet viser bruk av vegg detektor.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson



KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom..

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er innredet og benyttes som vaskerom, men er ikke bygget som våtrom.

Det er ikke etablert fuktsikring/membraner i gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng..

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkenet er over 20 år gammelt, hvilket er vesentlig over forventet teknisk levetid for enkelte komponenter (typisk 15–20 år for kjøkkeninnredning, kortere for hvitevarer). Selv om det fremstår godt vedlikeholdt, må kjøper forvente økt vedlikeholdsbehov og eventuelle utskiftninger av deler/utstyr i nær fremtid. Det er ikke observert avvik fra gjeldende krav i byggt teknisk forskrift på tidspunktet for oppføring.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Hjemmelshaver opplyser at vann ble byttet i 2003 og 2009.
Boligen har to vannfordelingsskap. Ett i vaskerommet og ett i soverom.
Vannfordelingskap i soverom har dreneringsrør, hjemmelshaver opplyser at røret ledes ut utløp ved toalettet i tilstøtende bad.

Vannskap i vaskerom har ikke egen drenering, men det er tilrettelagt for drenasje til sluk via trekkerør.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

TG 1 Avløpsrør

Hjemmelshaver opplyser at avløpsrør er byttet i 2003 og 2009.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i kjellerstue.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Hjemmelshaver opplyser: Alt av elektrisk anlegg ble lagt opp nytt i 1 etasje i 2003 og kjeller 2009.

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.
2003 Hjemmelshaver opplyser: Alt av elektrisk anlegg ble lagt opp nytt i 1 etasje i 2003 og kjeller 2009.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger i følge eier.

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 Opplysninger i følge eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger i følge eier.

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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagkompetanse på elektriske anlegg.
Ved eierskifte anbefales det derav el-kontroll etter NEK 405 2-3 avhending av bolig.

Hjemmelshaver opplyser at alt elektrisk anlegg i boligen er lagt opp i 2003 for 1 etasje og 2009 for kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering og fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på fuksikring er overskredet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Eventuelt fundament under bakkenivå er ikke undersøkt. Deler av grunnmur er under bakkenivå.
Undersøkelser er derav ikke mulig.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein, skiferkledd betong og tre konstruksjon.
Tilbakefylling, fuksikring og sprekkdannelser og "ikke tilgjengelige områder" er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånet terreng.
Det er terrengfall mot bygning.
Tunets overflate har fall mot bygning, men med sluk. I følge hjemmelshaver er sluket tilknyttet rør til spredegrøft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i skrånet terreng med mulighet for tilsig i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet sees i sammenheng med fuksikring og drenering rundt grunnmur.

Ved tilsig i grunn, eldre/dårlig drenering og fuksikring kan det være økt risiko for vanninntrenging.



Bildet viser tun med fall mot bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på private stikkledninger, eller ikke dokumentert skiftet etter etableringsår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er økt risiko for plutselige lekkasjer ved eldre stikkledninger.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledninger skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

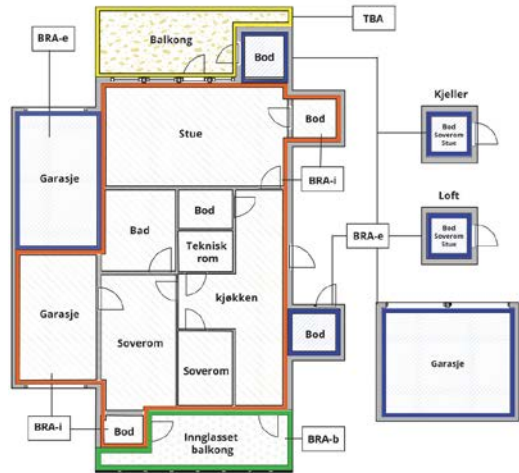
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
1 Etasje	88			88	
Kjeller	80	21		101	
SUM	168	21			
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom	Garasje	

Kommentar

Deler av kjeller har takhøyde 210 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endringer på bad/soverom i kjeller.

Det kan være andre avvik fra omsøkte tegninger og dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen oppfølger krav til rømningsvei, men det opplyses at ett soverom i kjeller har to stk vinduer med lysåpning 60x60 cm.

