



aktiv.



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 100,-
Total ink omk.: Kr 3 230 100,-
Selger: Håkon Lindeland
Anna Kristine Omland

Biktjørn

Salgsobjekt: Halvpart av tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 74/80 kvm
Tomtstr.: 1912 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 1958
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1408250246

Halvpart av tomannsbolig fra 2016 – Moderne standard!

Moderne og lettstelt halvpart av tomannsbolig fra 2016 med alt på én flate.

Boligen ligger solrikt og usjenert til i en rolig blindvei i Rauli, med fjordutsikt og gode solforhold. Her er åpen og luftig stue og kjøkkenløsning med høy himling og utgang til terrasse. Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. To soverom, bad, vaskerom og entré med god plass.

Utebod og asfaltert parkeringsplass. Stor terrasse som er delvis overbygd.

Fellestomt med lekeplass like ved. Det er kort vei til badeplasser, turstier, barnehage, skole og sentrum. Dette er en innflyttingsklar bolig i et populært og barnevennlig område som er perfekt for deg som ønsker en praktisk og moderne bolig med flott beliggenhet.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	53
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, vaskerom, bad

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1912 m² - Fellestomt for sameiet.

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er lettstelt, og godt utnyttet. Her er asfaltert parkeringsplass med mulighet for å bygge carport. Ellers er det asfaltert adkomstvei og belegningsstein ved inngangspartiet. Her er også en stor terrasse med utgang fra stue/ kjøkken. En del av terrassen har overbygg så man kan sitte lunt på en overskyet dag. Like ved så er det opparbeidet en lekeplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og solrikt til i et veletablert og populært boligområde i Rauli. Berglia er en rolig blindgate uten gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det flott utsikt over fjorden og svært gode solforhold.

I kort gangavstand finner du populære Raulibukta og Grønnes med sandstrand, brygge og stupetårn. Området har også barnehage, ballplass, flere lekeplasser og gode turmuligheter i Rauliheia med oppmerkede stier, lysløype og utsiktspunkt. Kort avstand til skoler og Flekkefjord sentrum.

Adkomst

Fra Flekkefjord sentrum kjører man til Rauli forbi Circle K. Følg så Rauliveien til du kommer til Lyngveien. Ta til venstre inn på Lyngveien. På toppen tar du til høyre inn på Berglia. Boligen kommer som nummer sju på høyre hånd.

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Rauli barnehage: 1,1 km.

Grønnes barnehage: 1,7 km.

Sentrum barnehage: 1,9 km.

Skolekrets

Sunde skole (1.-7. klasse): 1,6 km.

Flekkefjord ungdomsskole: 3,3 km.

Flekkefjord videregående skole: 3,8 km.

Kvinesdal videregående skole: 25,1 km.

Offentlig kommunikasjon

Flekkefjord rutebilstasjon: 1,8 km.

Sira togstasjon: 20,3 km.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type tekst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Dette er en tomannsbolig oppført i 2016. Bygningen er fundamentert på isolerte grunnmurselementer med en støpt såle. Grunnmuren mot terrenget er konstruert av isolerte ringmurselementer.

Takvann blir ledet fra takrenner til nedløp og videre til en rørforbindelse under bakken.

Rundt deler av boligen er det et fast dekke med noe fall ut fra bygningen.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning.

Rundt boden er det benyttet liggende kledning.

Boligen har et pulttak av tre med taktekking av takpapp på et undertak av OSB-plater.

Deler av takkonstruksjonen har kryploft.

Takrenner og nedløp er utført i aluminium, mens vannbord og vindski er av tre.

Etasjeskillet mot grunnen består av en støpt betongplate.

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdøren er malt og har glassfelt, mens boddøren er en malt, tett dør. Det er også en malt skyvedør fra stue/kjøkken.

Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverket er et spilerekkverk, hvor deler av det har glasspartier.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad. Vannmåler og stoppekran er montert ved varmtvannstank.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er montert i vaskerommet.
- Varmesentral: Varmepumpe luft til luft er plassert i stue.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet. Rommet har sluk og belegg på gulv.
- Elektrisk anlegg: EI-anlegg med automatsikringer fra 2016. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig veggkonstruksjon:

Avvik: · Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk av tre fra terrasse har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.

Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader

Radon:

Avvik: · Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Etablere drensspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt systerne som gjør at drenshull ikke ansees nødvendig.

Varmtvannstank:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Oppdaget nylig en liten fuktskade i bunnen av baderomspanel inni dusjen som følge av dårlig/manglende fuging. Ingen fuktskade annet enn på selve baderomspanelet. Har derfor byttet panel på to av veggene på badet.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet baderomspanel på to av veggene på badet ved hjelp av kompis som er snekker.

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

Ja

Beskrivelse: Har kommet inn maur i den ene hjørna i stua på sommeren, men forsvinner helt ved bruk av gift. Tidvis noen skruketroll.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats av eier som er elektriker. Kun skiftet dimmere, termostater og lamper.

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

Ja

Beskrivelse: El-kontroll 2017, Rejlers

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse bygd av forrige eier i 2018 ved hjelp av venner som er snekkere.

Innhold

Velkommen til Berglia 16.

Vi har en moderne og lettstelt halvpart av tomannsbolig for salg. Boligen er oppført i 2016, med attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Rauli. Boligen holder en gjennomgående god standard og har alt på én flate, som er en praktisk løsning som passer de fleste livssituasjoner.

Planløsningen er åpen og funksjonell, med lyse og luftige rom. Boligen inneholder en romslig entré med god plass til oppbevaring, et stort vaskerom/teknisk rom, samt et fint bad med dusj. Videre finner du to soverom, hvor hovedsoverommet har god størrelse og garderobeløsning.

Stuen har ekstra takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en flott romfølelse. Herfra er det utgang til en solrik og usjenert terrasse med fjordutsikt. Kjøkkenet har stilren innredning, integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy som fungerer både som arbeidsplass og sosial sone.

Utvendig har boligen en egen bod, samt asfaltert adkomst og parkeringsplass. Tomten er felles, lettstelt og godt utnyttet, med belegningsstein ved inngangspartiet og opparbeidet lekeplass like i nærheten. Terrassen har delvis overbygg, noe som gir en lun uteplass også på gråværsdager.

Beliggenheten er solrik og tilbaketrukket, i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen har du flott utsikt over fjorden og kort gangavstand til populære badeplasser som Raulibukta og Grønnes, med sandstrand, brygge og stupetårn. I nærområdet finnes også barnehage, ballplass, flere lekeplasser og flotte turstier i Rauliheia, inkludert lysløype og utsiktspunkt. Det er kort avstand til både skoler og sentrum av Flekkefjord.

En moderne bolig med god standard, flott utsikt og enkel livsstil – perfekt for førstegangskjøpere, par eller deg som ønsker en praktisk bolig i et attraktivt område.

Standard

Boligen inneholder gjennomgående god standard og har alt på en flate.

Entre/ gang:

Her er god veggplass for oppheng av yttertøy. MDF- plater på vegger og laminat på gulvet.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderomsplater på vegger og belegg på gulvet. Rommet fungerer også som teknisk rom.

Bad/ wc:

Badet har god størrelse og inneholder nedfelt servant med skuffer, vegghengt toalett og dusj på gulv med dusjvegger. Baderomsplater på vegger og belegg på gulv. Integrerte høyttalere i himlingen.

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med garderobeskap. Malte overflater og teppe på gulv. Downlights i himling.

Soverom 2:

Malte overflater og laminatgulv. Åpning til kryploft.

Stue:

Stor og luftig stue med høy himling og downlights. Det er skyvedør til terrasse og flere vinduer som gir godt med lys. Her er god plass for sittegruppe m.m, og det er åpen løsning mellom stue/ kjøkken. Varmepumpe for oppvarming. Malte overflater og laminatgulv.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken med slette fronter og overskap. Her er integrerte hvitevarer og god skaplass. Mellom stue og kjøkken er det en kjøkkenøy som fungerer som spisebord og mingleplass. Malte overflater og laminatgulv.

Like ved inngangspartiet er det en utvendig bod.

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Laminat

Veggoverflater: Malte overflater, panel, tapet, bryst panel og betong

Takoverflater: Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad: Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom: Fliser på gulv, malte vegger og malt slett tak

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering på stor felles parkeringsplass. I tillegg er det mulig å parkere like ved boligen.

Solforhold

Eiendommen har sørvestlig beliggenhet med gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

7291009

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Varmepumpe, elektrisk.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 3 150 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr 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

Info eiendomsskatt

Det tilkommer eiendomsskatt.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Det er pliktig medlemsskap i velforening. Her betales en fellesutgift på 300,- årlig som dekker bl.a. strøm til utebelysning og det som måtte oppstå.

