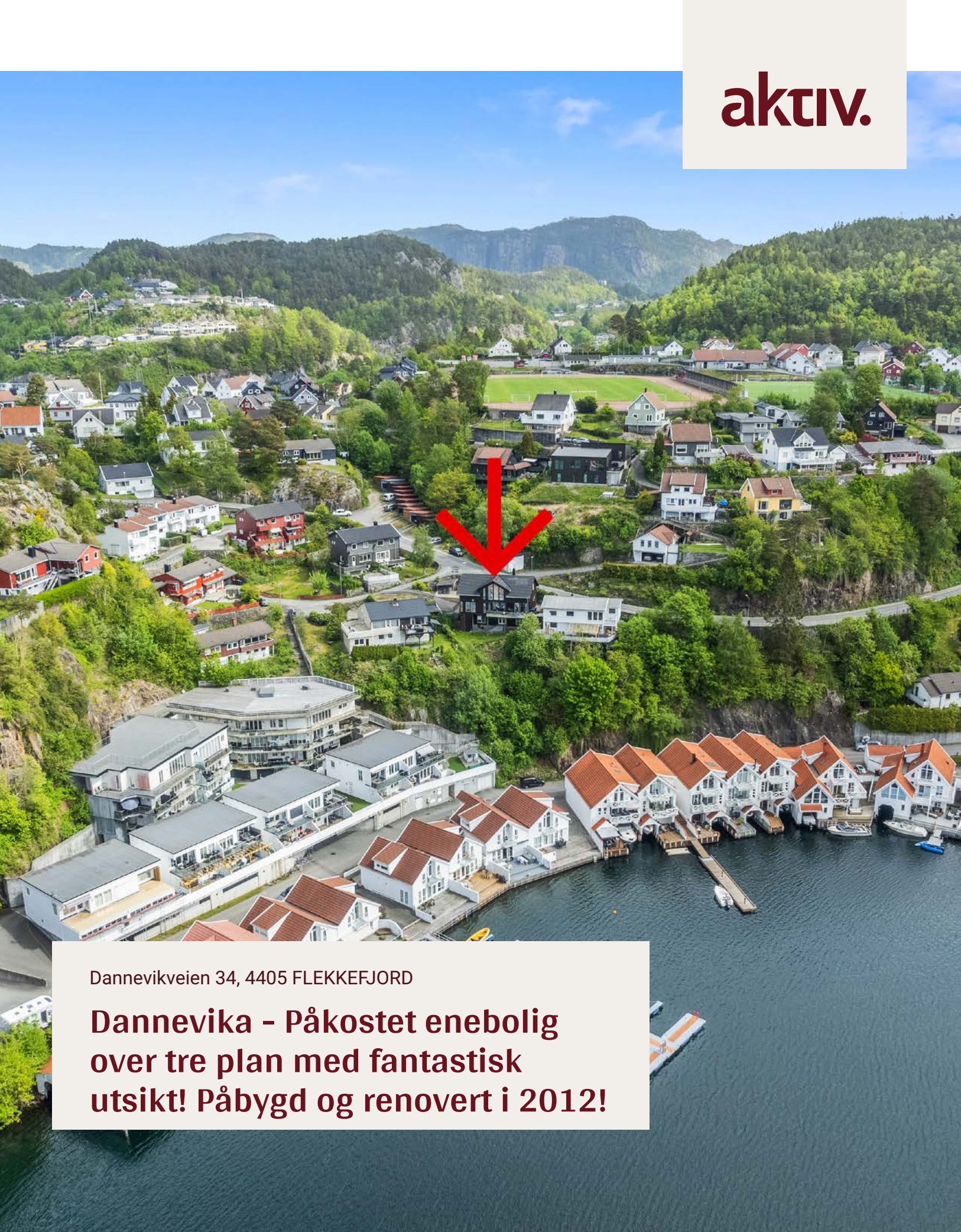


An aerial photograph of a coastal town, Flekkefjord, Norway. The town is built on a hillside overlooking the water. A large red arrow points to a specific house in the middle of the town. The house is a dark-colored, multi-story building with a gabled roof. The surrounding area includes other houses, a green field, and a forested hillside in the background. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Dannevikveien 34, 4405 FLEKKEFJORD

**Dannevika - Påkostet enebolig
over tre plan med fantastisk
utsikt! Påbygd og renoverert i 2012!**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Hilde Holmgren Jensen
Jakob Jensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 225/237 kvm
Tomtstr.: 601.8 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 1044
Oppdragsnr.: 1408250073

Dannevika - Påkostet
enebolig over tre plan
med fantastisk utsikt!

Vi har en påkostet enebolig på flott utsiktstomt med meget sentral beliggenhet. Boligen er totalrenovert og ble i tillegg påbygd med helt ny loftsetasje i 2012. Arbeidet ble utført av Hamar & Vikeså og har gitt boligen en helt ny fasade. Boligen holder gjennomgående høy standard med vannbåren varme, store vindusflater, balansert ventilasjon samt glassrekkverk på altan og innvendig trapp.

Boligen går over tre etasjer og inneholder: Entre/ gang, stue, kjøkken, 6 soverom, 3 bad/wc, kjellerstue, loftstue og bod. Integrert garasje i boligen.

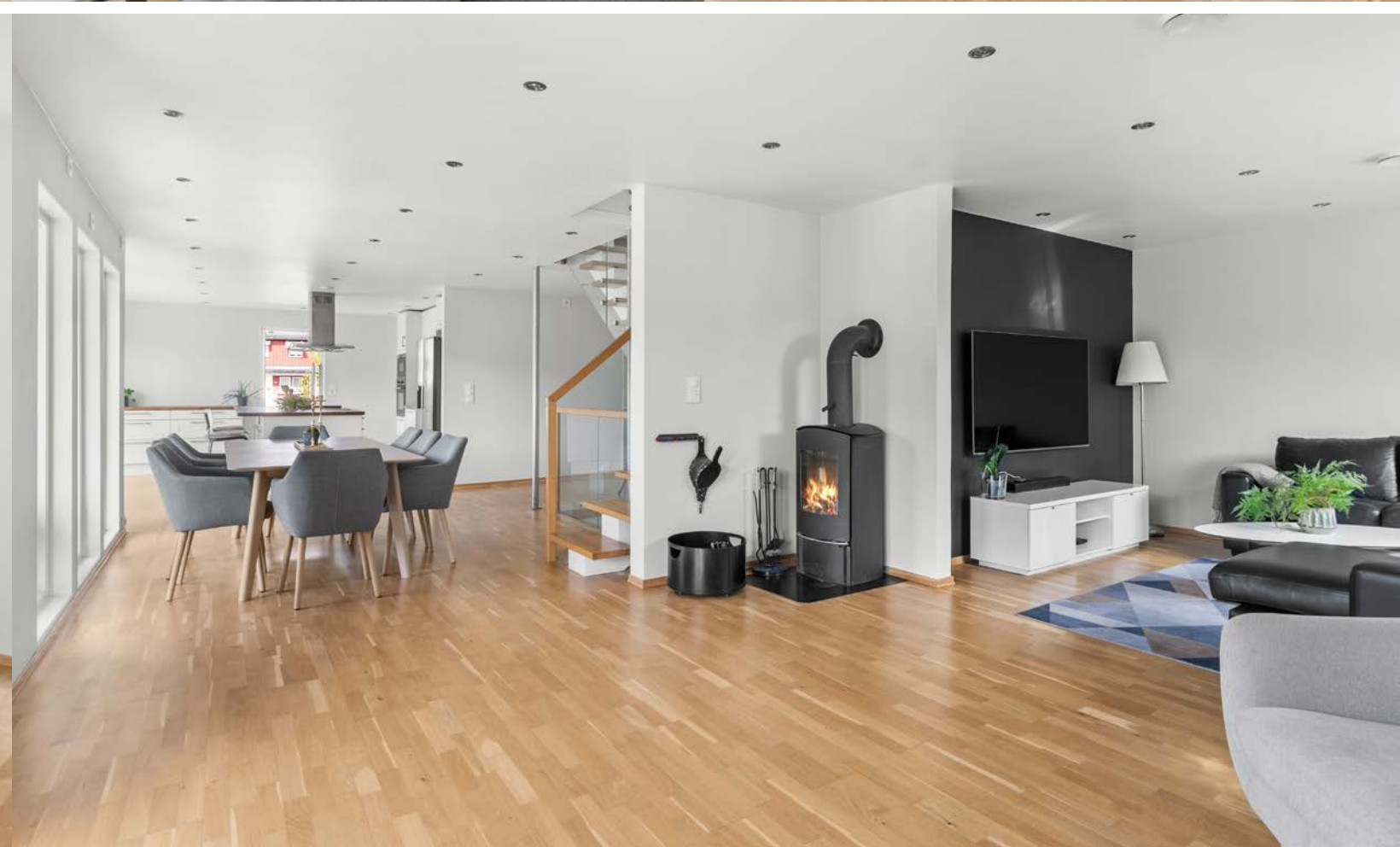
Eiendommen ligger vestvendt og har en flott utsikt utover Grisefjorden og mot Lilleheia. Her har man gode solforhold og kveldssol til langt utpå kvelden.