Garasjen i boligen er ikke undersøkt om er gasstett.

Sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	25
SUM		12			25
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Sommerstue	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Etasje		47		47			47
Loft		5		5		30	35
Kjeller		47		47			47
SUM		99				30	129
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Annet	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i kjeller er 218

Gulvareal loft garasje er omtrentlig oppmålt, avvik kan forekomme.

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)
Enebolig	168	0
Sommerstue	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Kenneth Omlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	36	74		0	1017.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse Bakken 14
Hjemmelshaver Haukelid Endre Ræg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligger sentralt i opparbeidet boligfelt.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med tun og hage.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
630 000	2001

Bygninger på eiendommen

Sommerstue

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.	
	Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

Garasje

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	2004	
	Standard	
	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.	
	Vedlikehold	
	Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

Beskrivelse Inngangsdøren til garasjen har skader.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	11.08.2025	
3	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250176

Selger 1 navn

Endre Ræg Haukelid

Gateadresse

Bakken 14

Poststed

TONSTAD

Postnr

4440

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år24

Antall måneder3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapTryg

Polise/avtalendr.7168995

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei☐ Ja

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

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseModalsli rør ved renovering av bad i 1 etasje i 2003, Modalsli rør og Skretting flis ved renovering av bad i kjeller etasje i 2009.

Arbeid utført avModalsli Rør/Skretting flis
- 2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseUtført av fagfolk, ved renovering ble også alt av avløpsrør og rør i rør lagt opp nytt. Membran og tettesjikt lagt før flislegging av begge bad.
- 2.2Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseEr ikke kjent med at det er noe utestående byggemelding på noe av renoveringsarbeidet som ble utført for 15-24 år siden.
- 3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseAlt av vann og avløpsrør skiftet ut i forbindelse med totalrenovering av huset i 2003 og 2009.

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

☒ Nei☐ Ja
- 6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

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

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseDet var sprekker i murpuss på pipe og litt innsig av fuktighet fra tak rundt pipen på loftet ved overtakelse i 2001. Dette ble utbedret med ny blytetting i 2002 når vi la skifer på utvendig pipe inkl skiferhelle på topp. Pipe ble også skiferkledd i 1 etasje i 2002. Pipene ble foret ut, pusset, malt og installert eletrisk peisovn i kjeller i 2009. Sprekker i maling/puss på loft ble ikke utbedret.
- 8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

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

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseHar ved enkelte anledninger vært mus på loftet, som er tatt i musefeller. Aldri hatt mus inni huset. Har enkelte ganger tatt noen få mus i garasjen, som trolig har skylls åpen garasjeport.
- 10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseHar observert skjeggkre enkelte ganger, først og fremst på bad, og har tatt noen i limfeller. Ikke noe utbredt problem men de finnes i huset.
- 11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseAlt av eletrisk anlegg ble lagt opp nytt i hovedetasje ved totalrenovering i 2003, Installasjon i garasje ved nybygg 2006, renovering av kjelleretasje i 2009, og installasjon av El-bil lader i garasje i 2022.

Arbeid utført avCarlsen Elektro / Flekkefjord Elektro / Activ Elektro
- 11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har jevnlig vært utført kontroll av el-anlegg.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Satt opp elbil lader i garasje av Activ Elektro i 2022

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sirdal Handlaft har utført snekker arbeidet, ved renovering av bolig, bygging av garasje og utestur /grillhus i perioden 2002-2007. Snekkerer fra flekkefjord (husker ikke firma) skiftet gulv i kjøkken, gang og stue i 1. etasje, og renoverte kjeller etasje. på oppdrag fra forsikringselskap etter vannlekkasje på kjøkken i 1. etasje i 2009

Arbeid utført av

Sirdal Handlaft + (snekkerfirma flekkefjord)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Er godkjent fradelt hybelleilighet i kjeller etasje, men ikke benyttet til utleie etter renovering i 2009.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det var godkjent og utleid hybelleilighet i huset når jeg kjøpte det i 2001. Det er ikke søkt bruksendring til bruk i hoveddel etter renovering. (tror heller ikke at det er påkrevd)

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved kjøp av bolig i 2001, var det potetkjeller, boder og enkelt vaskerom i kjeller tilhørende hoved del. Dette ble omgjort til et soverom, gang og nytt vaskerom.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble søkt og godkjent totalrenovering etter nye tegninger og romindelingen i hoveddel.