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 203, bruksnummer 1958, seksjonsnummer 4 i Flekkefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4207/203/1958/4:

24.06.2016 - Dokumentnr: 573404 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening For boligfeltet "Berglia"
Kan slettes av Flekkefjord kommune

07.09.2011 - Dokumentnr: 712853 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:529
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1958

04.05.2015 - Dokumentnr: 382535 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1958
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1994

04.05.2015 - Dokumentnr: 382545 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1958
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1995

26.08.2015 - Dokumentnr: 773434 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1958
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1996

11.03.2016 - Dokumentnr: 213407 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1004 Gnr:203 Bnr:2003
Bestående matrikkelenhet:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1958

19.04.2016 - Dokumentnr: 346416 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4207 Gnr:203 Bnr:1958

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4207 Gnr:203 Bnr:2006

20.06.2016 - Dokumentnr: 551584 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 153570 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1004 Gnr:203 Bnr:1958

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.03.2016

Vei, vann og avløp

Det er privatvei frem til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan "Sentrumsområdet" (Plan-ID: 199915), hvor arealet hovedsakelig er avsatt til framtidig boligbebyggelse, samt et mindre område som friområde. Planen ble vedtatt 09.09.1999.

Gjeldende reguleringsplan er "Rauli Felt C" (Plan-ID: 201607), vedtatt 19.05.2016.

Området er regulert til:

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1 721 m²)

Lekeplass (40 m²)

Kjøreveg (129 m²)

Tekniske anlegg/veggrunn (21 m²)

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

80 100 (Omkostninger totalt)

96 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 246 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 248 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Skjæveland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