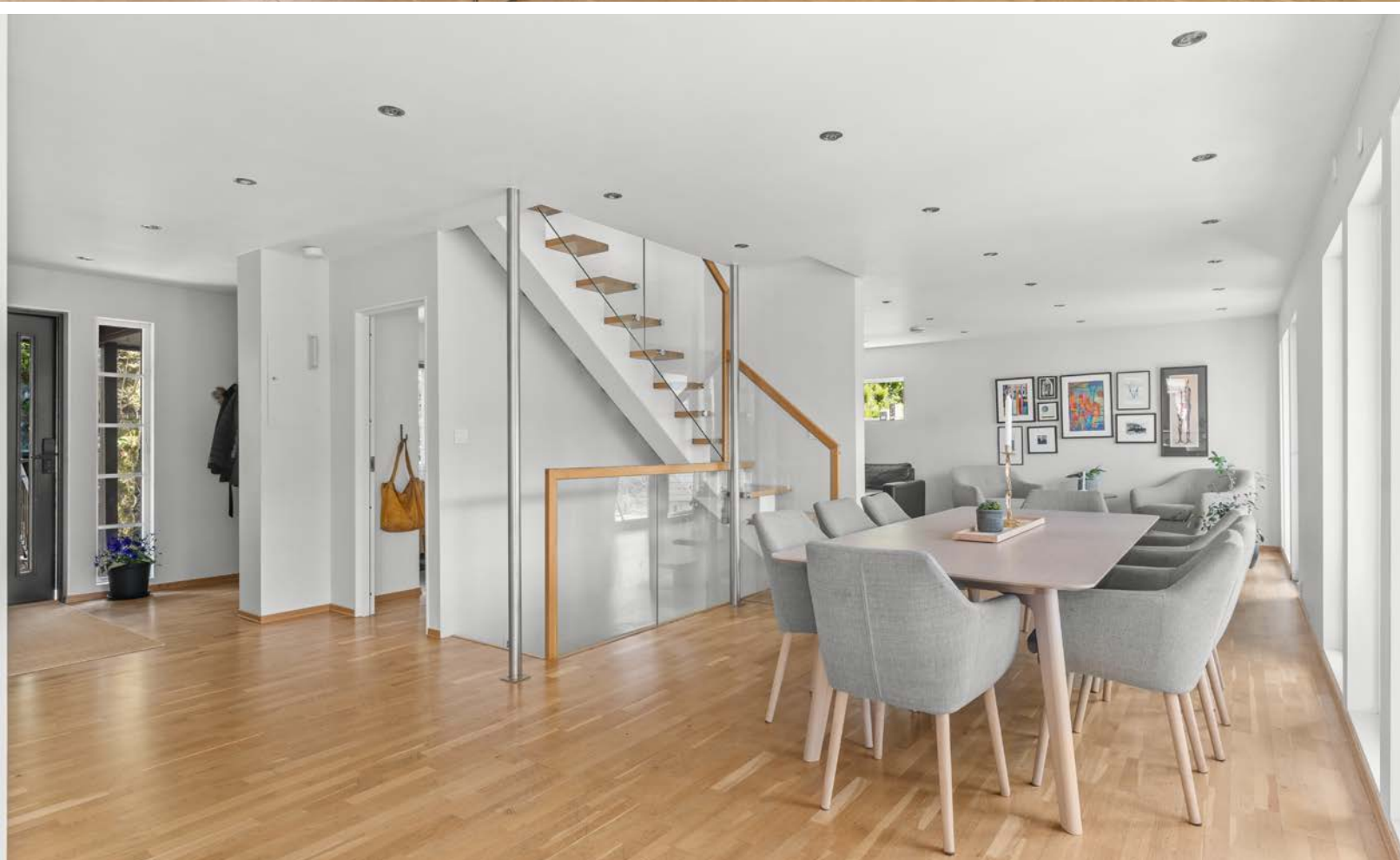
Sentral beliggenhet med gangavstand til bykjernen.
Velkommen til en sjelden mulighet!

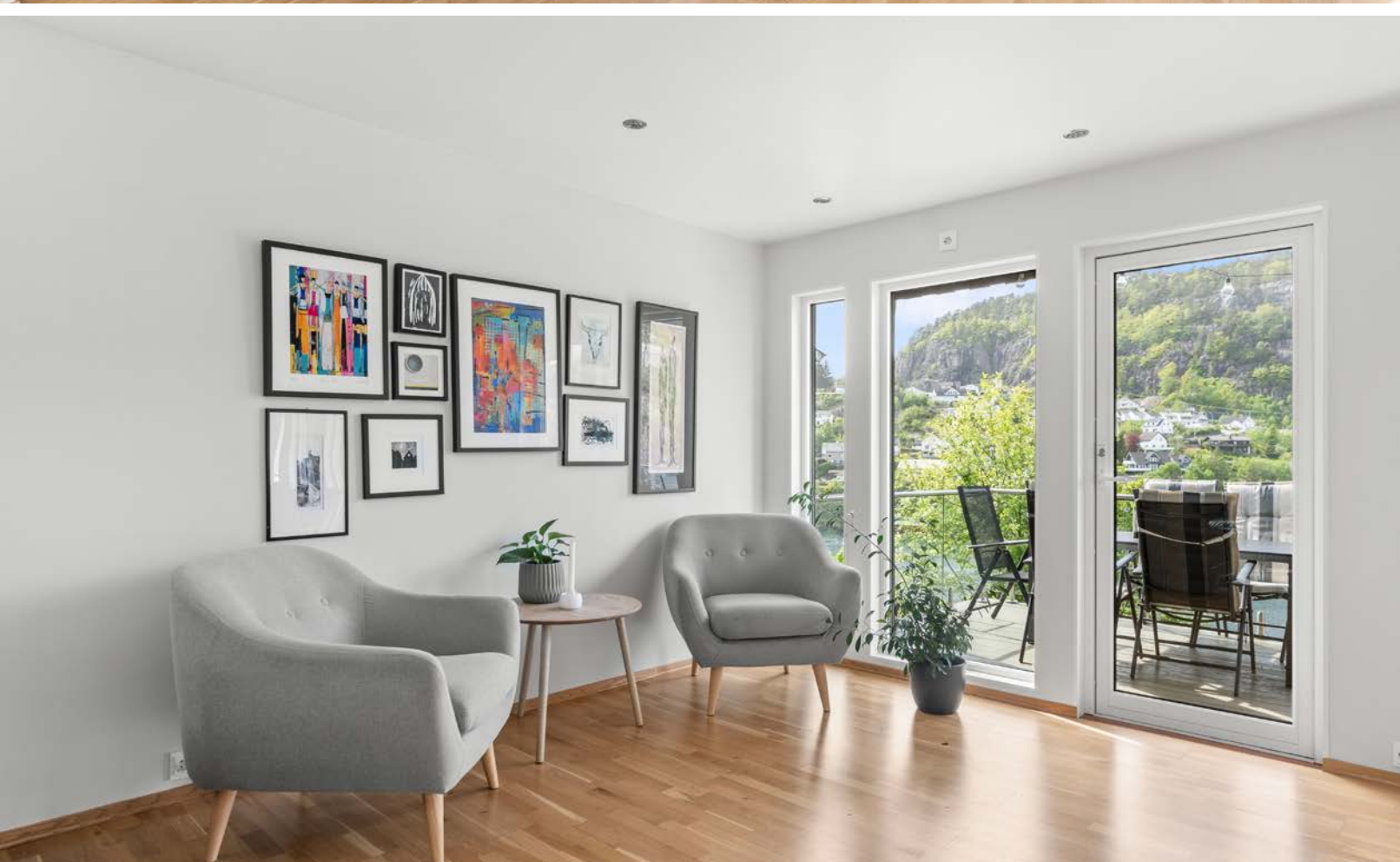


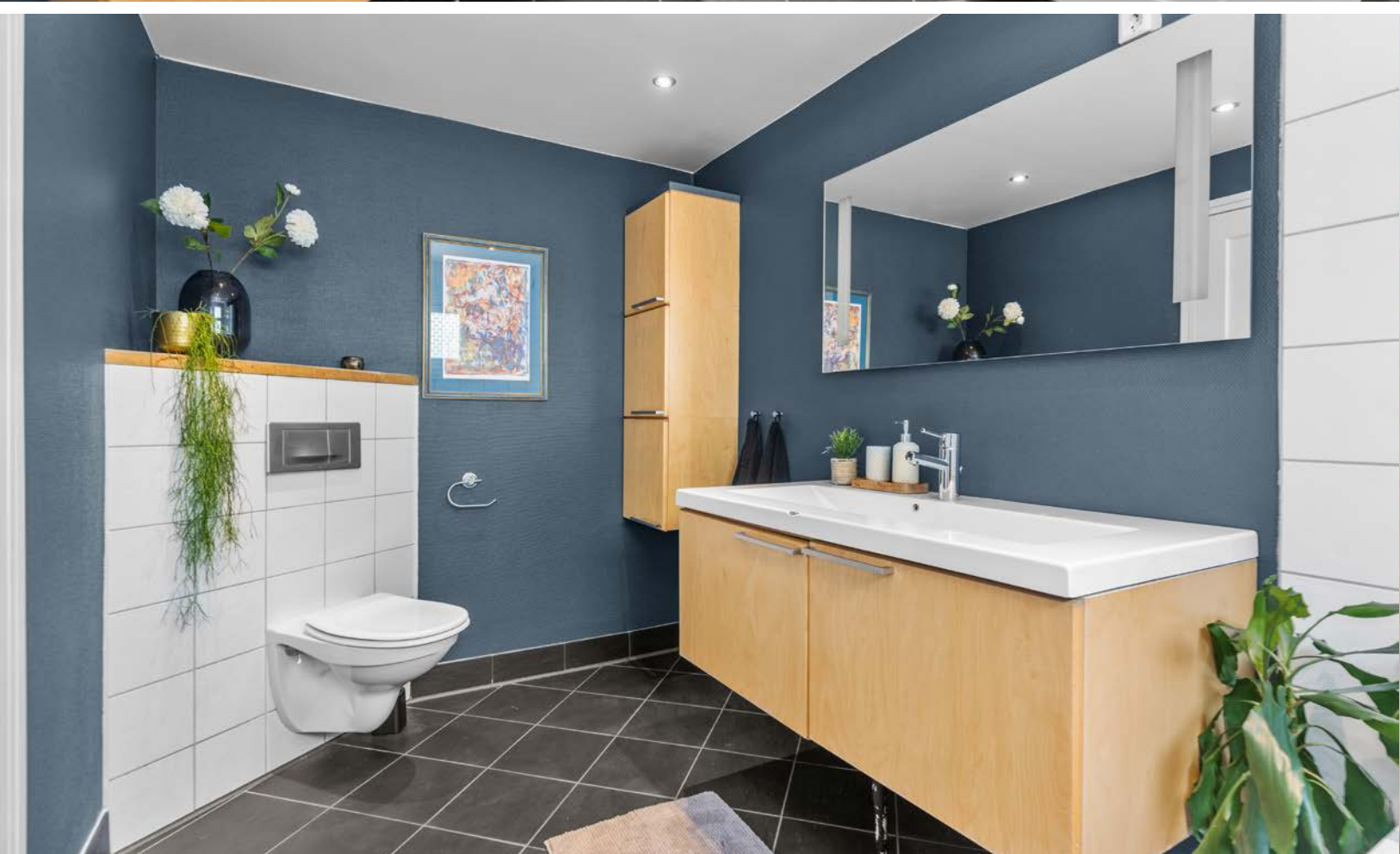
Innhold

Velkommen2
Plantegning32
Om eiendommen38
Tilstandsrapport50
Egenerklæring78
Forbrukerinformasjon 103
Budskjema 105