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250176

Som nevnt tidligere, hadde vi vannlekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2 etasje i 2009. Når vi kom hjem etter noen dager på hytta, fløt hele parketten på kjøkken, stua og gang, og det rant vann ned i etasjen under som da var soverom under kjøkkenet, og hybelleilighet. Forsikringselskapet ordnet da med snekkere fra flekkefjord, som kom og rev. ut alt som var fuktig av gulv og tak, hadde på avfuktere i flere uker for å tørke ut all fuktighet av reisverk og etasjeskiller. Når skade først hadde skjedd brukte vi samtidig de samme snekkerene til å totalrenovere hele hybelleiligheten, med soverom, bad og kjellerstue. i tillegg til å bygge terrasse og en enkel garasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

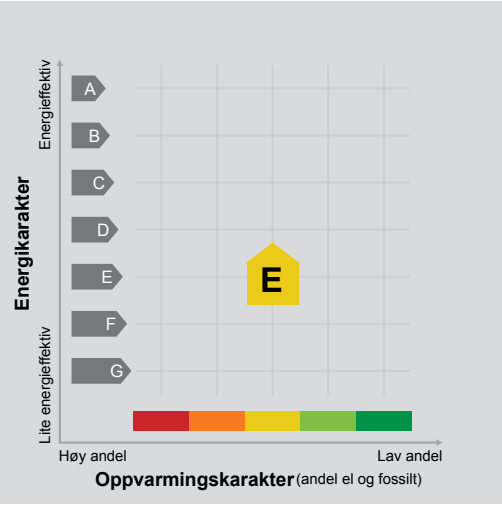
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Endre Haukelid	2a94a20c9f86f67a2e04a6e00401722d8331e890	15.08.2025 08:05:12 UTC	Signer authenticated by One time code

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bakken 14
Postnummer	4440
Sted	TONSTAD
Kommunenavn	Sirdal
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	233269
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146835
Dato	17.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

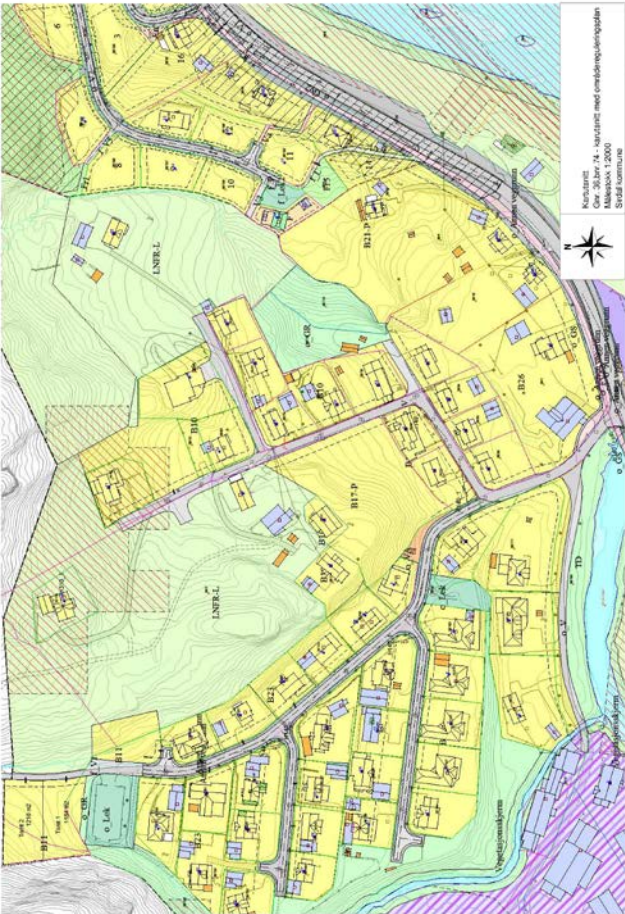
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.