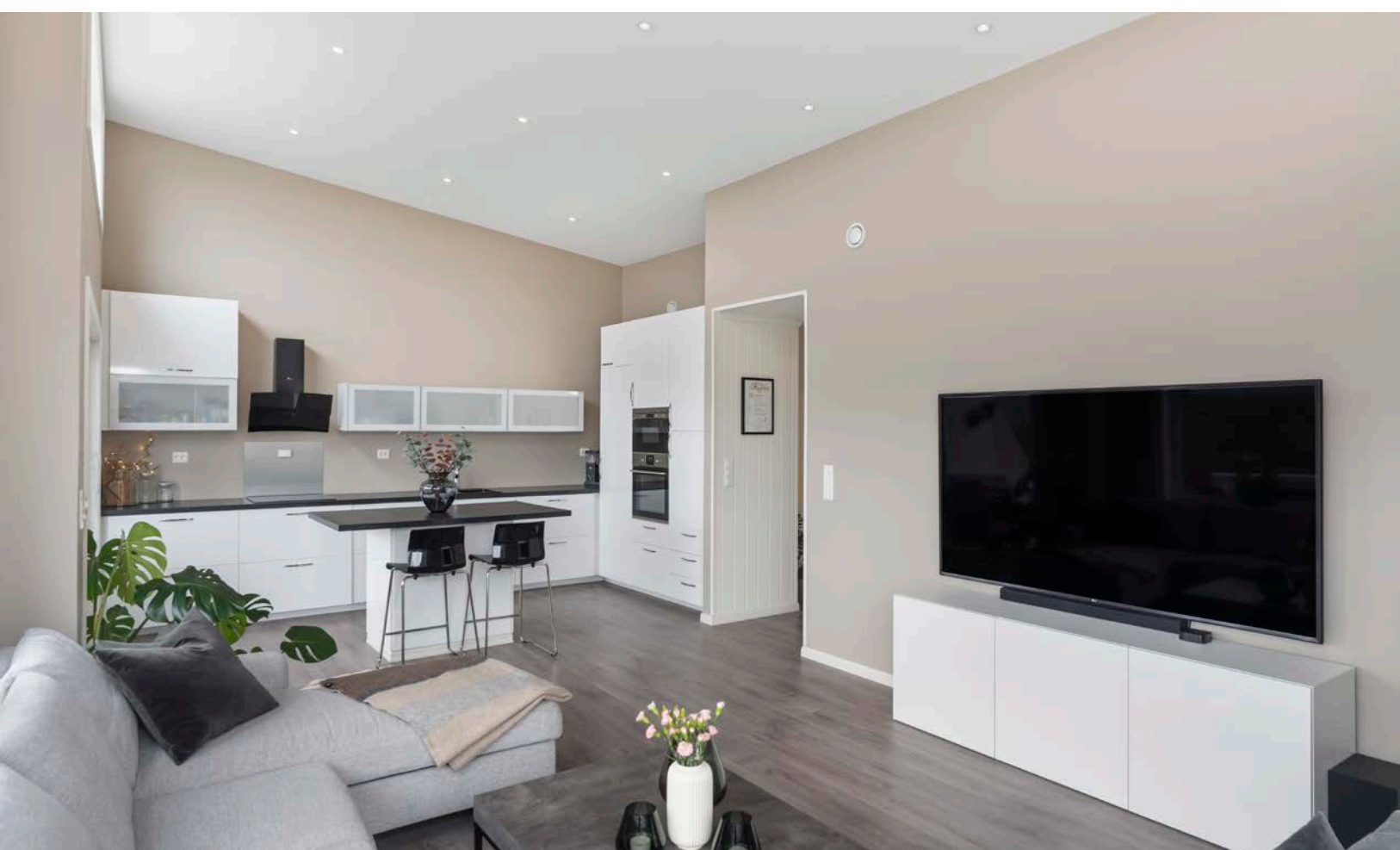
Oppdragstaker

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

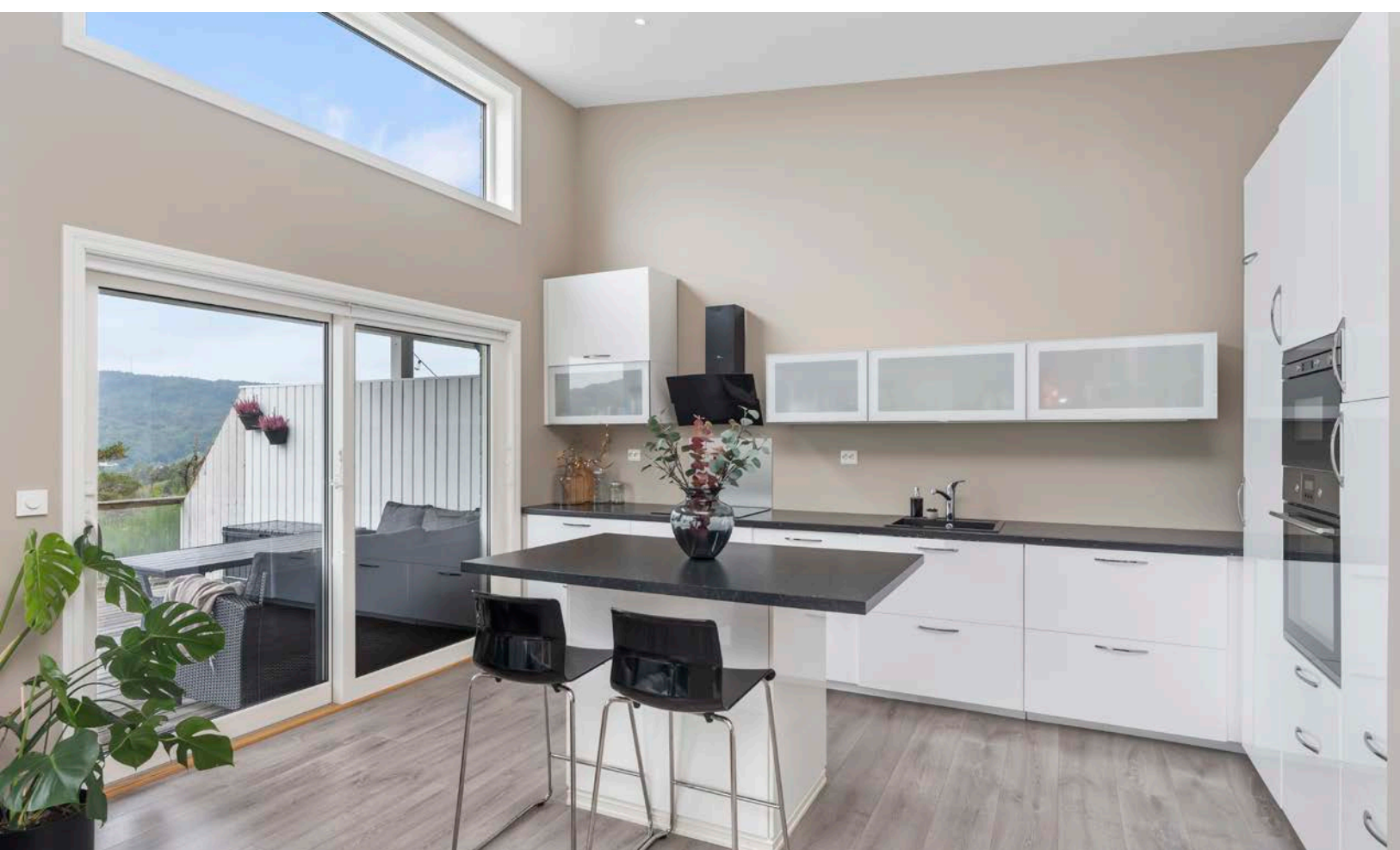
Salgsoppgavedato

07.11.2025

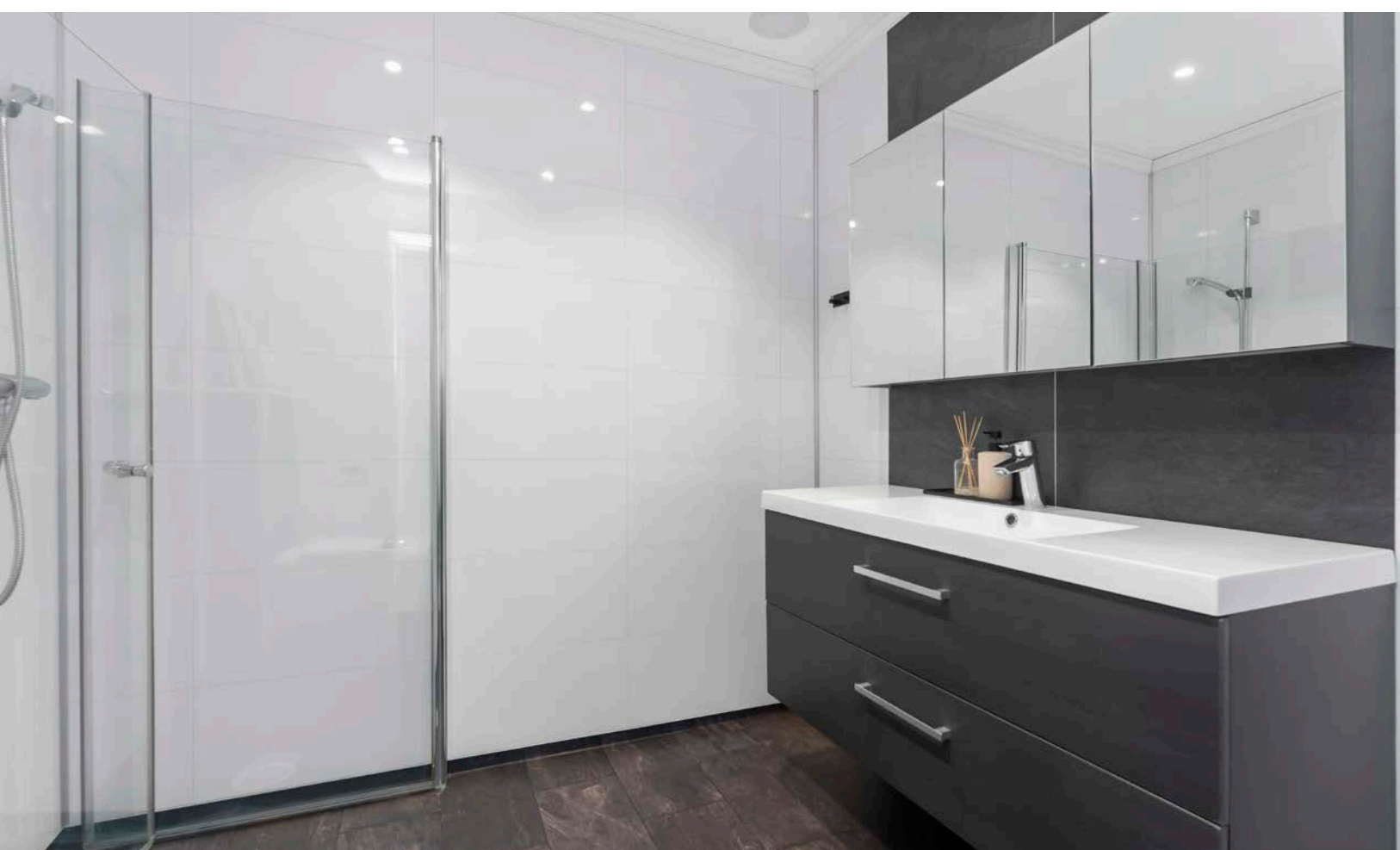










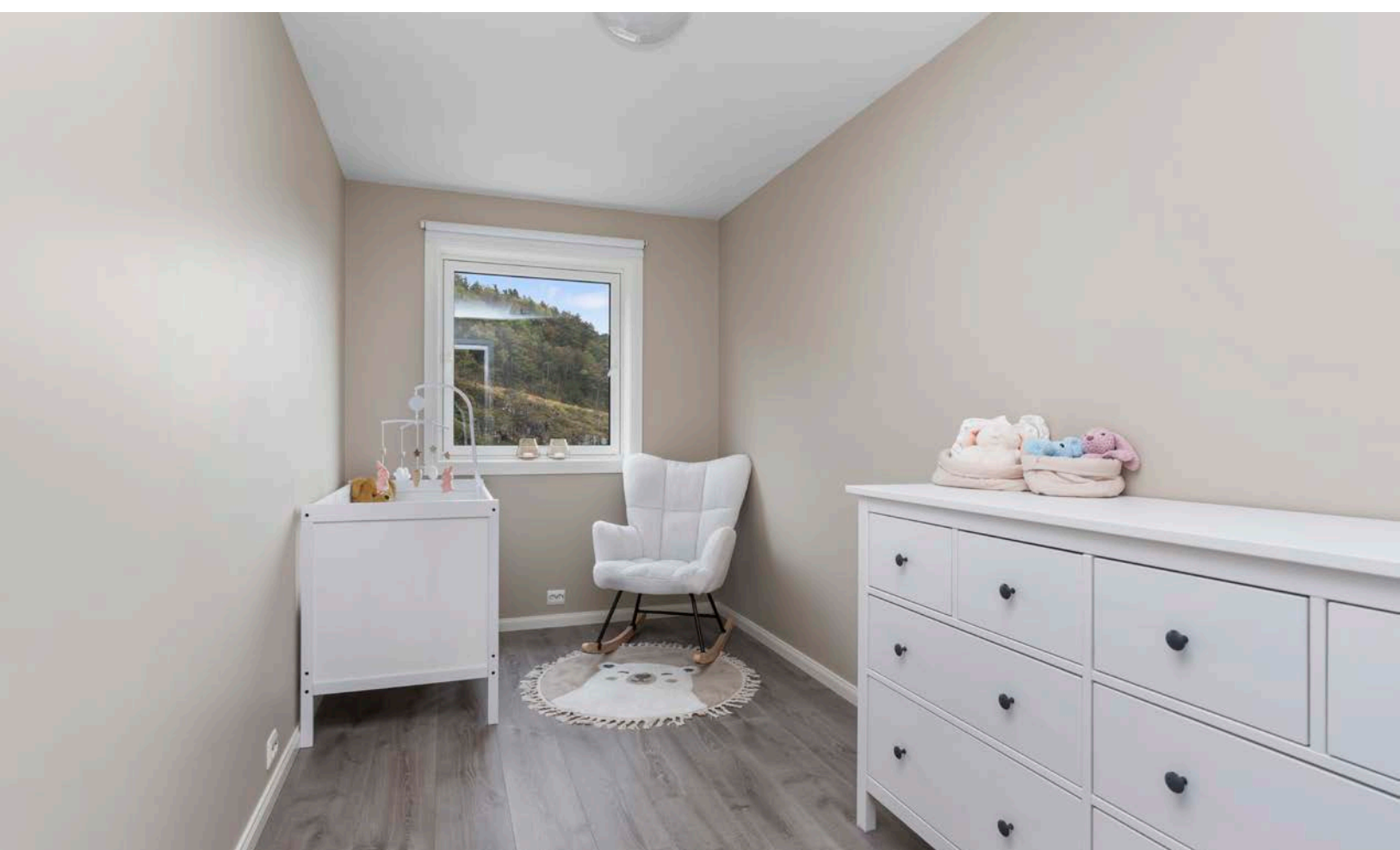




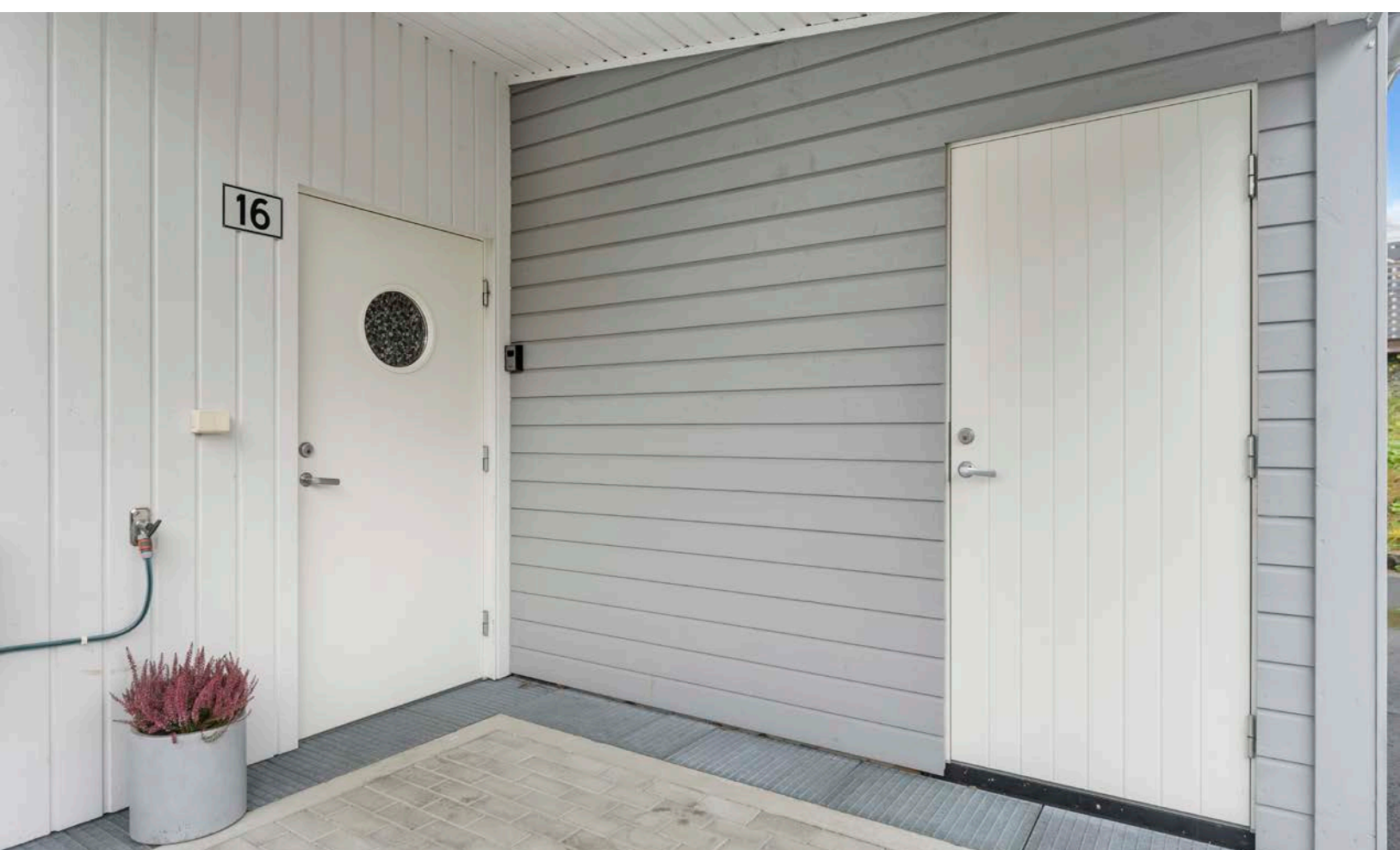
















Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Berglia 16, 4407 FLEKKEFJORD

 FLEKKEFJORD kommune

 gnr. 203, bnr. 1958, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 20755-1349

Referansenummer: KW6637

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 © Norsk takst 2023

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

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

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

Tomannsbolig fra 2016 beliggende i et etablert boligområde. Boligen er godt vedlikeholdt og har lite bruks merker.

Boligen inneholder:

Stue/kjøkken, gang, 2 soverom, vaskerom, bad og utv bod

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takpapp med undertaket av osb plater med normal slitasje

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.

Vannbord og vindski av tre.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, liggende kledning rundt bod.

Pulttak av tre med kryp loft på deler av boligen.

Malte vinduer med 2 lags glass.

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Malt skyvedør i fra stue/kjøkken

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk med deler av rekkverket med glass partier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet, bryst panel og betong

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv, malte vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, elektrisk.

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom Leilighetene.

Bygget er opplyst utført med radonspørre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte

tillatelser og gjeldende forskrifter.

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører med normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.

Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Hulltaking utført i kjøkkenskap bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,7 vektprosent

Vaskerom :

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.

Våtromsplater på vegger og malt slett tak.

Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon

Innredet med opplegg for vaskemaskin.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

Hulltaking utført i gang bak varmtvannstank

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.

Ventilator med utlufting ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.

Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon montert i vaskerommet

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert på vaskerommet.

Røkvarsler er plassert i himling

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er av isolerte ringmurs elementer.

Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med asfaltert gårdsplass og naturtomt.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

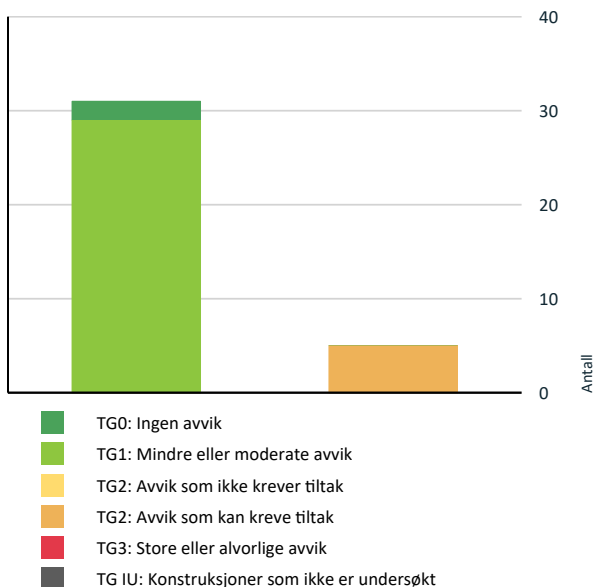
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk av tre fra terrasse har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav..



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Rekkehus

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Pulttak med taktekkning av takpapp med undertak av osb plater med normal slitasje
Taktekkingen er kontrollert fra nedkant takflate

Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre .
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.

Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, liggende kledning rundt bod.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak av tre med kryp loft på deler av boligen.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims på det meste av boligen.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert avvik, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Malt skyvedør i fra stue/kjøkken
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk med deler av rekkverket med glass partier.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet, bryst panel og betong

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv, malte vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det ble målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom Leilighetene.

1 TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TG 1 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører med normal slitasje.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.
Våtromsplater på vegger og malt slett tak.
Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon
Innredet med opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med malt slett tak.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger og under dør med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med innredning med opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

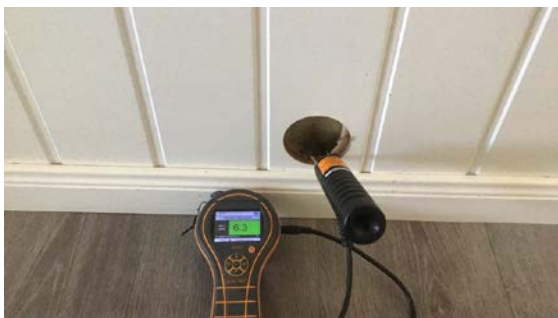
! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak med tilluft under dør.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak varmtvannstank
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent



ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med malt slett takhimling



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger og under dør med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere drensspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt sistene som gjør at drenshull ikke ansees nødvendig.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak med tilluft under dør.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i kjøkkenskap bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,7 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

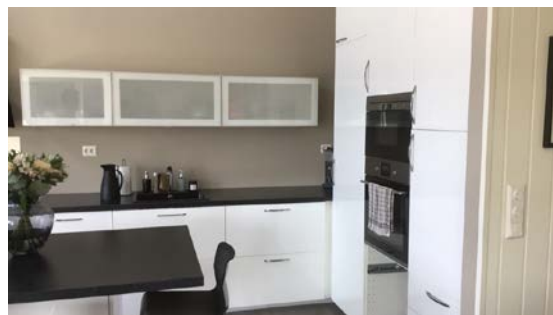
1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap. Laminat på gulv og malte slette vegger.

Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut.

Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert i vaskerommet
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service
og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.
Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
Funksjon ok på befaringen dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens
anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og
belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det
anbefales



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt
rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig
utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Ved ferdigstillelse
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider
på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale
Eltitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med
avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel
termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens
elektriske anlegg?
Nei

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

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



! TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert på vaskerommet.
Røykvarsler er plassert i himling

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 røykvarsler?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er av isolerte ringmurs elementer.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle

! TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er skrått med asfaltert gårdsplass og naturtomt. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc. Grunnen er lukket. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

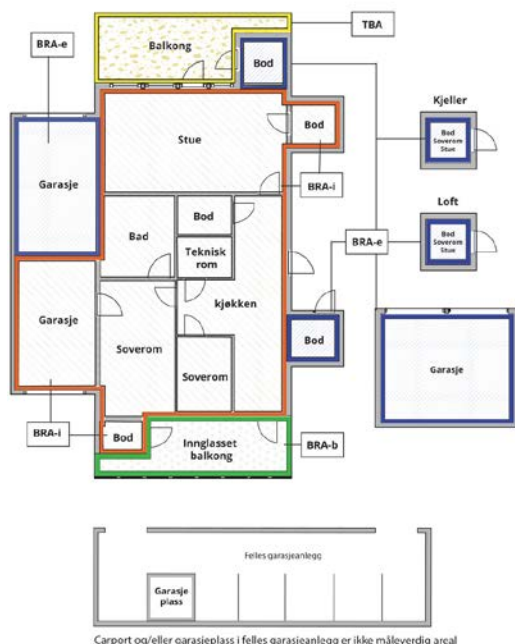
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	6		80	41
SUM	74	6			41
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, vaskerom, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	74	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	1958		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Berglia 16							
Hjemmelshaver							
Biktjørn Anna Kristine Omland, Lindeland Håkon							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	03.11.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.11.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KW6637>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250246	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Kristine Omland Biktjørn	Håkon Lindeland
Gateadresse	
Berglia 16	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4407
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	7291009

Document reference: 1408250246

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Oppdaget nylig en liten fuktskade i bunnen av baderomspanel inni dusjen som følge av dårlig/manglende fuging. Ingen fuktskade annet enn på selve baderomspanelet. Har derfor byttet panel på to av veggene på badet.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Byttet baderomspanel på to av veggene på badet ved hjelp av kompis som er snekker.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Har kommet inn maur i den ene hjørna i stua på sommeren, men forsvinner helt ved bruk av gift. Tidvis noen skrukke troll.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Egeninnsats av eier som er elektriker. Kun skiftet dimmere, termostater og lamper.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse El-kontroll 2017, Rejlers
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250246

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse bygd av forrige eier i 2018 ved hjelp av venner som er snekkere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250246

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250246

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Kristine Biktjørn	100d7533b32f2d83f322d 27e9f854c322c7ab96f	02.11.2025 19:18:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Lindeland	d6048e23105bce4772334 c3b707d8e910d6446b7	02.11.2025 19:20:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250246

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



FLEKKEFJORD KOMMUNE

Hellvik Hus Flekkefjord AS
Drangeid 4

4400 FLEKKEFJORD

Deres ref.:	Arkiv-ID	14/1019 - 8	Arkivkode:	Saksbeh:	John Hansen	Dato:
Wenche	Journal-	16/4005	203/1958	Telefon:	38 32 80 54	01.03.2016
Førland	ID:					

Vedtak i DUS-sak 109/16 - ferdigattest tomannsbolig - gnr 203 bnr 1958, Berglia 14 og 16

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbehandler
Delegert fra utvalg for samfunn	01.03.2016	109/16	HAN

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, 1. og 2. ledd, utstedes det ferdigattest for tomannsbolig på gnr. 203 bnr. 1958, Berglia 14 og 16.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet til rådmannen i Flekkefjord bystyre 8. september 2011 i medhold av kommunelovens § 23, punkt 4.

Saksopplysninger:

Tiltak:	Tomannsbolig
Byggested:	Berglia 14 og 16
Gbnr.:	Gnr 203 bnr 1958
Tiltakshaver:	Hellvik Hus Flekkefjord AS
Ansvarlig søker:	Hellvik Hus Flekkefjord AS

Tillatelse til igangsetting av tiltak er gitt i DUS-sak 282/14 den 16.06.2014
Midlertidig brukstillatelse for Berglia 16 gitt i DUS-sak 067/16 den 09.02.2016.
Anmodning om ferdigattest er mottatt fra Hellvik Hus Flekkefjord AS den 29.02.2016.



Flekkefjord kommune
Kirkegaten 50
4400 Flekkefjord
Telefon: 38 32 80 00
Telefax: 38 32 80 01

E-post:
post@flekkefjord.kommune.no
www.flekkefjord.kommune.no
Org.nr. 964 967 369
Bankgiro 3030 05.14541

Ferdigattest gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1, 1.ledd, litra d).

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Gebyr:

Gebyr på kr 3.850,- utstedes, jf. gebyrregulativ § 15, kapittel 2, punkt 3.8, «behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest - pr. behandling ut over første gang.».

Klageadgang:

Dette vedtaket er et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven som kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Eventuell klage skal sendes: Flekkefjord kommune, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord. Se vedlagte orientering.

Med hilsen
Teknisk forvaltning

John Hansen
Saksbehandler

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak i plan- og byggesaker.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Flekkefjord kommune
Kirkegaten 50
4400 Flekkefjord

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen overskrider klagefristen kan vi se bort fra klagen. Det kan søkes om forlengelse av fristen. En slik søknad må begrunnes.

INNHALDET I KLAGEN

Det må presiseres:

- Hvilket vedtak det klages over. Saksnummer må oppgis.
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis. Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

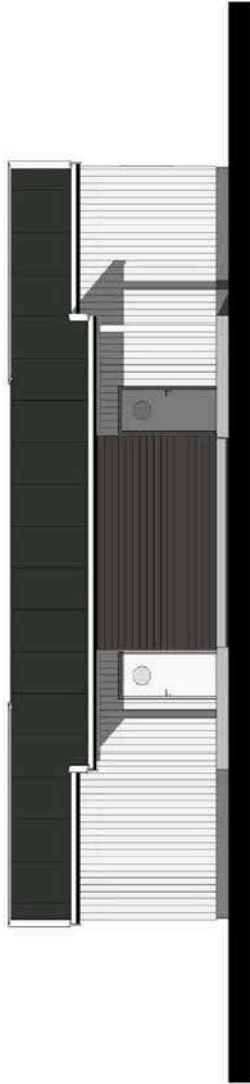
Selv om de har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Flekkefjord kommune. Søknaden må begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men de kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har de rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Flekkefjord kommune. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Flekkefjord kommune senest 3 uker etter at nytt vedtak er mottatt.



Nord
1 : 100



Sør
1 : 100

B. nr.	OM. nr.	REVISJON / ST.	ÅR	CON. nr.
 Kristiansen & Selmer-Olsen SYMBOLTEKSTER MMAL Kristiansen & Selmer-Olsen AS Postboks 100, 2007 Skjold Tlf. 47 00 00, faks 47 00 01, e-post: kso@kso.no Kristiansen & Selmer-Olsen AS Postboks 100, 2007 Skjold Tlf. 47 00 00, faks 47 00 01, e-post: kso@kso.no				
BYGGER: Helvik Hus AS				
PROJEKT: 2-mannstøig type D Bergte Vestl, Flekkefjord				
REVISJON:		KOMM. DAT. / SIGN.		
Fasader		ÅR	DAT.	
		Author	02.05.13	
		VALG	1 : 100	
LEGGING NR.		Skriftlig godkjenning		
2255-301				





Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 28.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	1958	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Berglia 16, 4407 FLEKKEFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8EMTB115573325	780	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	85