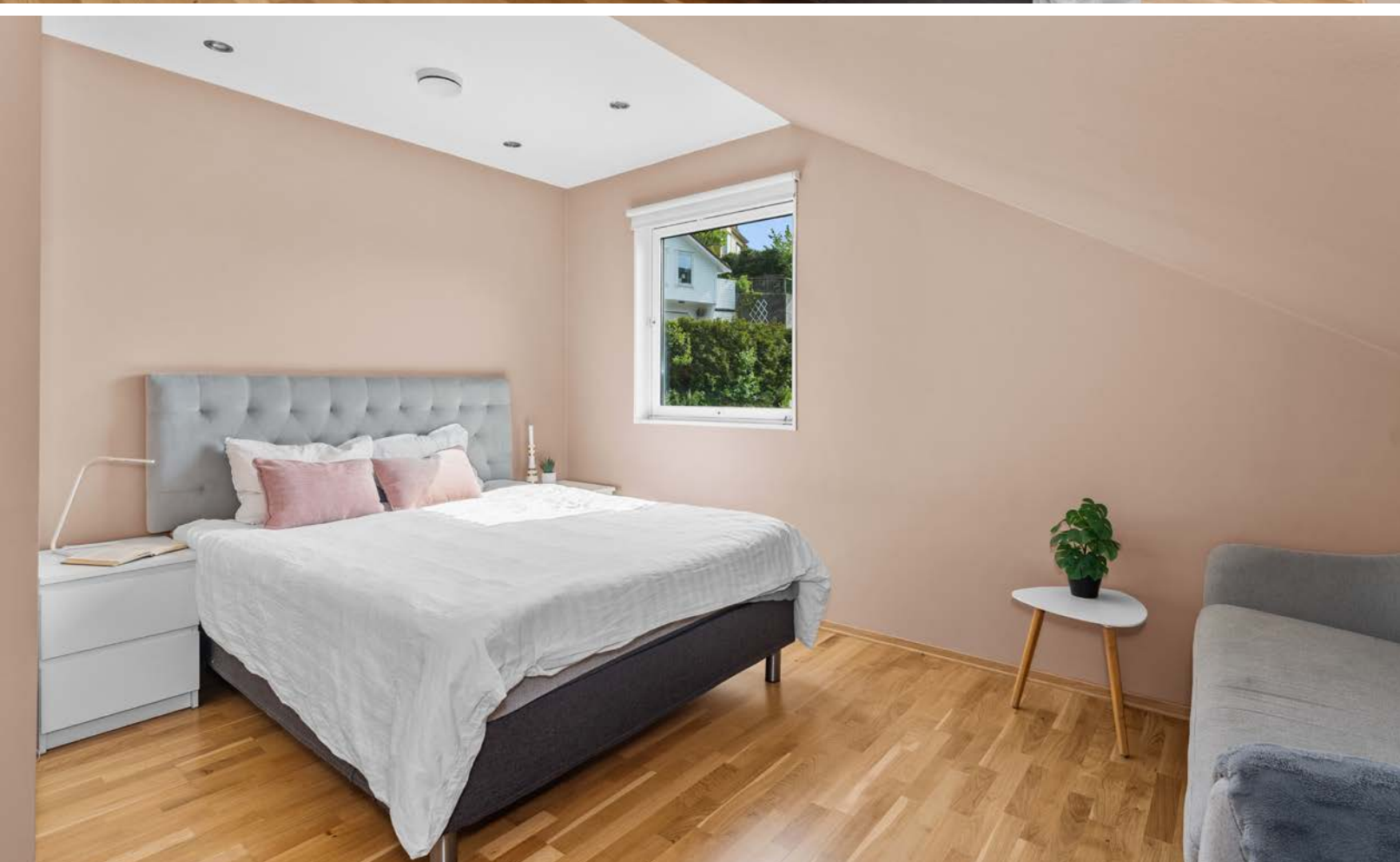




















Boligen er totalrenovert med ny loftsetasje i 2012.



Boligen ligger mot vest og har gode solforhold/ kveldssol.



Hort avstand til bykjernen.

Plantegning

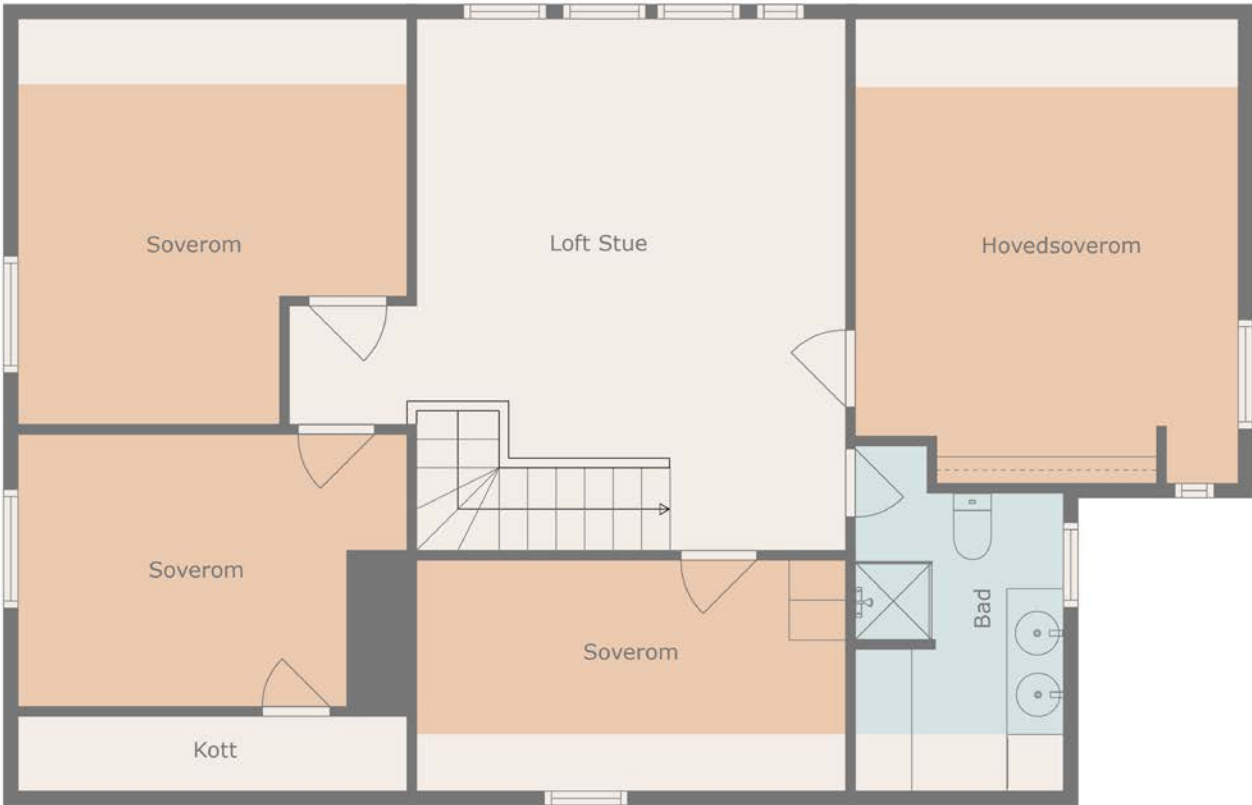
1. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

2. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

U. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

Alle. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 225 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 43 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 67 m² Gang, kjellerstue, soverom, bod og bad/ vaskerom
1. etasje
BRA-i: 92 m² Stue/kjøkken, bad og soverom
2. etasje
BRA-i: 66 m² Loftstue, bad/ vaskerom og 4 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
43 m²

Garasje

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

601.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er svært godt utnyttet og er pent opparbeidet. Det er nydelig utsikt mot Grisefjorden og gode solforhold til langt utpå kvelden! Det er støpt dekke ved inngangsparti med adkomst til altan samt trapp ned til garasje. Like ved garasjen er det en terrasse med halvtak over. Innkjørsel til garasje er asfaltert og har varmekabler. Boligen har en flott altan med glassrekkverk.

Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig og vestvendt beliggenhet i Dannevikveien. Her er utsikt til Grisefjorden, Elva og Lilleheia. Det er gangavstand til sentrum med alle fasiliteter. Kort vei til alle skoler, idrettsanlegget og Flekkefjord Sykehus ligger rett i nærheten.

Adkomst

Fra Uenes, kjør Dannevikveien mot Flekkefjord Sykehus. Eiendommen ligger på høyre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i sentrumsområdet, samt kort avstand til Barne/ ungdomsskole og videregående skole. På Uenes er det flerbrukshall, svømmehall og stadion

Skolekrets

Flekkefjord

Offentlig kommunikasjon

Tog:
Sira stasjon

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med isolert øverste loft med luftespalte i gesims. Taktekking med betongstein og undertak av takbord. Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning etter byggeårets standard. Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje. Etasjeskillere i tre.

Innhold

Vi har en påkostet enebolig på flott utsiktstomt med sentral beliggenhet. Boligen er totalrenovert og ble påbygd med ny loftsetasje i 2012. Arbeidet ble utført av Hamar & Vikeså og har gitt boligen en helt ny fasade. Samtidig med påbygget ble resten av boligen også renovert. Det ble da foret på med ny isolasjon, vindtetting og ny kledning på alle vegger. Rørapplegget i hele boligen er skiftet samt det aller meste elektriske er også skiftet i 2012. Det er også drenert rundt boligen.

Boligen holder gjennomgående høy standard med vannbåren varme, vedovn i stue, balansert ventilasjon samt glassrekkverk på altan og innvendig trapp.