Delegert vedtak

Nr.: 09/167

Refereres i: TLM - delegerte saker

Endre Haukelid
Bakken 14

4440 TONSTAD

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2709/2009 - 2009/143	Marit Ingeborg Røe	36/74	05.03.2009

36/74. ENDRE HAUKELID. PÅBYGG TIL BOLIG FINTLAND

Saksopplysninger

Tonstad sagbruk as har i melding datert 18.02.2009 meldt oppføring av påbygg til bolig på gnr. 36 , bnr. 74 , Fintland.

Vedlagt til søknaden følger tegninger, situasjonskart og gjenpart av nabovarsel samt erklæring fra nabo.

Byggested	Fintland, Bakken 14
Gnr/ bnr	36/74
Tiltakshaver	Endre Haukelid

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken. Det foreligger skriftlig erklæring fra nabo på gnr. 36, bnr. 76 med tillatelse til å føre opp bygget 1 meter fra nabogrense.

I.h.t. søknad har påbygget et areal på 33,6 m² BYA. Tiltaket gjelder utvidelse av altan med garasje under, samt å flytte 2 utvendige dører.

Boligen ligger i regulert boligområdet på Fintland.

Vilkårene for å behandle saken som melding om arbeid er etterkommet.

Hjemmelsgrunnlag:

PBL§ 86 a.

PBL med forskrifter .

Reguleringsplan for Fintland.

Bygningsmyndighetens kommentar

Vi har ingen merknader til Deres melding på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	31320700038	Org.nr.:	964964165

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Gebyr

Meldingssak	Behandlingsgebyr:	1090,-
	Sum gebyrer.	1090,-

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a og reguleringsplan for Fintland, godkjennes oppføring av påbygg til bolig på gnr. 36, bnr. 74, Fintland. Tillatelsen betinges av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

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

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.

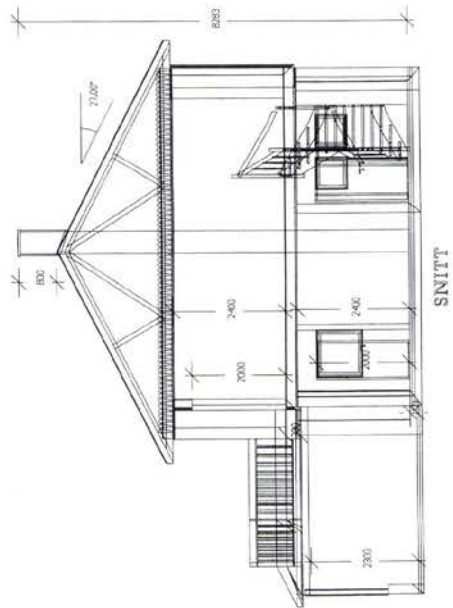
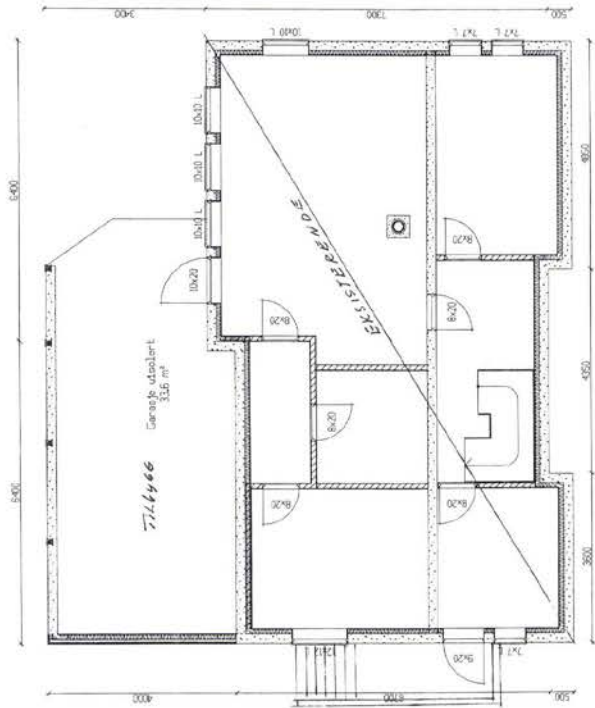
Med hilsen