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



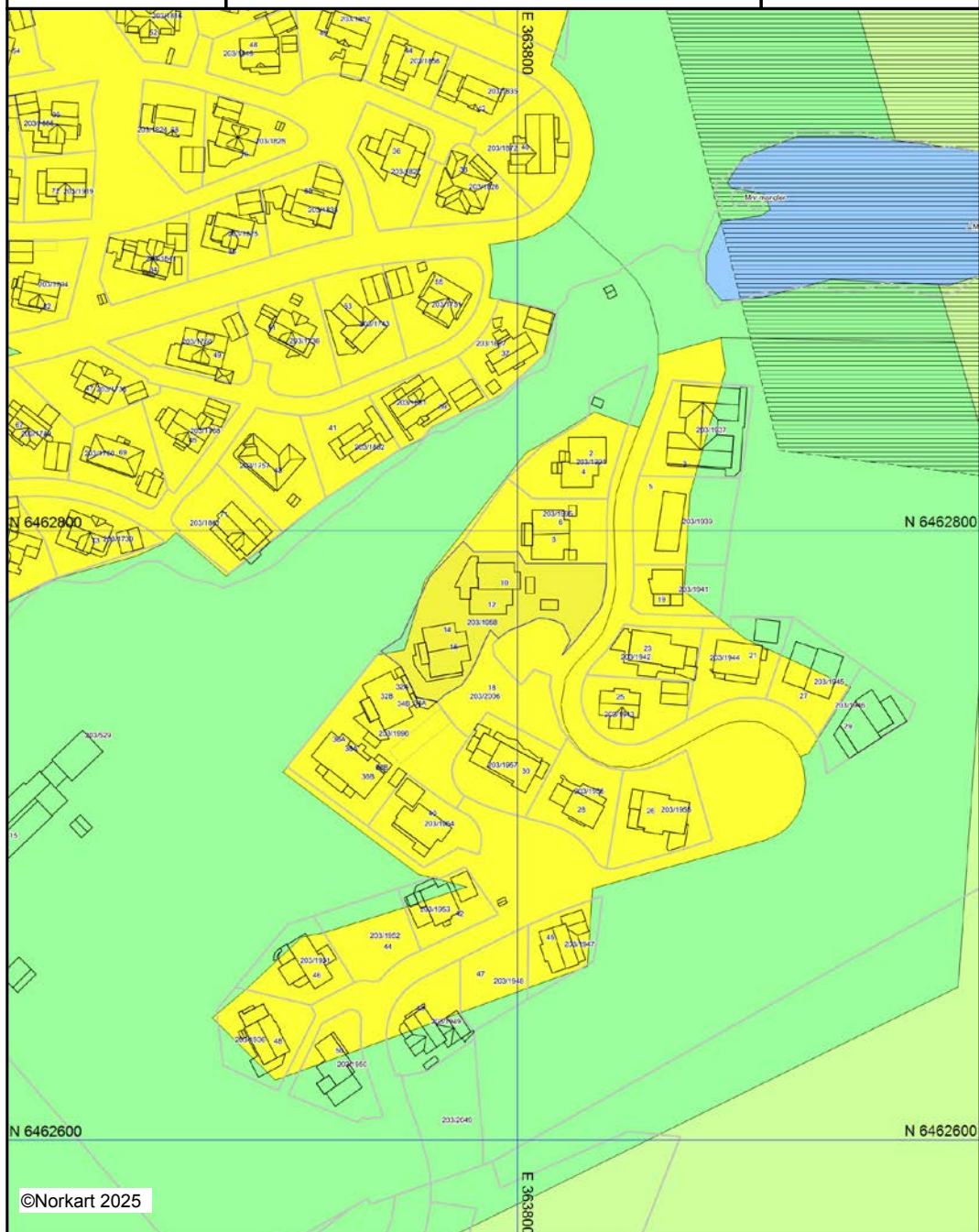
Flekkefjord kommune

Kommuneplan

Eiendom: 203/1958/0/3
Adresse: Berglia 14
Utskriftsdato: 11.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner</i> Nedslagsfelt for drikkevann
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)</i> Grense for restriksjonsområde
	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i> Boligbebyggelse - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> Friområde - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfelt</i> Landbruks-, natur- og friluftsfelt samtrekk
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann</i> Drikkevannr - nåværende
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 11.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	1958	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Berglia 14, 4407 FLEKKEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.09.1999
Delarealer	Delareal 1 878 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 35 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201607
Navn	Rauli Felt C
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1703/4207201009_RauliC_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 721 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn BK1
	Delareal 40 m ²
	Formål Lekeplass
	Feltnavn LEK1
	Delareal 129 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn KV2
	Delareal 21 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn AVT3

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Rauli felt C, gnr. 203 bnr. 529

PlanID 4207 201009

Reguleringsbestemmelser 01.10.2020

Plankart datert 01.10.2020

Plandokumentene er i samsvar med vedtak i US den 19.05.2015, sak 045/15.

1.0 GENERELT

§ 1-1

Det regulerte området er på plankartet angitt med reguleringsgrense. Innenfor området skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 1-2

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - Lekeplass
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Landbruks- natur- og friluftsområde
 - Friluftsmål
- Fellesområder
 - Felles avkjørsel
- Sikringssone
 - Frisikt

2.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1

Hvis det ikke kan dokumenteres at radon ikke utgjør noen risiko skal alle boliger etableres med tiltak mot radon.

§ 2-2

Det er tillatt med kvist eller opplett på 1/3 av boligens lengde. Kvist, opplett eller balkong tillates ikke på garasjer eller uthus.

§ 2-3

Forstøtningsmur skal ikke oppføres i større høyde enn 2,5 meter. Forstøtningsmurer over 0,5 meter utløser søknadsplikt med krav til ansvarsrett. Forstøtningsmurer kan oppsettes i tomtegrense mot vei.

§ 2-4

Private enkeltavkjørsler til tomt skal ha en frisiktsone på 4X20 meter. Innenfor frisiktsonen tillates ikke murer, hekker, beplantning eller andre sikthindre som er høyere enn 0,5 meter over vegen ved avkjørsel.

§ 2-5

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får god tilpassning til eksisterende terreng og landskap. Det skal videre legges vekt på at det enkelte hus tilpasses de øvrige hus i delfeltet med hensyn til plassering, høydeplassering, form, takvinkel og møneretning.

§ 2-6

I byggeområdene B1-B4 skal det på egen tomt avsettes areal til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For hybel/hybelleilighet under BRA 60 m² er det tilstrekkelig med 1 oppstillingsplass.

I byggeområde B5 kan det anlegges felles parkeringsplass. Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet og 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² BRA i fellesbygg eller annen bebyggelse enn bolig.

§ 2-7

Byggegrense langs veg går i en avstand på 4 meter fra regulert vegkant (eiendomsgrense mot vei). Eventuelle forstøtningsmurer langs veien kan, uavhengig av byggegrense, plasseres i eiendomsgrense langs veien hvis kravene til friskt i avkjørsler overholdes.

§ 2-8

Bebyggelsen skal planlegges, plasseres og utformes i samsvar med tomteark for den enkelte tomt. Plassering av garasje på den enkelte tomt kan vurderes i hvert enkelt tilfelle i forbindelse med behandling av byggesøknad dersom dette gir bedre terrengtilpasning enn plassering som vist i tomteark, og at dette ikke virker negativt inn på nabobebyggelsen.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BYGGEOMRÅDE B1

§ 3-1-1

Innenfor området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal gis en enhetlig utførelse, utforming og materialbruk.

§ 3-1-2

Garasje kan oppføres med et bruksareal (BRA) på inntil 50 m² og skal sammenbygges med bolighuset.

§ 3-1-3

Tillat bebyggd areal BYA er for hver tomt er 220 m².

§ 3-1-4

Bebyggelsen internt i feltet kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, eller helt inntil nabogrense. Forutsetningen for plassering nærmere nabogrense enn 4 meter er at bebyggelsen utføres med forskriftsmessig brannskille mellom hver enhet. Brannskille skal plasseres i nordvegg på alle boligene, med unntak av tomt nr. 1 som grenser mot friluftsområde.

§ 3-1-5

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med en takvinkel på maksimalt 7 grader. Bebyggelsen tillates oppført i maksimalt 2 etasjer. Boligens høydeplassering (FG=ferdig gulv i 1. etasje) skal være som følger:

Tomt nr.	Maks. FG 1. etasje (kotehøyde)	Høyeste tillatte gesimshøyde
1	80,0	86,5
2	80,5	87,0
3	80,5	87,0
4	80,0	86,5
5	79,5	86,0

3.2 BYGGEOMRÅDE B3

§ 3-2-1

Innenfor området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg til hovedleilighet kan det innredes en mindre leilighet eller hybel i bebyggelsen.

§ 3-2-2

Krav om trinnfri adkomst etter TEK 10 § 8-6 pkt gjelder ikke for tomtene 20, 21 og 22.