Boligen inneholder:
Hovedetasje: Entre/ gang med god plass. Stue, spisestue og kjøkken har åpen løsning. Dette gir en herlig og luftig følelse med mange bruksmuligheter. Det er mange store vinduer som gir en utrolig flott utsikt til Grisefjorden. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med integrerte hvitevarer. Det er plass til langbord og i stuen er det plass til flere sittegrupper. Man finner også et stort soverom og et fint bad / med badekar og HTH-innredning. Loftsetasjen inneholder en flott loftstue med store vindusflater og høy himling. Her får man virkelig utsikt. Ellers er det 4 soverom som har gode størrelser. Pent bad/ wc med dusj. Underetasjen har en gang som også leder ut til uteområdet ved garasjen. Koselig kjellerstue med fin utsikt. Soverom med garderoberom. Bad/ vaskerom med dusjnische. Stor bod/ lagerrom/teknisk rom. Det er også en integrert garasje i boligen.

Eiendommen ligger vestvendt og har en flott utsikt utover Grisefjorden og mot Lilleheia. Her har man gode solforhold og kveldssol. Tomten er på 601 kvm og er svært godt utnyttet. Her er støpt dekke ved inngangsparti som også leder til altanen. Det er en trapp ned til garasje og en terrasse som har et halvtak. Asfaltert innkjørsel med varmekabler og en grei parkeringsplass.

Her bor man sentralt med gangavstand ned til bykjernen. I tillegg så er det kort avstand til skoler og barnehager samt Uenes stadion og Flekkefjord Arena. Dette er en påkostet og tiltalende eiendom med mange kvaliteter. Det er 6 soverom og 3 stuer!

Velkommen!

Standard

Boligen holder høy standard og ble påbygd med ny loftsetasje i 2012. Det er vannbåren varme (med el-kasset - elektrisk) og vedovn. Det ble satt inn balansert ventilasjon i 2012.

Boligen går over 3 plan og inneholder:
Hovedetasje:
Entre/ gang:
Stort inngangsparti med god plass for yttertøy.

Bad/ wc:
Fint bad med flislagt gulv, stor servant, vegghengt toalett og badekar. Innredning fra HTH.

Soverom:
Stort soverom

Kjøkken:
Stort flott kjøkken med kjøkkenøy. Innredningen er fra IKEA med integrerte hvitevarer. Her er store vindusflater og utgangsdør til altan. Rett ved kjøkkenet er det plass til langbord.

Stue:
Stor stue med vedovn, utsikt og utgang til altan. Her er god plass til flere sittegrupper.

Loft:
Åpen og luftig loftstue med høy himling og flott utsikt.

Soverom 2:
Stort hovedsoverom med skapplass.

Soverom 3:
Stort soverom med kott.

Soverom 4:
Soverommet har god størrelse med takvindu.

Soverom 5:
Stort soverom.

Bad/ wc:
Pent bad med dobbel servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Underetasje:
Trappegang med påfølgende gang som har utgang til uteområde og mot garasje.

Kjellerstue:
Trivelig kjellerstue eventuelt soverom med utsikt.

Soverom 6:
Romslig soverom med garderoberom.

Bad/ vaskerom:
Badet inneholder søylevask, dusjnise, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod:
Stort lagerrom/ verksted.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett, laminat og flis.
Veggoverflater: Malte overflater, panel
Takoverflater: Malt slett tak, panel, Himlingsplater
Bad 1 etg: Fliser på vegger ved badekar, resten malt strie, fliser på gulv, malt slett tak
Bad/vaskerom loft: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak. Bad/vaskerom kjelleren: Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke montert rekkverk på trapp ut i fra kjeller
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Overflaten har omfattende skader Det er et parti på vegg ved vaskemaskin som mangler fliser/ membran
Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
Badet/våtsonen står foran en full oppgradering
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
-Badet/våtsonen står foran en full oppgradering
-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/ himling.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/ tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
-Badet/våtsonen står foran en full oppgradering
-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/ himling
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kjellerdør med utettheter og slitasje merker
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal tiltak bør gjøres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Smijerns rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Innvendige overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente Slitasje merker i parkett ved inngangsdør og ved kjøkkendør, vann merker i ender parkett skjøter
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Overflater må utbedres eller skiftes

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
-Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i påforet vegg i bod 22,8 vektprosent
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader
-Tiltak for å bedre ventileringen og utluften av kjelleren anbefales utført.
-Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene

Krypkjeller:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Det er registrert fukt inntrenging i betonggulv og grunnmur.
-Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.
-Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Fuktsperre på bakken bør etableres.
-Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.
-Bedre ventilering bør etableres med ventiler i grunnmur

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge trappene.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Vannbåren varme:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Anlegget er ikke montert i fordelerskap med drenering som vil øke faren for lekkasje inn i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør være en gjennomgang av anlegget, tiltak kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, fukt registrert i kjelleren.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist fuktskjolder i overflater på benkeplate ved vask
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
-Våtroms gulvet fungerer med dette avviket så lenge det ikke dusjes rett på gulv
-Det må gjøres tiltak på oppkant under dør

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter.
Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
-Videre undersøkelse av sluk/membran anbefales, innhente dokumentasjon om mulig.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist skader/knast i servant.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Skadede deler av innredning/utstyr bør skiftes ut/utbedres.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på badet. Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/himling

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

Moderniseringer og påkostninger
2012: Tilbygg og reising av tak.
2012: Modernisering av elektrisk anlegg.

Modernisert/Påkostet år
2012

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber til både Telenor og Altibox!

Parkering
Det er plass til parkering på egen eiendom og i garasje som er integrert i boligen.

Solforhold
Boligen ligger mot vest og har solforhold/ kveldssol.

Diverse
Det er klargjort med 32 amp. ledning til bil lader i garasjen.

Energi
Oppvarming
Vedovn, vannbåren varme, elektrisk.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 500 000

Kommunale avgifter
Kr 17 899
Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp i 2024:
Avløp: 7 878,62 kr
Eiendomsskatt: 4 801,16 kr
Feiing: 513,60 kr
Vann: 4 705,80 kr
Sum: 17 899,18 kr

Eiendomsskatt
Kr 4 801
Eiendomsskatt år
2024

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 1044 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:

4207/203/1044:

08.05.1964 - Dokumentnr: 559 - Bestemmelse om bebyggelse

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

08.05.1964 - Dokumentnr: 558 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4207 Gnr:203 Bnr:446

01.01.2020 - Dokumentnr: 1700872 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1004 Gnr:203 Bnr:1044

Ferdigattest/brukstillatelse

Alt påbygg og ombygging av eiendom er søkt og godkjent. Kommunen har glemt å utstede ferdigattest. Det jobbes med å få denne i etterkant.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer. Dette har stat og kommune på alle boliger i Norge.

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. 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.

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
5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
137 500 (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))

138 850 (Omkostninger totalt)
154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 657 550 (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 138 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato
23.05.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Dannevikveien 34, 4405 FLEKKEFJORD
FLEKKEFJORD kommune
gnr. 203, bnr. 1044

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 Rapportdato: 21.05.2025 Oppdragsnr.: 20755-1251 Referansenummer: GQ2276
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 1964 beliggende i et etablert boligområde
Boligen inneholder:
Kjeller:
Gang, soverom, kjellerstue, bad/vaskerom, bod
1 etg:
Stue, kjøkken, bad, soverom
Loft:
4 soverom, Loftstue, bad/vaskerom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Garasje med en enkel beskrivelse
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!

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.
Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre
Pipe helbeslått over tak med stigetrinn for feier
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Malte vinduer med 2lags glass.
Malt hoved ytterdør.
Malt balkongdør fra stue og kjøkken, to fløyet balkongdør i kjeller
Malt kjellerdør med vindu.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glass rekkverk i front.
Terrasse med dekke av terrassebord med smijerns rekkverk i gav
Utvendig støpt trapp i fra tofløyet dør i kjeller
Støpt trapp fra vei med smijerns rekkverk

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett, laminat og flis.
Veggoverflater:
Malte overflater, panel
Takoverflater:
Malt slett tak, panel, Himlingsplater
Bad 1 etg:
Fliser på vegger ved badekar, resten malt strie, fliser på gulv, malt slett tak
Bad/vaskerom loft:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

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

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, vannbåren varme, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker
Elementpipe med vedovn i stue.
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er utforende vegger av tre med plater og panel. Utvendig er murene pusset.
Målinger er foretatt i utforet vegg i bod med avvik registrert.
Krypkjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.
Stål trapp med åpne eike trinn og glassrekkverk mellom 1 etg og loft
Malt trapp med furu trinn mellom 1 etg og kjeller
Boligen har malte speildører som innvendige dører. Slett finer dør i kjeller

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:
Bad har fliser på vegger rundt badekar ,ellers malt strie, flislagt gulv og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar
Det er Balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk under badekar, tilgangen er begrenset for inspeksjon
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent

Bad/vaskerom loft:
Bad har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme , våtromsplater på vegger i dusj, resten med malte overflater og malt tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon
Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk
Hulltaking utført i skap bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,6 vektprosent

Bad/vaskerom kjeller:
Bad har fliser på vegger og gulv, malt tak.
Det er montert søyle vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran på bade gulv

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,7 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro.
Parkett på gulv og malte vegger.
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør montert i badevegg i kjelleren
Avløpsrør av plast.
Avløpsrør videre av støpejern. synlig i krypkjeller
Boligen har balansert ventilasjon montert i kott på loftet.
Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i bod i kjeller.
Sentralstøvsuger montert i bod
Vannbåren varmtvannstank montert i bod i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i gang 1 etg.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg, loft og kjeller

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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 ikke isolert og men har synlig grunnmursplast mot syd/ øst.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Forstøtningsmur i betongstein.
Terrenget forhold rundt boligen skrått med asfaltert gårdsplass.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

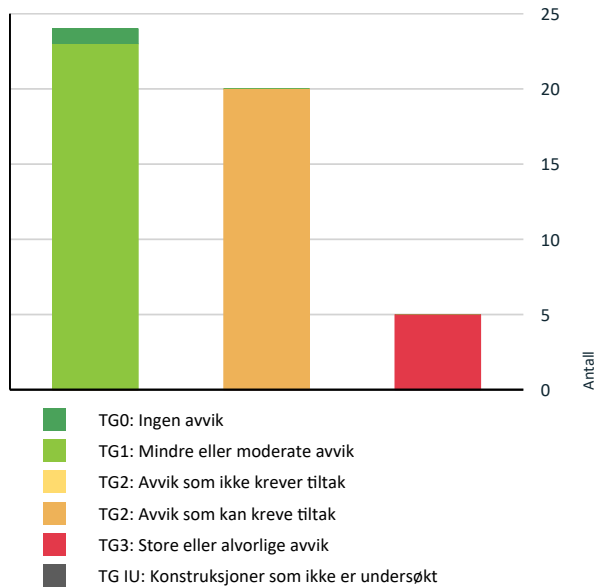
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