Sven Magne Ousdal
Leder arealforvaltning

Marit Røe
Saksbehandler

Kopi sendt til:
Tonstad sagbruk as Postboks 143 4441 TONSTAD

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 37 90 00	Internett:	www.sirdal.kommune.no
Rådhuset	Rådhuset, Tonstad	Telefaks:	38 37 90 01	E-post:	post@sirdal.kommune.no
4440 Tonstad		Bank kto.:	31320700038	Org.nr.:	964964165



120. TILBYGG TIL HUS

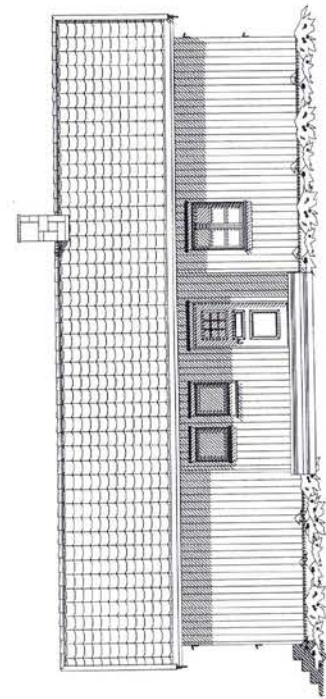
b 14.05.2007 ter'je terrasse++
a 13.04.2007 ter'je Endret til Corrigt

Tilbygger	ENDRE HAUKEID
Byggeselskabet	FINLAND
Kommunen	SIRDAL
Bygget	Bygget
Mål 1 : 100	
Planer og snitt	

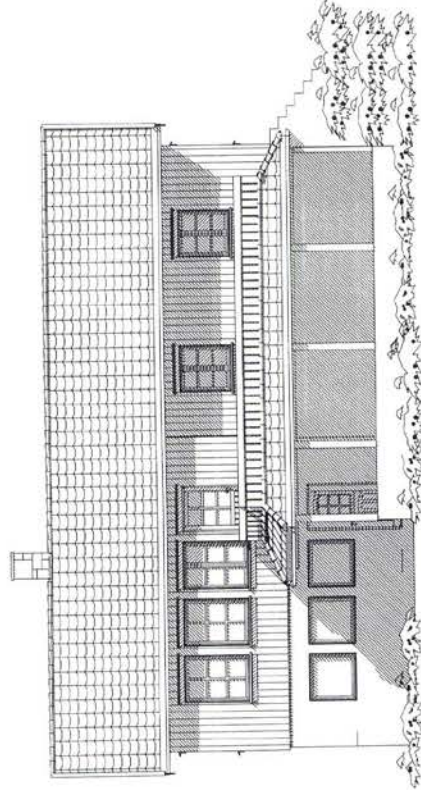
SIRDALSHYTTA
Tonstad Sagbruk A/S
Fr 966 857 595 mva
4440 TONSTAD
Tlf. 38 37 78 80 - Fax 38 37 05 12
Med forbehold om modifik.

Dato:
Tegn:
Prosjekt: Haukeid
Tegnr.: 501

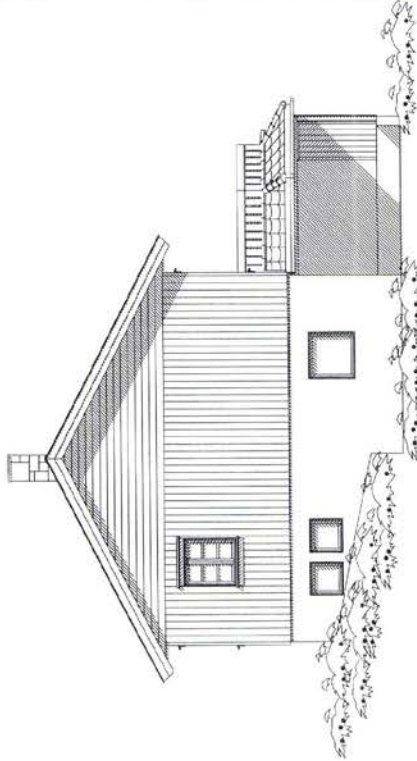
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.



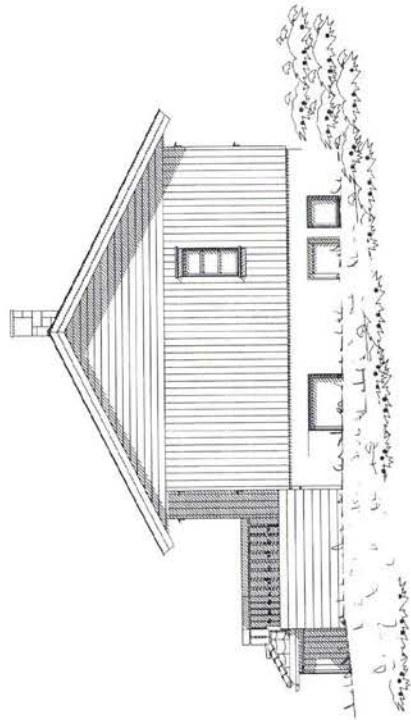
Fasade mot nord



Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot øst

120. TILBYGG TIL HUS

b 14.05.2007 ter'je Terrasse++
a 13.04.2007 ter'je Endret til Corrigt

Tilbygger	ENDRE HAUKEID
Byggeselskabet	FINLAND
Kommunen	SIRDAL
Bygget	Bygget
Mål 1 : 100	
Planer og snitt	

SIRDALSHYTTA
Tonstad Sagbruk A/S
Fr 966 857 595 mva
4440 TONSTAD
Tlf. 38 37 78 80 - Fax 38 37 05 12
Med forbehold om modifik.

Dato:
Tegn:
Prosjekt: Haukeid
Tegnr.: 502

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.

For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

4228 - SIRDAL

36

74

Utskriftsdato/klokkeslett:

28.07.2025 kl. 07:38

Produsert av:

Anita Josdal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FINTLAND
Etableringsdato:	12.09.1967
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 36 / 74	1 017,9 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		141075	HAUKELID ENDRE RÆG	H0101	BAKKEN 14 4440 TONSTAD	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6505383	367030		1 017,9 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert								
Forretning	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Endret dato	Matrikkelføring		
Forretningstype			Årsak til feilretting				Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020		
Omnummerering		Omnummerert til:	4228 - 36/74					
		Omnummerert fra:	1046 - 36/74					
Skylddeling	12.09.1967							
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring			
		Avgiver	1046 - 36/72		-900			
		Mottaker	1046 - 36/74		900			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt							
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)						
Annen referanse							
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet		13.06.2017			risnrune	22.07.2025	
Annen forretningstype			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
			Berørt	4228 - 36/61	0		
			Berørt	4228 - 36/72	0		
			Berørt	4228 - 36/74	0		

Adresser						
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Bakken	1022	14			
			EUREF89 UTM Sone 32			
			6505373		367026	
					Grunnkrets: 0103 Fintland	
					Stemmekrets: 1 Tonstad	
					Kirkesokn: 05150701 Sirdal	
					Postnr.område: 4440 TONSTAD	
					Tettsted: 4111 Tonstad	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	233 269	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	183	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6505373 Øst: 367026	Bruksareal totalt:	183	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 01.01.1967
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Annen energikilde	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Annen oppvarming					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	93	0	93	0	0	0	0	0
U01	1	90	0	90	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1022 Bakken 14	H0101	Bolig	93	4	Kjøkken	2	1	36/74
1022 Bakken 14	U0101	Bolig	90	2	Kjøkken	1	1	36/74

Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		BJUNES SOFIE		4440 TONSTAD				
Tiltakshaver		GULBRANDSEN ASTRID OG		4440 TONSTAD				
Bygningsnr:	264 180	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 04.02.2004		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	49	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 05.02.2004		
	Nord: 6505390 Øst: 367034	Bruksareal totalt:	49	Avløp:		Tatt i bruk: 06.02.2004		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	49	49	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/74

Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		HAUKELID ENDRE		Fintland				
				4440 TONSTAD				

Bygningsnr:	264 180	Bebygd areal:	33	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6505394 Øst: 367034	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak: 05.03.2009
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

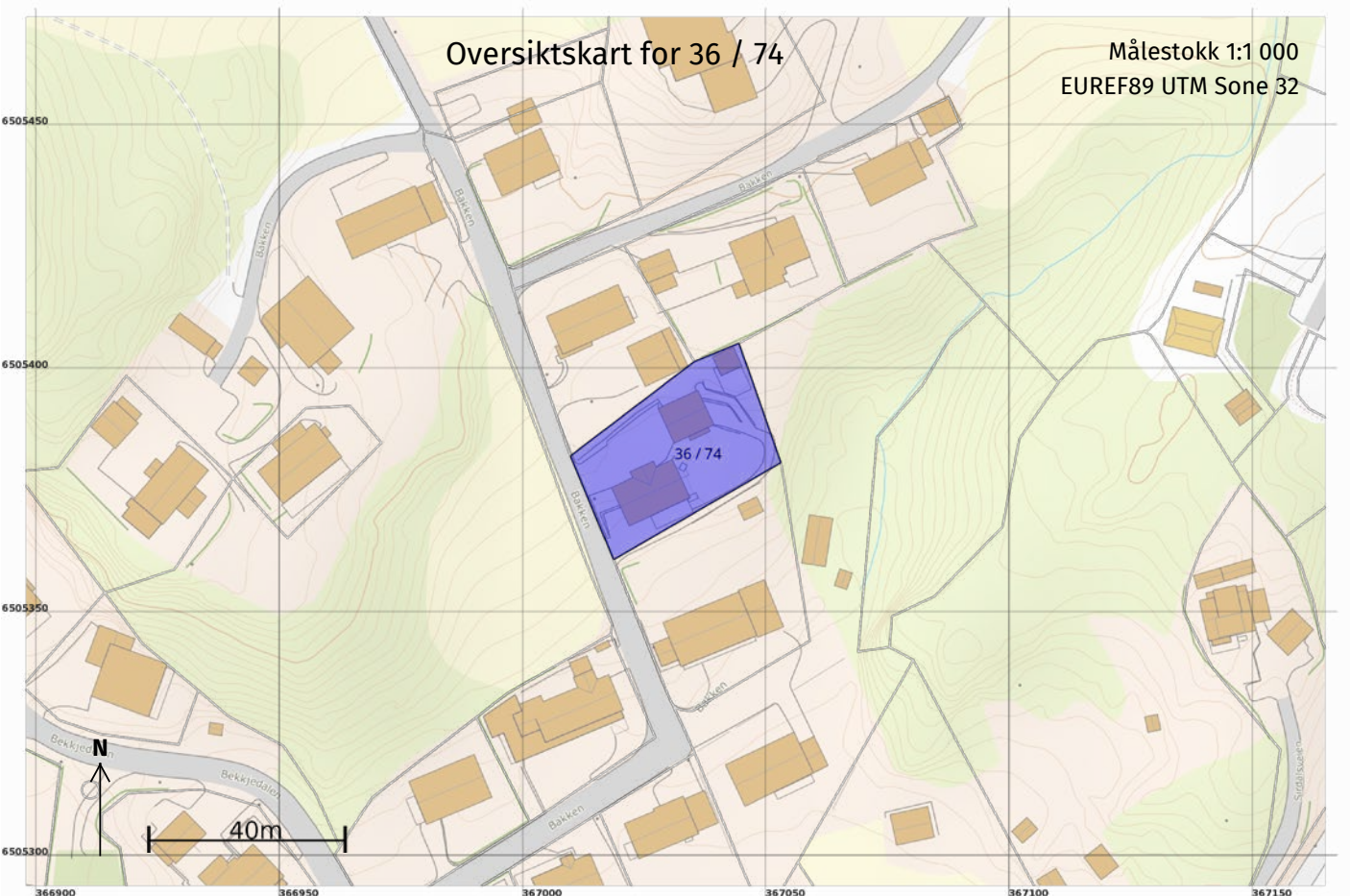
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/74

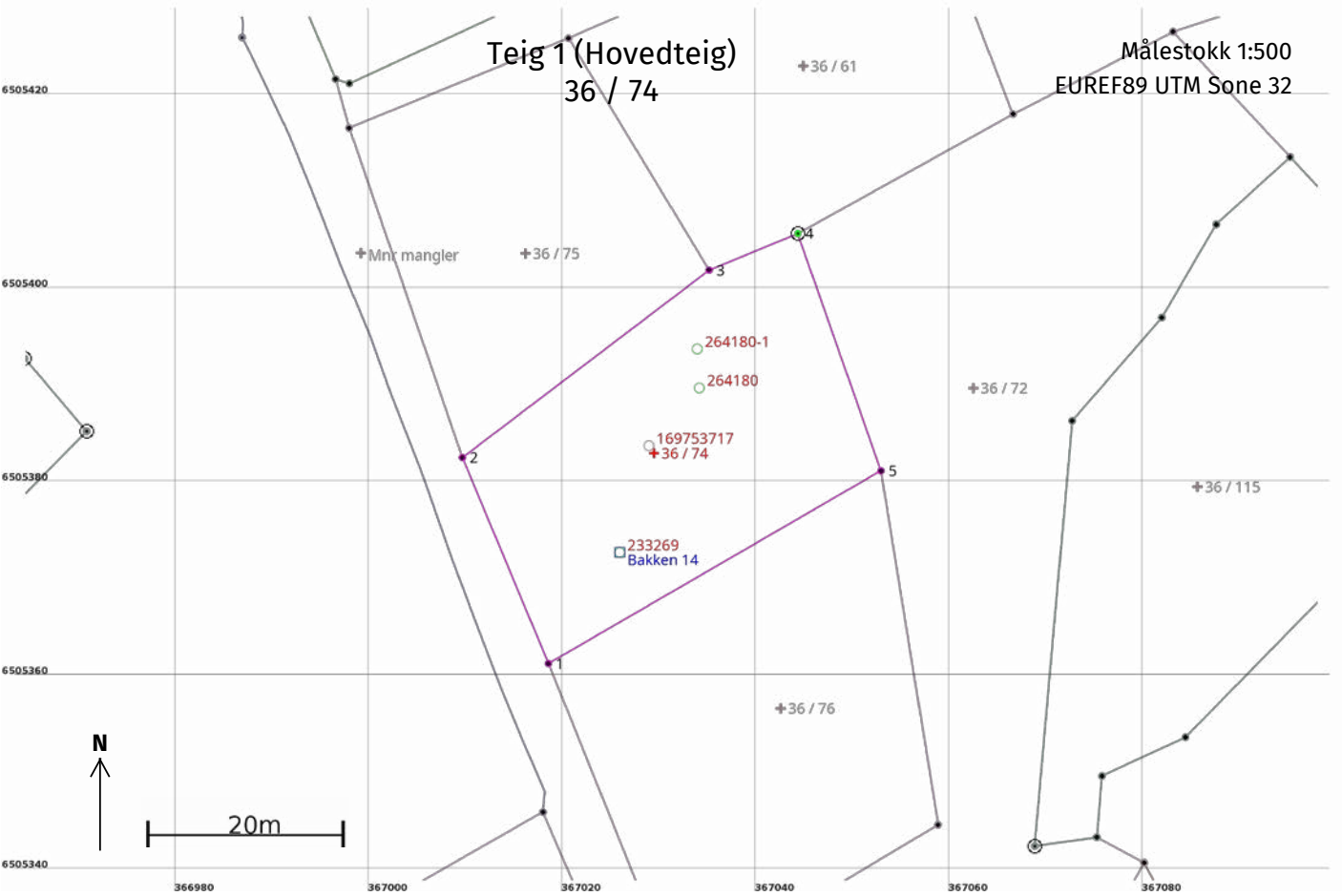
Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver	141075	HAUKELID ENDRE RÆG	H0101	BAKKEN 14 4440 TONSTAD	

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	169 753 717	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6505384 Øst: 367029	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/74





Areal og koordinater

Areal: 1 017,9 **Arealmerknad:**
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6505383 **Øst:** 367030

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6505361,52	367018,61	Jord Rør 23,05		70 Spesielle metoder	400
2	6505382,79	367009,72	Jord Rør 32,00		70 Spesielle metoder	400
3	6505402,13	367035,21	Jord Rør 9,91		70 Spesielle metoder	400
4	6505405,91	367044,37	Jord Offentlig godkjent grensemerke 25,96		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6505381,41	367052,96	Jord Rør 39,69		70 Spesielle metoder	400

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

SIRDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Leonora Kvinlaug
Kunderådgiver
Tlf. 95 42 18 55



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90

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.

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



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



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bakken 14
4440 TONSTAD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Catrina Lervik

Telefon: 951 24 720
E-post: catrina.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 videreformidlet 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