§ 3-2-3

Høyeste tillatte takvinkel innenfor området er 40 grader. Bebyggelsen tillates oppført med inntil 3 etasjer. Bygningenes høydeplassering skal være som følger:

Tomt nr.	Maks. FGK (kotehøyde Ferdig Golv Kjeller)	Maks. FGK (kotehøyde Ferdig Golv Garasje)	Maks. tillatte mønehøyde (kotehøyde)
19	63,0	64,0	69,5
20	66,5	66,5	75,5
21	66,5	66,5	75,5
22	66,5	66,5	75,5

§ 3-2-4

Garasjer og uthus kan oppføres i to etasjer med grunnflate inntil 50 m². Slike bygninger skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form og materialvalg. Største tillatte mønehøyde for garasjer og uthus er 4,5 meter og største tillatte gesimshøyde er 2,5 meter. Mønehøyden og gesimshøyden skal måles fra ferdig gulv uavhengig av terrengtilpasning rundt garasjen. Kvist, ark eller annen takoppbygning på garasje tillates ikke.

§ 3-2-5

Tillat bebygd areal BYA er for hver tomt er 220 m².

3.3 BYGGEOMRÅDE B2 og B4

§ 3-3-1

Innenfor områdene B2 og B4 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg til hovedleilighet kan det innredes en mindre leilighet eller hybel i bebyggelsen.

§ 3-3-2

Høyeste tillatte takvinkel innenfor området er 40 grader. Bebyggelsen tillates oppført med inntil 2 etasjer. Bygningens høyde og høyde plassering skal være som følger:

Tomt nr.	Maks. FGK (kotehøyde Ferdig Golv Kjeller)	Maks. FGK (kotehøyde Ferdig Golv Garasje)	Maks. tillatte mønehøyde (kotehøyde)
6	80,0	80.0	86,5
7	77.0	77.0	83.5
8	76,0	78.0	82.5
9	73.0	72.5	79,5
10	72.0	72.0	78.5
11	61.5	61.5	68.0
12	59.5	59.5	66.0
13	56.5	56.5	64.0
14	52.0	54.0	59.5
15	53.0	53.0	59.5
16	56.0	56.0	63.5
17	56.5	56.5	64.0
18	59.0	60.0	65.5

§ 3-3-3

Garasjer og uthus kan oppføres i to etasjer med grunnflate inntil 50 m². Slike bygninger skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form og materialvalg. Største tillatte mønehøyde for garasjer og uthus er 4,5 meter og største tillatte gesimshøyde er 2,5 meter. Mønehøyden og gesimshøyden skal måles fra ferdig golv uavhengig av terrengtilpasning rundt garasjen. Kvist, ark eller annen takoppbygning på garasje tillates ikke.

§ 3-3-4

Tillat bebygd areal BYA er for hver tomt er 220 m².

3.4 BYGGEOMRÅDE B5 - BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 3-4-1

Innenfor området skal det oppføres flermannsboliger med til sammen minimum 15 boenheter.

Det kan etableres et fellesbygg med allrom, kjøkken, garderobe og toaletter. Felles gjesterom som kan disponeres av beboerne til sine gjester tillates også etablert. Fellesbygget skal ha universell utforming.

Tillatt bebygd areal BYA er 35 % for hele delfeltet.

§ 3-4-2

Det skal minimum opparbeides parkeringsareal tilsvarende 1,5 biloppstillingsplasser per leilighet. Av disse kan det bygges garasjer tilsvarende en biloppstillingsplass per boenhet. Garasjer skal oppføres som fellesanlegg, men kan deles opp i flere enheter, primært tilsvarende aktuelle boenheter.

3.5 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

§ 3-5-1

Område for øvrige kommunaltekniske anlegg er reservert elektrisitetsforsyning.

3.6 LEKEPLASS

§ 3-6-1

Anleggene for lek skal opparbeides og utstyres med minimum sandkasse, huske og benker. Adkomst og minimum en tredjedel av arealet må ha universell utforming.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4-1

Det må anlegges en sti på annet vegareal som utgjør fyllingen til tilknytningsvegen til Lyngvegen slik at sti langs Raulibekken sikres god forbindelse til Raulivannet.

§ 4-2

Felles avkjørsel f_KV5 skal være felles for tomtene 5, 6, og 8. Avkjørselen skal kunne brukes av allmennheten som adkomst til bakenforliggende friareal.

Felles avkjørsel f_KV6 skal være felles for område B5 samt tomt nr. 19 og 22.

Begge avkjørslene skal opparbeides og vedlikeholdes av de respektive brukerne i fellesskap.

§ 4-3

Kjørevei skal kunne asfalteres med kjørebredde 4,5 meter.

§ 4-4

Fortau skal opparbeides med bredde på 2,5 meter.

5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 5-1

Friluftsområdene skal fungere som adkomster til friluftsområdene utenfor planområdet samt å bryte opp bebyggelsen. Trær innenfor friluftsområdene må ikke fjernes uten kommunens samtykke.

6.0 SIKRINGSSONER

§ 20

Frisiktsone skal holdes fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

7.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7-1

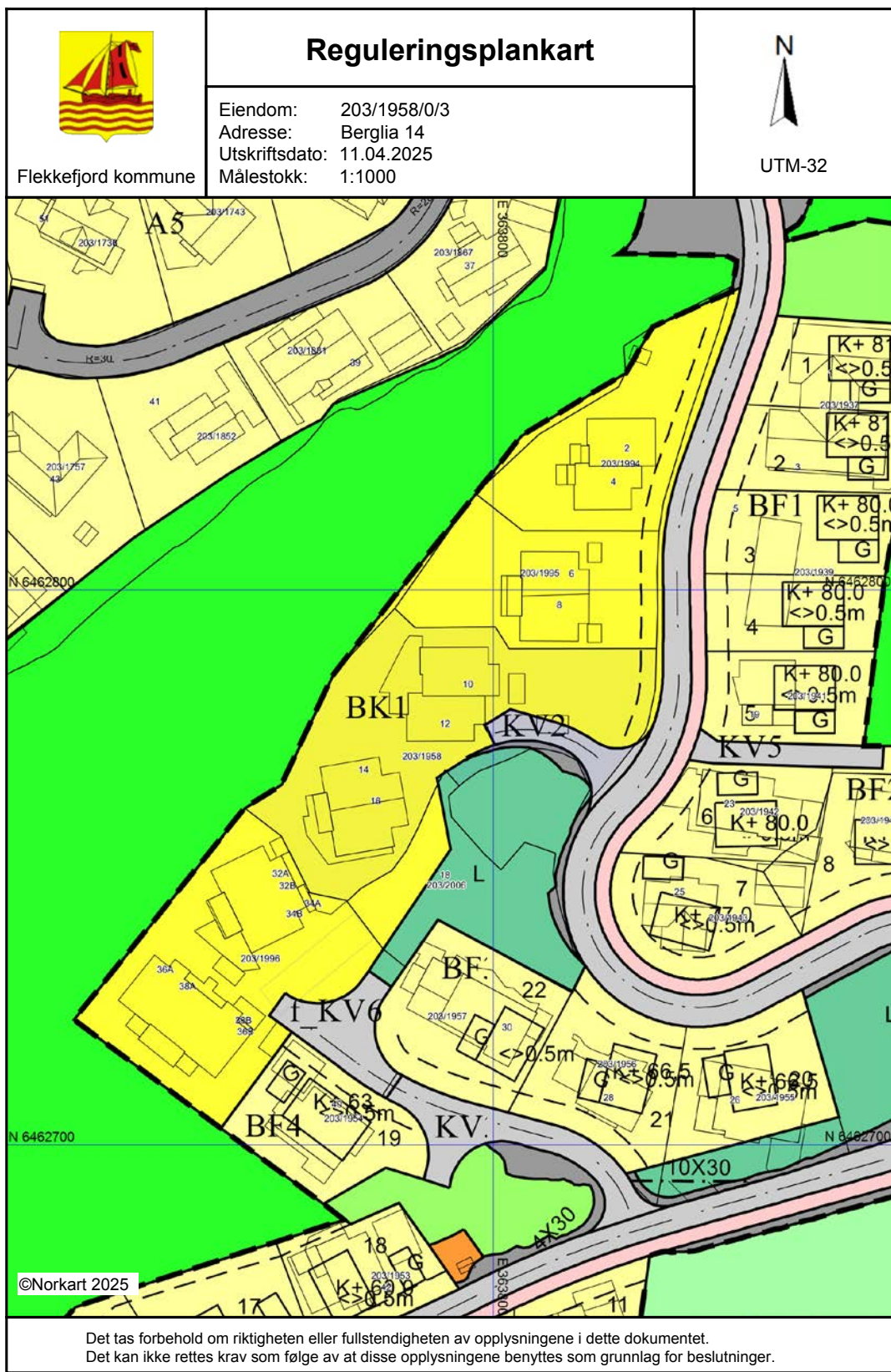
Areal for lek skal være opparbeidet og utstyrt i henhold til plan før boliger kan tas i bruk.