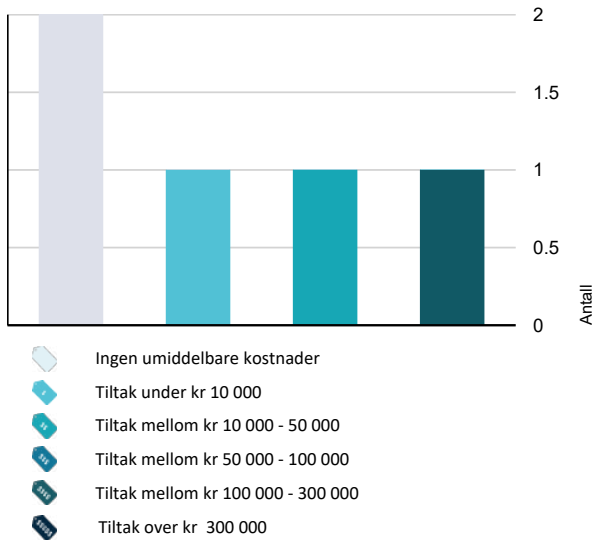
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke montert rekkverk på trapp ut i fra kjeller
Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Overflaten har omfattende skader
Det er et parti på vegg ved vaskemaskin som mangler fliser/membran
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kjellerdør med utettheter og slitasje merker

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er avvik:
Smijerns rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente
Slitasje merker i parkett ved inngangsdør og ved kjøkkendør, vann merker i ender parkett skjøter

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
-Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i påforet vegg i bod 22,8 vektprosent

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Det er registrert fukt inntrenging i betonggulv og grunnmur.
-Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.
-Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge trappene.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
Det er avvik:
Anlegget er ikke montert i fordelerskap med drenering som vil øke faren for lekkasje inn i konstruksjonen

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, fukt registrert i kjelleren

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist fuktskjolder i overflater på benkeplate ved vask

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter



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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist skader/knast i servant.



Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.

Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygg og reising av tak
------	---------	---------------------------

2012	Modernisering	Elektrisk anlegg
------	---------------	------------------

2025	Modernisering	Oppgradering det elektriske
------	---------------	-----------------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av takbord. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp. Vannbord og vindski av tre Pipe helbeslått over tak med stigetrinn for feier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning etter byggeårets standard.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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



Øverste loft

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass med normal slitasje

TG 2 Dører

Malt hoved ytterdør.
Malt balkongdør fra stue og kjøkken, to fløyet balkongdør i kjeller
Malt kjellerdør med vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjellerdør med utettheter og slitasje merker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal tiltak bør gjøres



Kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glass rekkverk i front.
Terrasse med dekke av terrassebord med smijerns rekkverk i gavl
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

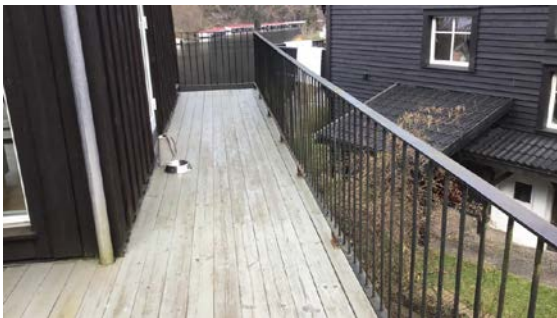
- Det er avvik:

Smijerns rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp i fra tofløyet dør i kjeller
Støpt trapp fra vei med smijerns rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på trapp ut i fra kjeller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ved inngang

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger ved badekar, resten malt strie, fliser på gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom loft:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

Bad/vaskerom kjelleren:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente
Slitasje merker i parkett ved inngangsdør og ved kjøkkendør, vann merker i ender parkett skjøter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er foretatt målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert i kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med plater og panel. Utvendig er murene pusset. Målinger er foretatt i utforet vegg i bod. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

-Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i påforet vegg i bod 22,8 vektprosent

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader
- Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.
- Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.



TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fukt inntrenging i betonggulv og grunnmur.
- Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.
- Bedre ventilering bør etableres med ventiler i grunnmur



TG 2 Innvendige trapper

Stål trapp med åpne eike trinn og glassrekkverk mellom 1 etg og loft
Malt trapp med furu trinn mellom 1 etg og kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Til loft

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte speildører som innvendige dører. Slett finer dør i kjeller
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger rundt badekar ,ellers malt strie, flislagt gulv og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar.
Det er Balansert ventilasjon og elektriske gulvvarme.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser rundt badekar, resten med malte vegger

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Våtroms gulvet fungerer med dette avviket så lenge det ikke dusjes rett på gulv
-Det må gjøres tiltak på oppkant under dør



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar, tilgangen er begrenset for inspeksjon

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Videre undersøkelse av sluk/membran anbefales, innhente dokumentasjon om mulig



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

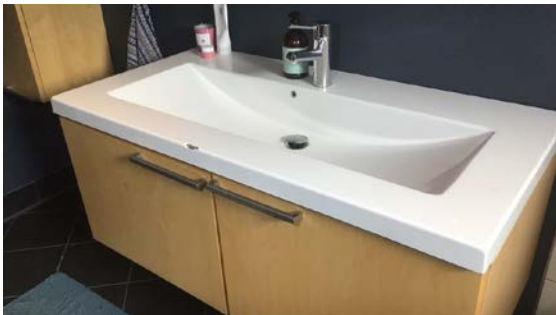
- Det er avvik:

Det er påvist skader/knast i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede deler av innredning/utstyr bør skiftes ut/utbedres.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent

Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger i dusj, resten med malte overflater og malt tak. Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger i dusj, resten med malte overflater og malt tak.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade
Innhent dokumentasjon om mulig



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil monter i tak.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i skap bak dusj.

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt tak. Det er montert søyle vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader

Det er et parti på vegg ved vaskemaskin som mangler fliser/membran

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Badet/våtsonen står foran en full oppgradering

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Badet/våtsonen står foran en full oppgradering

-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/himling

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran på bade gulv

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

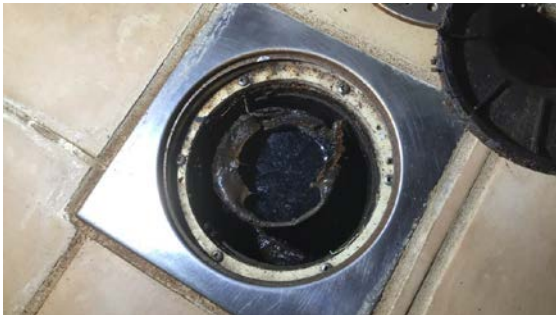
Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

-Badet/våtsonen står foran en full oppgradering

-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/himling

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har søyle vask, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/himling

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,7 vektprosent



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro.
Parkett på gulv og malte vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i overflater på benkeplate ved vask

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Fukt merker i benkeplate ved vask

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør montert i badevegg i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Rør i pvc er byttet/modernisert, fra 2003 og nyere i henhold til eier

Avløpsrør videre av støpejern. synlig i krypkjeller



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert i kott på loftet.

Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.

Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i bod i kjeller.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i bod

ukjent monterings år, service og vedlikehold etter produsentens vedlikeholde program



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varmtvannstank montert i bod i kjeller med sluk i gulv.

Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede, det anbefales videre kontroll av anlegget

Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

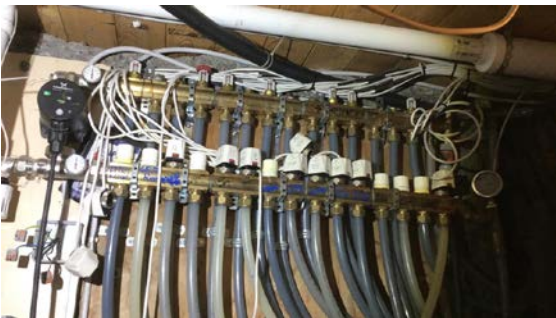
Anlegget er ikke montert i fordelerskap med drenering som vil øke faren for lekkasje inn i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør være en gjennomgang av anlegget, tiltak kan ikke utelukkes

Tilstandsrapport



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

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Anlegget blei utbedret i 2012
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang 1 etg.
Røykvarslere er plassert i himling i 1 etg, loft og kjeller

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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 ikke isolert og har synlig grunnmursplast mot syd/ øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, fukt registrert i kjelleren

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen skrått med asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann rør i pvc, avløpsrør i støpejern.

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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

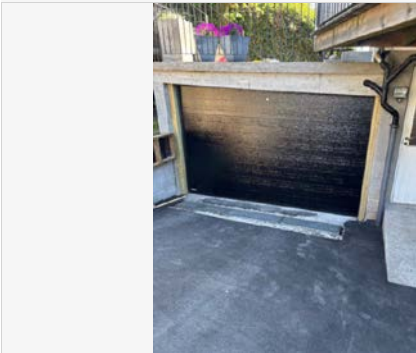
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av støpte vegger
- Støpt dekke .
- Støpt tak med anlagt terrasse/ gangvei med smijerns rekkverk
- Ledport med elektrisk portåpner
- Det er god tilkomst fra asfaltert gårdsplass

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

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

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Ny port

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

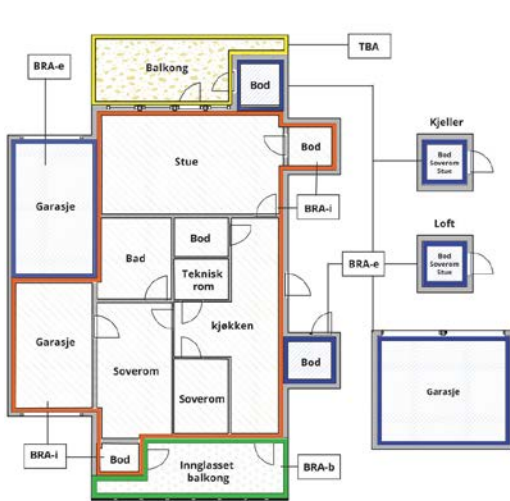
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	92			92	42		92
Loft	66			66		14	80
Kjeller	67			67			67
SUM	225				42	14	239
SUM BRA	225						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
Loft	Loftstue, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Soverom, Bod, Bad/vaskerom		

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 byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	201	24
Garasje	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	1044		0	601.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Dannevikveien 34							
Hjemmelshaver Jensen Hilde Holmgren							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	24.05.2011	Tilbygg	Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.04.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 tilleggssundersøkelser 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 funksjonspøving 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 insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ2276>

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.

1408250073

Selger 1 navn

Hilde Holmgren Jensen

Gateadresse

Dannevikveien 34

Poststed

FLEKKEFJORD

Postnr

4405

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

2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

22

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

4862813

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet i kjelleren har vi selv etablert. I 1.etg brukte vi den lokale fliseleggeren og i 2. etg. brukte vi Zorro Maling AS

Arbeid utført av

Zorro Maling AS og en tidligere lokal fliselegger.
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Alle 3 bad er blitt etablert mens vi har bodd her. Alle tre bad har membran. Nye sluker og rør.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Huset ble bygget ut i 2012, med byggetillatelse fra kommunen.
- 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

Beskrivelse

Det har vært fukt i et hjørne av kjelleren. Vi fikk satt grunnmursplast på av Flekkefjord hage og anlegg AS.
- 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

Beskrivelse

Etter påbygging av huset, begynte nye høyre side å synke ca. 15mm. Dette ble rettet opp, ekstra støpt og festet til fjell under.
- 9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Rotter, Forsikringsskade, (vi tror det var i 2005), skaden ble utbedret. For 3 år siden fanget vi en mus.
- 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 faglært

Beskrivelse

Alt elektrisk ble utbedret i 2012.

Arbeid utført av

AS elektrisk Mandal
- 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

Det ble utført en kontroll ca. 1-2 år etter vi pusset opp. AS elektrisk utbedret de mangler som ble funnet.
- 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

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Vi bygde på huset i 2012. Hamar og Vikeså utførte arbeidet.

Hamar og Vikeså AS

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

Beskrivelse

Vi løftet huset og fikk en etasje ekstra i 2012.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tegninger og dokumentasjon ble godkjent av Flekkefjord kommune.

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250073

Tilleggskommentar

Vi glemte å lukke takvinduet en sommer før vi reiste på ferie. Det kom vann inn på gulvet i soverommet. Dette ble skiftet (forsikrings sak). Vi har hatt solfangere på taket. Disse fjerner vi før salg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250073

Initialer selger: HHJ

3

80

Initialer selger: HHJ

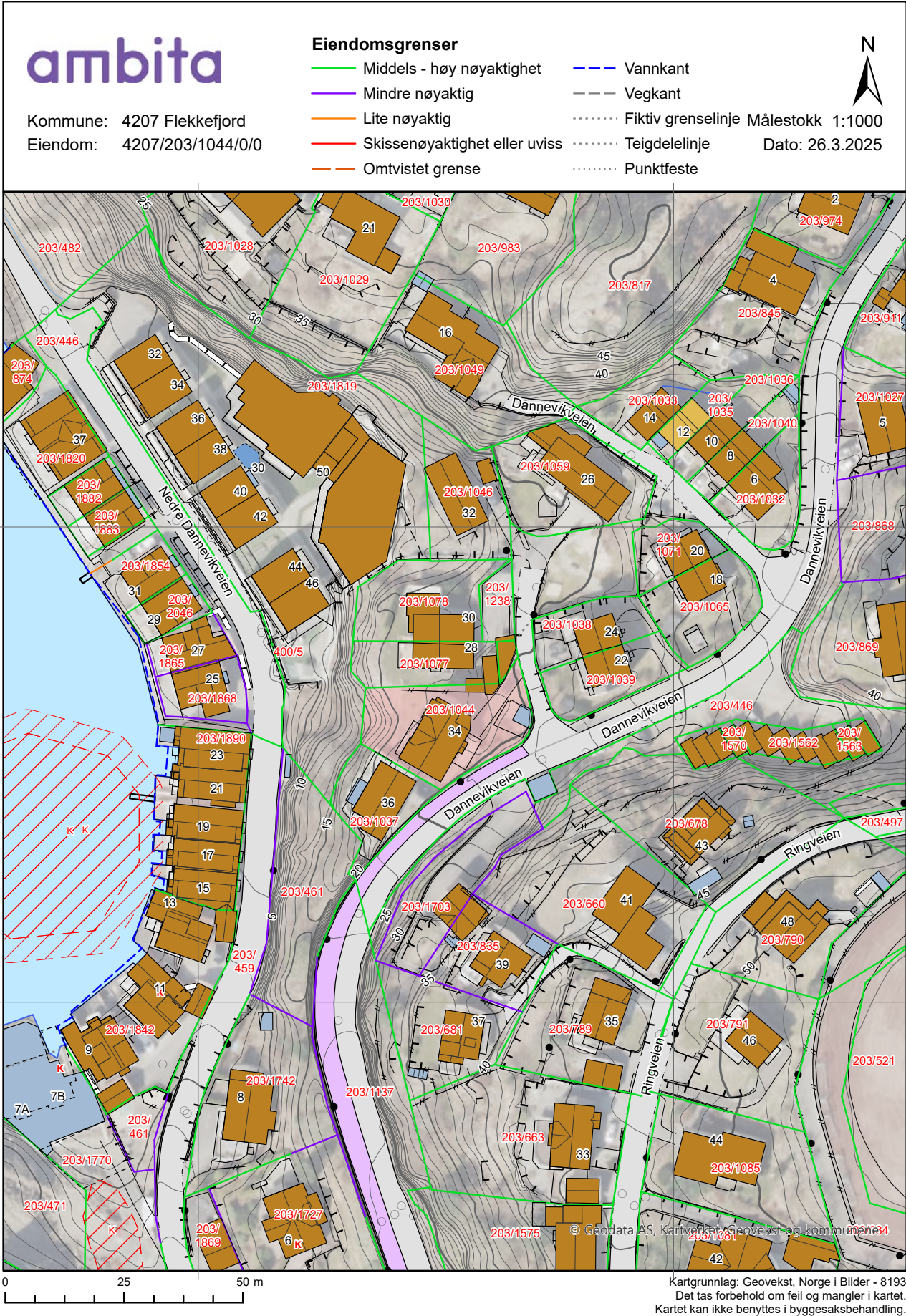
4

81

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Jensen	03fe49e02b169917503726b 8b0bed4a0677dfa15	27.03.2025 20:30:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250073

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>





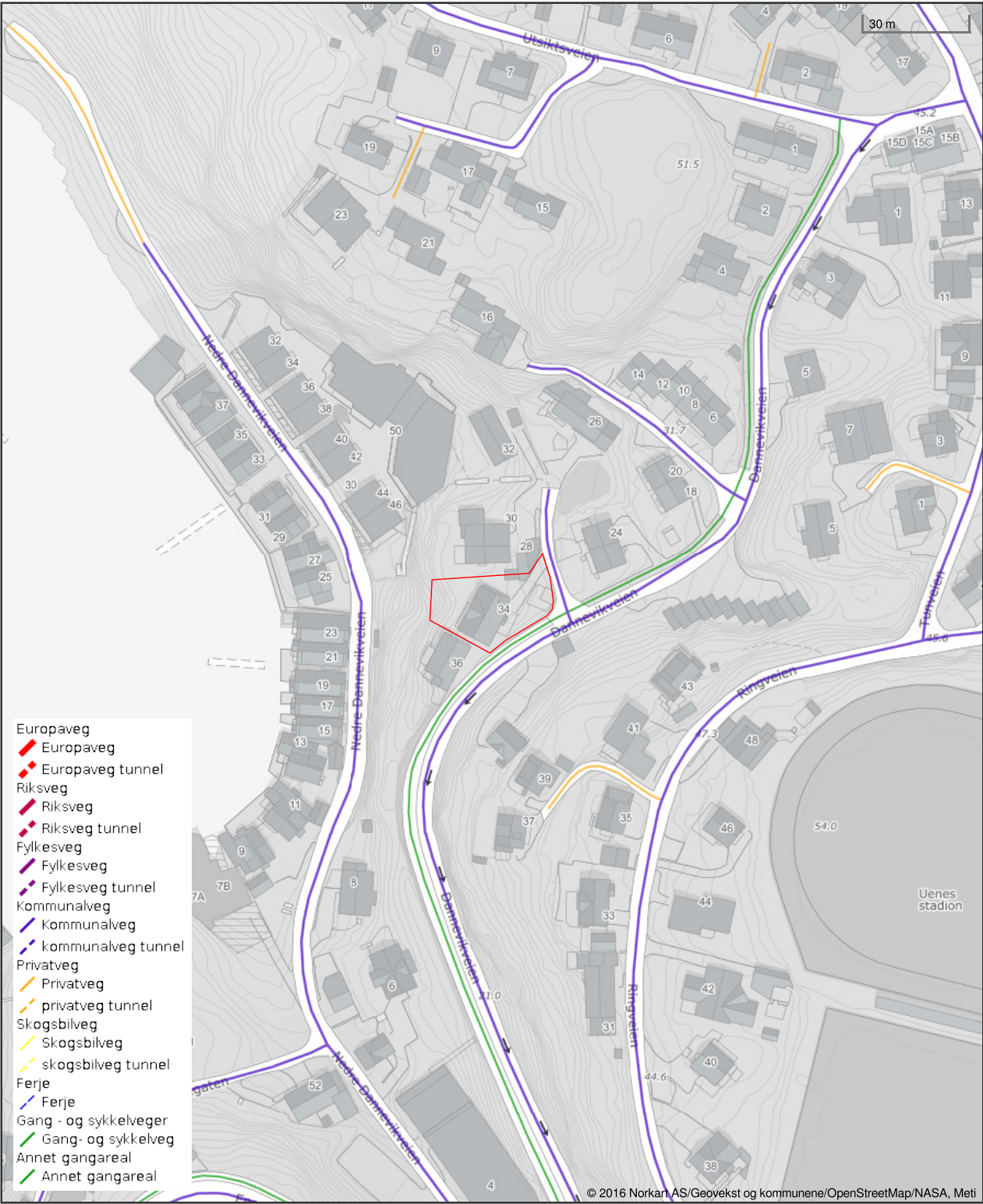
Vegstatuskart for eiendom 4207 - 203/1044//

Tegnforklaring

- Adresspunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



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

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord
Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	1044	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dannevikveien 34, 4405 FLEKKEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

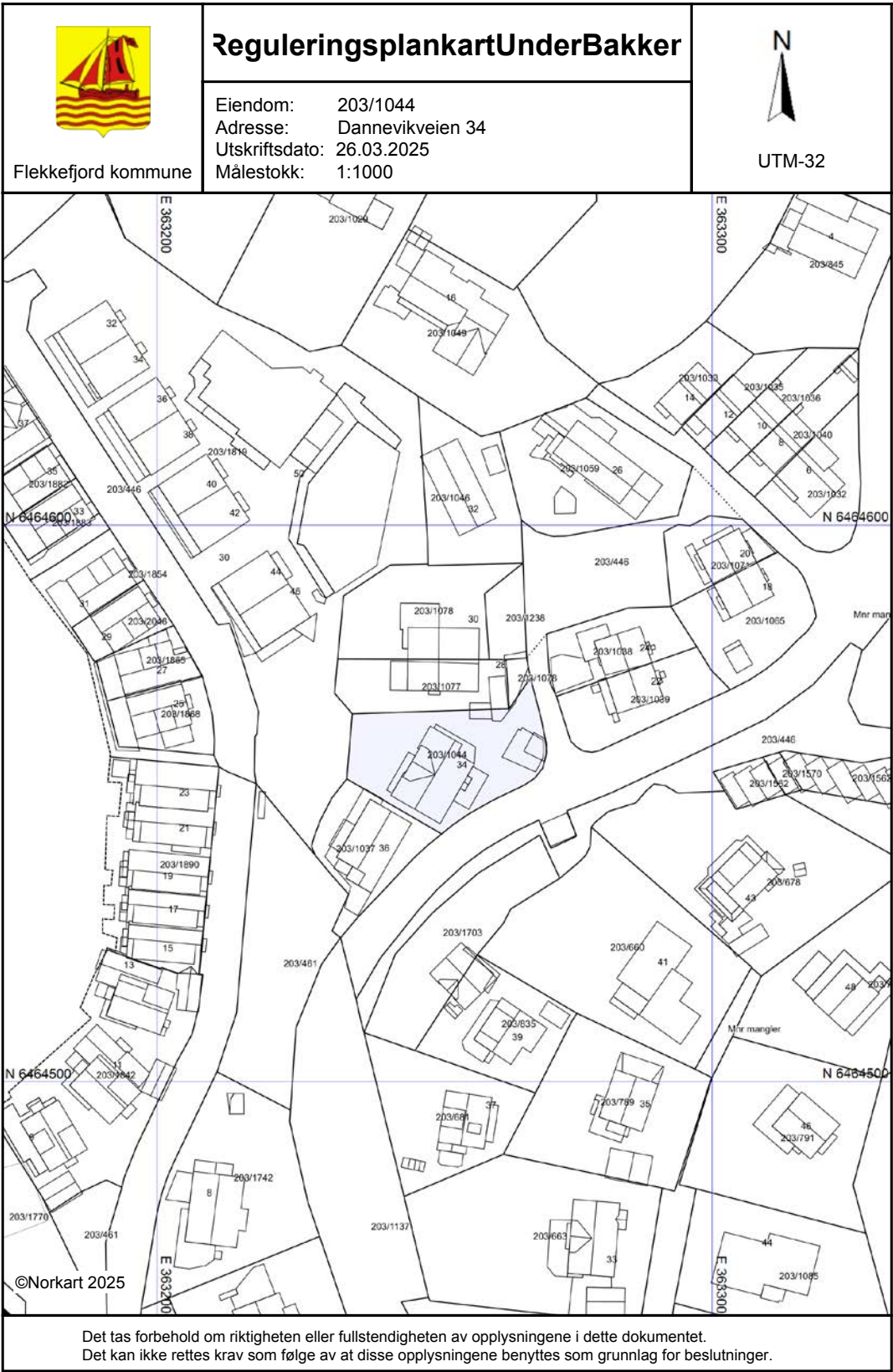
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 878,62 kr
Eiendomsskatt	4 801,16 kr
Feiing	513,60 kr
Vann	4 705,80 kr
Sum	17 899,18 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	1860600 Promille	2,30 kr	1/1	0 %	4 279,00 kr	2 139,50 kr
Vannavgift - Fast Del	1 STK	1 035,00 kr	1/1	0 %	1 035,00 kr	517,50 kr
Vannavgift - Etter Areal	125 STK	31,01 kr	1/1	0 %	3 876,56 kr	1 938,27 kr
Kloakkavg - Fast Del	1 STK	1 808,00 kr	1/1	0 %	1 808,00 kr	904,00 kr
Kloakkavg - Etter Areal	125 STK	50,55 kr	1/1	0 %	6 318,75 kr	3 159,38 kr
Slamavgift	1 STK	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Feieavgift	1 STK	660,00 kr	1/1	0 %	660,00 kr	330,00 kr
				Sum	17 977,31 kr	8 988,65 kr

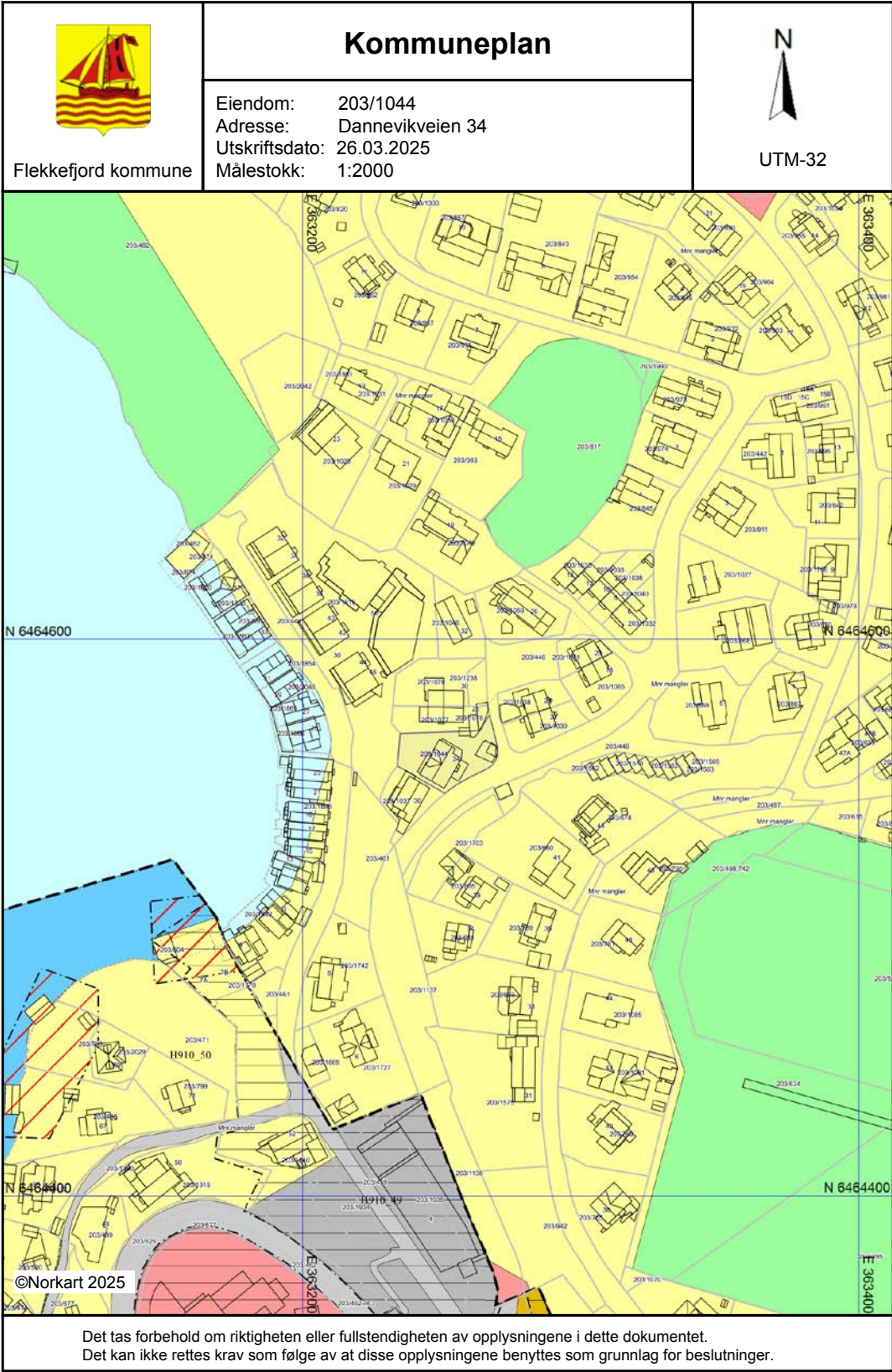
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense

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		
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)		Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)		Kjøreveg
		Gang-/sykkelveg
		Trafikkområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		Friområder
		Anlegg for idrett og sport
		Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)		Privat småbåthavn (sjø)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)		Felles avkjørsel
		Felles gangareal
		Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)		Annet kombinertformål
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)		Boligbebyggelse
		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
		Energianlegg
		Vann- og avløpsanlegg
		Renovasjonsanlegg
		Uteoppholdsareal
		Lekeplass
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
		Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)		Kjøreveg
		Fortau
		Gangveg/gangareal/gågate
		Annen veggrunn - tekniske anlegg
		Parkering
		Parkeringsplasser med bestemmelser
		Parkeringshus/-anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)		Grønnstruktur
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)		Småbåthavn
		Friluftsområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		Faresone - Høy spenningsanlegg (inkl. høyspenning)
		Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)		Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL2008 § 12)		Sikringsonegrense
		Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL2008 § 12)		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
		Planens begrensning
		Faresonegrense
		Formålsgrense
		Regulert tomtegrense
		Eiendomsgrense som skal oppheves
		Byggegrense
		Planlagt bebyggelse
		Bebyggelse som inngår i planen
		Bebyggelse som forutsettes fjernet





Flekkefjord kommune	
Snr.	11/787-1
26 MAI 2011	
Ark.nr.	203/1044
dok.	11/8165
Tidsfr.	
Saksbeh.	



FLEKKEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
4400 FLEKKEFJORD

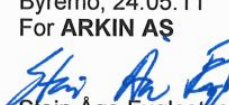
Målfil: følgebrev 24.05.11 Prosjektnr: Dato: 24.05.11

SØKNAD OPPGRADERING ENEBOLIG
Dannevigveien 34
GNR/BNR: 203/1044
TILTAKSHAVER: Jacob Barney Jensen

Vedlagt oversendes søknad for oppgradering og tilbygg på eksisterende enebolig.
Ny takkonstruksjon, med ny loftsetasje.
Mindre tilbygg mot Nord, større kjøkken.
Utskifting av kledning, nye vinduer, terrasse mot vest.

- Alle naboer er varslet. Det har ikke kommet inn noen klager fra naboer til postkasse, ansvarlig søker.
- Alle ansvarlige i prosjektet har sentral godkjenning.
- Rørleggerarbeider og våtromsarbeider blir sendt inn når rørlegger er valgt. Det vil sendes inn søknad med ny blankett 5182 for selvbygger bygging av våtrom i eksisterende bygning.
- Det søkes om fravik fra TEK 10 etter § 31-2 for nye energirammer og tetthetskrav.

Ber om at saken behandles så raskt som mulig.
Viss uklarheter eller spørsmål gjerne ta kontakt med ansvarlig søker på mail eller telefon.

Mvh
Byremo, 24.05.11
For **ARKIN AS**

Stein Åge Fuglestad
Mob: 95 23 95 91 Tlf./Fax: 38 70 73 00 / 38 70 73 01
E.post: post@arkin.no



Vedlegg: SØKNADSDOKUMENTER

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
☐ Rammetillatelse	Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
☒ Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei	Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.
Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.	Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder				
Eiendom/byggested	Gnr. 203	Bnr. 1044	Festenr.	
	Seksjonsnr.			
Byggningsnr.	Bolignr.			
	Kommune Flekkefjord Kommune			
Adresse	Postnr. 4400			
	Poststed FLEKKEFJORD			
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: <i>ENEBOULIG</i>	Beskriv	Bygn.typekode (jf. s. 2) <i>III</i>	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep		
	Endring av bygg og anlegg	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade ☐ Ombygging ☐ Anlegg		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg		
	Bygn.tekn. installasj.**) 	☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon		
	Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Oppretting/endring av matrikkelenhet ***)	☐ Grunnelendom *) ☐ Anleggseiendom *) ☐ Festegrunn over 10 år *) ☐ Arealoverføring *)		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eier underskriver i feltet for tiltakshaver.			

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 3	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 8	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 3	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak ARKIN AS	Org.nr. 890 512 852	Navn Jacob Barney Jensen	
Adresse		Adresse Dannevikveien 34	
Postnr. 4529	Poststed BYREMO	Postnr. 4400	Poststed FLEKKEFJORD
Kontaktperson Stein Åge Fuglestad	Telefon 38 70 73 00	Mobiltelefon 95 23 95 91	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post post@arkin.no	E-post jhn_barny@hotmail.com		
Dato 24.05.11	Underskrift	Dato 5-5-2011	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver STEIN ÅGE FUGLESTAD		Gjentas med blokkbokstaver JACOB BARNEY JENSEN	

FLEKKEFJORD KOMMUNE

Saksfremlegg

Saksbehandler: Lars Berg Holtan
Arkivsaksnr: 11/787
Arkiv: 203/1044

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbehandler
Delegert fra utvalg for samfunn	05.07.2011	241/11	LBH

Dannevikveien 34, gnr. 203, bnr. 1044 - Tilbygg og oppgradering av eksisterende bolig

Saksdokumenter:

Nr T Dok.dato Avsender/Mottaker

Tittel

1 I 24.05.2011 ARKIN AS

Søknad om oppføring av tilbygg og oppgradering av eksisterende bolig

Vedtak:

Søknad om diverse tiltak på eiendommen gbnr. 203/1044 – Dannevik – innvilges etter pbl § 20-1 litra a. Gjennomføringsplan godkjennes.

Saksopplysninger:

Eiendom: 203/1044 – Dannevikveien 34, Flekkefjord

Tiltak: Tilbygg mot nord, terrasse mot vest, ny takkonstruksjon med ny loftsetasje, nye vinduer og kledning. Oppgitt BYA ny bebyggelse 20m2.

Tiltakshaver: Jakob Barney Jensen

Ansv. Søker: Arkin AS

Eiendommen er uregulert, men angitt til boligformål i kommunedelplan for sentrumsområdet.

Ansvarsretter ihht gjennomføringsplan:

Arkin AS – søk, pro – arkitektonisk utforming

Hamar & Vikeså AS – pro - bygningsmessige arbeider/grunn- og terreng, utf – tømrer, mur, våtrom

Etter søknaden skal bygningsdeler nærmere nabogrense enn 4 meter brannsikres etter gjeldende forskrift.

Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader. Nabo Tom Egedal (gbnr. 203/1077) har signert samtykkeerklæring for at tilbygg kommer 3 meter fra grensen.

Vurdering:

Søknaden kan innvilges som omsøkt. Det forutsettes at bygningsdeler nærmere nabogrense enn 4 meter brannsikres. Gjennomføringsplan godkjennes.

Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 203	Bnr. 1044	Festestr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Dannevigveien 34			
Postnr. 4400	Poststed FLEKKEFJORD		
Kommune Flekkefjord Kommune			
Eier/fesler Jacob Barney Jensen			

Det varsles herved om				
Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1				
☒ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade	☐ Riving	☐ Annet
☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring	
Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2				
☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2		☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg		
Mindre tiltak til bebygd eiendom				
☐ Tilbygg < 50 m ²	☐ Antennesystem	☐ Skilt/reklame	☐ Annet pbl § 20-2 bokstav d	
☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²	☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19				
☐ Dispensasjon				

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Oppgradering av eksisterende bolig. Ny takonstruksjon. Heving av tak. Ny loftsetsasje. Tilbygg på ca 14 M2 mot nord. Terrasse trekt ca 1,8 meter mot vest. Vinduer og ekeisterende kledninger er byttet.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel		
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.		
Ansvarlig søker/tiltakshaver		
Navn ARKIN AS	Kontaktperson Navn Stein Age Fuglestad	
Besøksadresse Sentrum	E-post post@arkin.no	
Postadresse	Telefon 38 70 73 00	Mobil 95 23 95 91
Postnr. 4529	Poststed BYREMO	
Søknaden kan ses på hjemmeside: www.arkin.no		
Merknader sendes:	Navn ARKIN AS	Postadresse
	Postnr. 4529	E-post post@arkin.no
	Poststed BYREMO	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak		—	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	—	☒
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 — 1	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E	1 —	☐
Andre vedlegg	Q	—	☒

Underskrift		
Sted BYREMO	Dato 10.04.11	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver STEIN AGE FUGLESTAD
		Gjentas med blokkbokstaver STEIN AGE FUGLESTAD

Vedlegg til nabovarsel

Skriftlig samtykke fra nabo etter pbl § 29-4, pkt a)

I noen tilfeller kreves det at naboer gir et skriftlig samtykke i tillegg til at det blir levert ordinært nabovarsel. De vanligste tilfellene er:

- Oppføring av bolig eller tilbygg til bolig nærmere nabogrense enn 4,0 meter.
- Oppføring av garasje/uthus eller tilbygg til garasje/uthus nærmere nabogrense enn 1,0 meter.

Samtykket gjelder byggarbeider utført på gnr.: 203, bnr.: 1044som er eid av: JACOB BARNEY JENSENSom nabo, eier av gnr.: 203, bnr.: 1077 samtykker jeg i at følgende tiltak kan utføres:

- ☒ Oppføring av bolig med minste avstand 2.0 meter til felles grense.
- ☒ Tilbygg til bolig med minste avstand 3.0 meter til felles grense.
- ☒ Oppføring av garasje/uthus med minste avstand _____ meter til felles grense.
- ☐ Tilbygg til garasje/uthus med minste avstand _____ meter til felles grense.
- ☐ Annet (beskriv): _____

Jeg er innforstått med at de omsøkte arbeider kan medføre begrensninger mht. framtidig utnyttelse av min eiendom. (Detaljer vedr. dette kan fås ved henvendelse til kommunen.)

Nabo: Tom Egedal
Dato og underskriftGjenta med blokkbokstaver: TOM EGEDALTiltakshaver: Jacob Jensen
Dato og underskriftGjenta med blokkbokstaver: JACOB BARNEY JENSEN

ARKIN AS

4529 BYREMO

Deres ref.:	Arkiv-ID: Journal-ID:	11/787- 3 11/10239	Arkivkode: 203/1044	Saksbeh.: Telefon:	Lars Berg Holtan	Dato: 05.07.2011
Arkivkode 314«Sas_Arki v»314	Deres ref. ABC-som- referanse« Sdo_AMR eferanse» ABC-som- referanse	Dato 08.01.2004«S do_DokDate» 08.01.2004				

Melding om vedtak: Dannevikveien 34, gnr. 203, bnr. 1044 - Tilbygg og oppgradering av eksisterende bolig

I ovennevnte sak ble det fattet følgende

Vedtak:

Søknad om diverse tiltak på eiendommen gbnr. 203/1044 – Dannevik – innvilges etter pbl § 20-1 litra a. Gjennomføringsplan godkjennes.

Vedtaket er fattet i medhold av delegert myndighet til teknisk sjef i bystyret 25. april 1996 i medhold av kommunelovens § 23 pkt.4.

Vedtaket er et enkeltvedtak i h.t. forvaltningsloven, og kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra mottak av denne meldingen.
Eventuell klage skal sendes FLEKKEFJORD KOMMUNE, KIRKEGT. 50, 4400 FLEKKEFJORD

Med hilsen
Teknisk forvaltning

Lars Berg Holtan
Saksbehandler

Kirkegt.5 4400-Flekkefjord
Ø Epost: post@flekkefjord.kommune.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

FLEKKEFJORD

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Tone Linda Kongevold

Kunderådgiver

Tlf. 90 59 23 75

Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Ann-Britt Treland

Kunderådgiver

Tlf. 99 53 58 35

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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



Pål Hompland

Leder Privatmarked

Tlf. 90 76 20 90



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Dannevikveien 34
4405 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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

104

aktiv.
Tar deg videre