§ 7-2

Sti på annen veggrunn i fylling for tilknytningsvei til Lyngveien skal være etablert før ordinær trafikk kan settes på den nye vegen.

§ 7-3

Inntil reguleringsplan Boliger i Rauli blir realisert, skal kjøretøy i offentlig tjeneste kunne benytte adkomst til tomt 15 og 16 til å snu.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)
 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)
 Kjøreveg
 Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
 Park
 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 12)
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 Øvrige kommunaltekniske anlegg
 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
 Kjøreveg
 Gang/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv
 Friluftslivsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt
 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



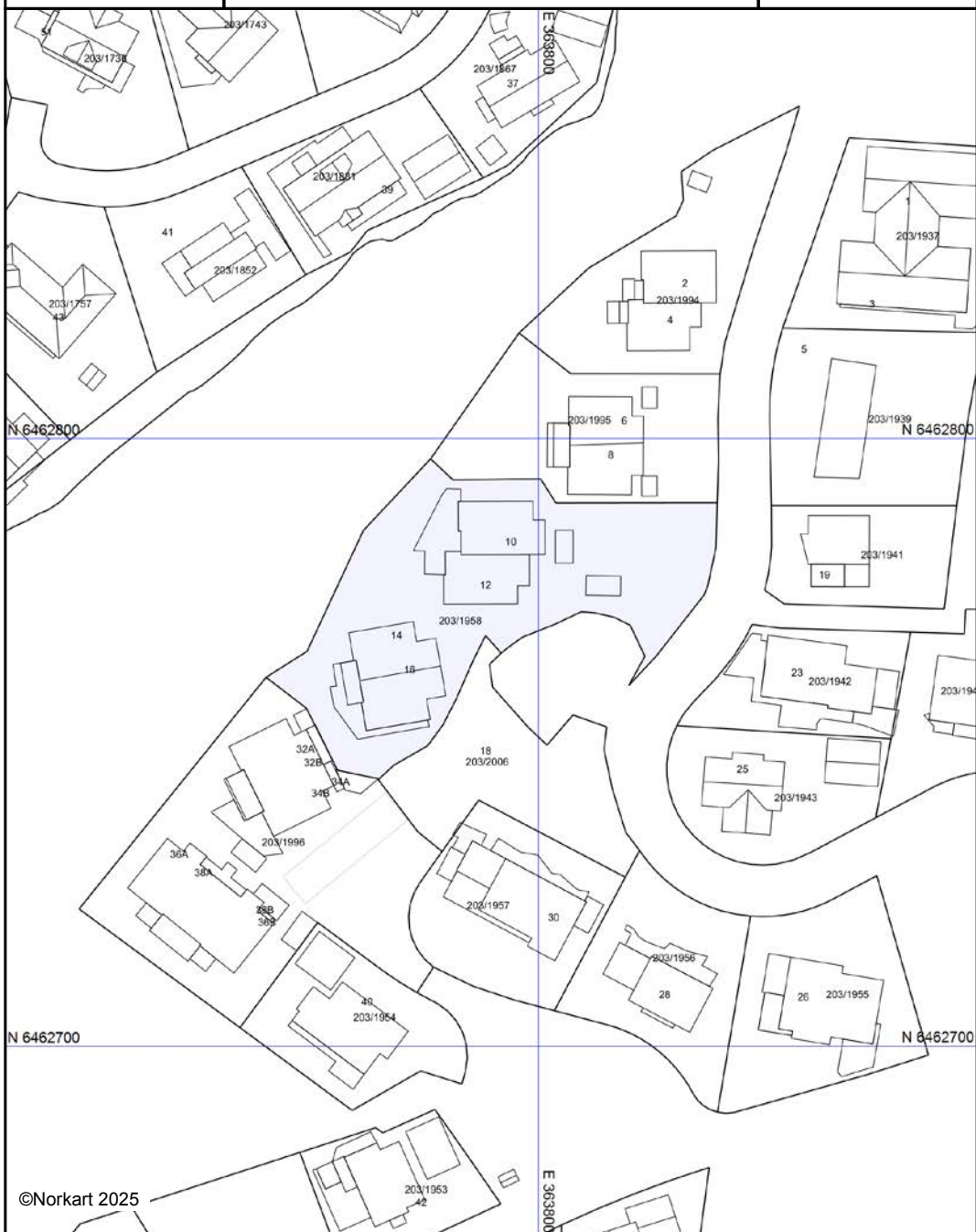
Flekkefjord kommune

ReguleringsplankartOverBakken

Eiendom: 203/1958/0/3
Adresse: Berglia 14
Utskriftsdato: 11.04.2025
Målestokk: 1:1000



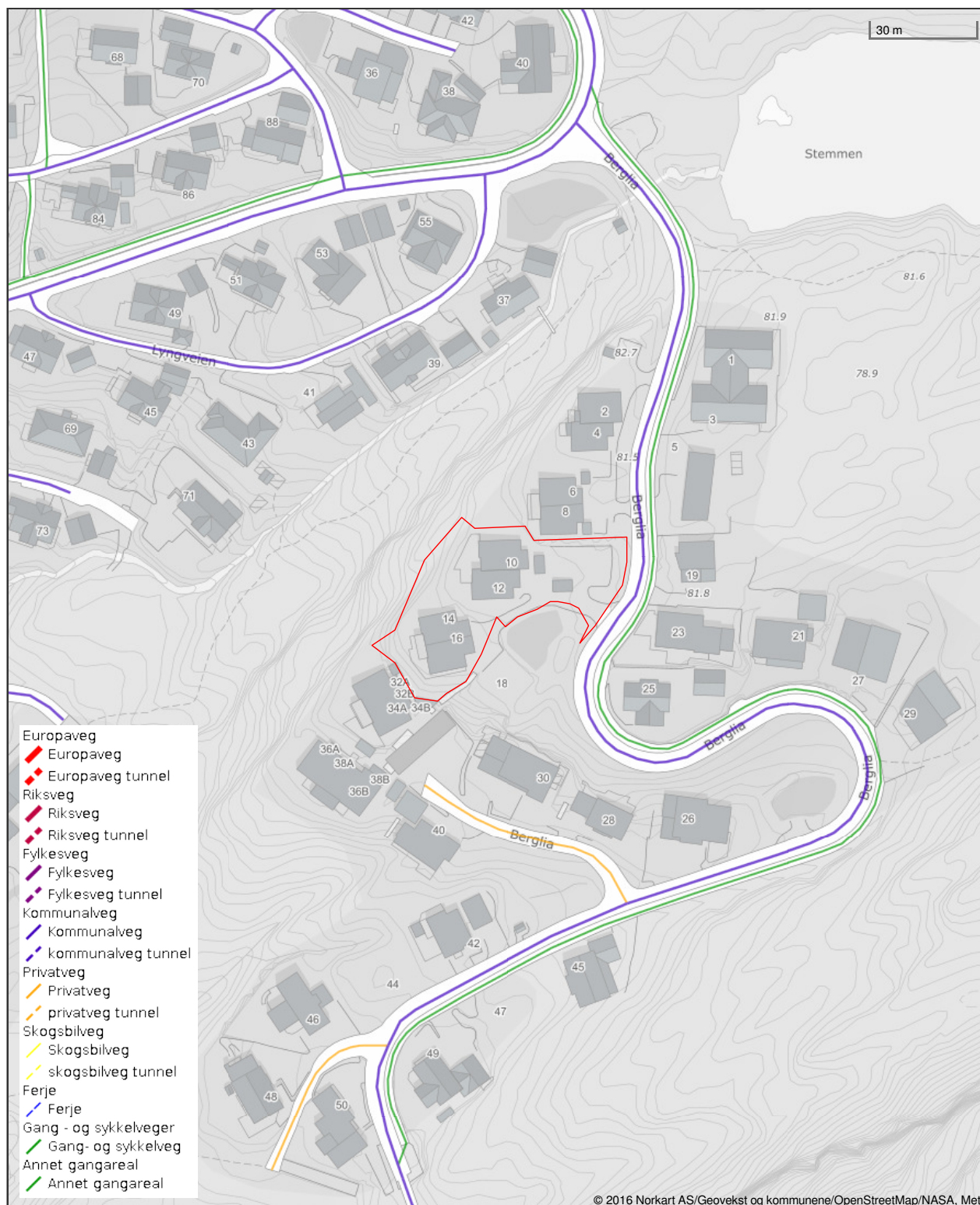
UTM-32



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



Vegstatuskart for eiendom 4207 - 203/1958//





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Berglia 16
4407 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre