

An aerial photograph of a residential area. In the center is a two-story yellow house with a dark grey roof and green window frames. To its left is a blue house, and to its right is a smaller yellow garage. The houses are situated on a grassy hillside with a dense forest in the background. The sky is clear and blue.

aktiv.

Gråsteinsveien 56, 4404 FLEKKEFJORD

**Nyoppusset leilighet med 2
soverom og separat vaskerom.
Stor terrasse i front og
barnevennlig beliggenhet**



Daglig leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Anders Beers Gate, Flekkefjord TLF. 38 33 00 99



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Anders Beers Gate, Flekkefjord

Er du på utkikk etter en lettstelt og innflytningsklart leilighet?

Vi har for salg en flott nyoppusset leilighet i første etasje på Søyland! Leiligheten har en praktisk og god planløsning, hvor stue er svært romslig med god plass til spisegruppe samt sittegruppe. Lyst og fint kjøkken, varmepumpe og utgang til stor veranda i front. Separat vaskerom med garderobe, 2 soverom - hovedsoverom har walkin-closet. Bad med servant, stor dusjnise og vegghengt toalett. Det medfølger to parkeringsplasser i tillegg er det stor fellesparkering i kort avstand til leiligheten.

Rolig og barnevennlig beliggenhet på Søyland som er kjent for sitt flotte turområde samt lysløype med frisbeegolfbane! Kort vei også til lekeplasser, barnehage og skole.

Leiligheten er innflytningsklar, her er mulighet for rask overtakelse.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 690 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 68, bnr. 313
Omkostn.:	Kr 43 600,-	Snr.	1
Total ink omk.:	Kr 1 733 600,-	Oppdragsnr.:	1408250194
Selger:	Tor-Sverre Hansen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1998		
BRA-i/BRA Total	81/81 kvm		
Tomtstr.:	421.3 m ²		
Soverom:	2		
Antall rom:	3		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	48
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² entre, gang, 2 soverom, vaskerom, bad og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

421.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Opparbeidet med gruset parkeringsplass hvor det er to parkeringsplasser tilknyttet leiligheten.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i rolig og barnevennlig boligfelt. Området er kjent for sine flotte lekeplasser og stort turområde like utenfor døren. Kort vei til barnehage og skole samt lysløype som har blant annet frisbee golf bane.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type tekst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.08.2025 av Bjørnar Ulvang for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard

Holder en gjennomgående god standard. Er renoverert de siste årene og fått nye overflater i alle rom. Kjøkken har integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass. I stue er det installert varmepumpe i 2022. Alle rom er malt i lyse farger og fremstår tidløse. Hovedsoverom har walkin-closet og bad har belegg på gulv, vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og stor dusjnise. Vaskerom med god størrelse og garderobe. Det er stor terrasse i front på hele 21 kvm.

Det er laminat gulv i alle rom uteom belegg på bad og vaskerom. Vegger har sponplater som er tapesert og takess i alle himlinger. Sikrinsskap er oppgradert til automatsikringer. Avløpsrør er av plast og vannledninger er kobberør

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:

Rom under terreng:

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Anbefalte tiltak: Årsak til forhøyet fuktverdi i utforet vegg må avklares. Det er benyttet dampspærre på vegg under terreng, dette kan være årsaken.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000,-

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:

Ikke drensspalte under wc.

Anbefalte tiltak: Drensspalte må etableres, hvis ikke annen godkjent løsning kan

dokumenteres.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av ventilasjon på bad: Det er ikke tilluft inn på rommet. Avtrekk fungerer som det skal.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere tilluft, f.eks via luftespalte under dørblad.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Rekkverk er ikke tilstrekkelig innfestet, må festes bedre.

Høyde rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde, men er bygget etter det som var kravet på tidspunktet boligen ble oppført.

Vedlikehold av terrassen trengs, utskiftning av bord må påregnes i nær fremtid.

Anbefalte tiltak: Se ovennevnte.

Vinduer og dører

Noe værslitt stedvis.

Over halvparten av forventet levetid er passert.

Det er ikke funnet behov for strakstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Mindre ujevnheter på gulvet, ikke noe som har betydning for bruken.

Noe knirk i laminat finnes.

Elektrisk Oppsummering: Mangler en bryter.

Anbefalte tiltak: Bryter må monteres.

Varmtvannsbereder:

TG2 settes grunnet berederens alder.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater

Fall på gulv tilfredsstiller ikke dagens krav, men det er fall mot sluk.

Høyde sluk til topp membran er iht. Dagens krav. Ikke fare for at vann forlater rommet.

Øvrig: Vaskerom: Skade i gulvbelegg. Bør repareres snarlig.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer som er på kjøkken medfølger salget.

Parkering

To parkeringsplasser på gårdsplass samt stor fellesparkering like ved.

Diverse

Det er ikke noen fellesutgifter, hver seksjon betaler sin del av utgiftene.

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 690 000

Kommunale avgifter

Kr 13 676

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 1692,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 300 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 200 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Utvendig vedlikehold fordeles på sameiet. Det er ingen faste månedlige kostnader til sameiet.

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 68, bruksnummer 313, seksjonsnummer 1 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:

4207/68/313/1:

14.08.2025 - Dokumentnr: 945478 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS

Org.nr: 914 747 929

Elektronisk innsendt

12.11.1997 - Dokumentnr: 2670 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 11/25

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest med påtegninger datert 30.01.1998 foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.01.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

43 600 (Omkostninger totalt)

54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 744 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 747 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 fastpris stor kr. 56.250,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8.550,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- og visninger kr. 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.08.2025



Leiligheten har nylig vært gjennom renovering og oppleves lys og moderne



Det er brukt visuell styling på et par bilder - leiligheten står umøblert





Stua og kjøkken er svært romslig, her er plass til spisegruppe enten mot kjøkken eller lengre inn i rommet.



Kjøkken har nyere innredning med hvitevarer som medfølger salget.





Bad er nylig pusset opp. Her er belegg med varmekabler på gulv. Dusj, servant og vegghengt toalett.





Hovedsoverom med garderobeplass i tillegg til walk-in closet.









Soverom 2 med garderobeskap.



Soverom 2 her med virtuell styling. Det er også muligheter for seng på langs mot veggen med vinduet.





Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stua har utgang til terrasse - bygget er nylig malt utvendig.



Det medfølger 2 parkeringsplasser samt stor fellesparkering nede i veien.









Vedlegg

Gråsteinsveien 56 4404 FLEKKEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1998

BRA: 81 m²

BRA-i: 81 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

7

TG-3

3

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 68 BNR: 313 SNR: 1

Bjørnar Ulvang
BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

byggkontrollsv@outlook.com
45268518

Gråsteinsveien 56
4404 Flekkefjord

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34647>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Anbefalte tiltak

Årsak til forhøyet fuktverdi i utforet vegg må avklares. Det er benyttet dampsperre på vegg under terreng, dette kan være årsaken.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Ikke drensspalte under wc.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Drensspalte må etableres, hvis ikke annen godkjent løsning kan dokumenteres.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke tilluft inn på rommet.
Avtrekk fungerer som det skal.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere tilluft, f.eks via luftespalte under dørblad.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er ikke tilstrekkelig innfestet, må festes bedre.
Høyde rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde, men er bygget etter det som var kravet på tidspunktet boligen ble oppført.
Vedlikehold av terrassen trengs, utskiftning av bord må påregnes i nær fremtid.

Anbefalte tiltak

Se ovennevnte

Vinduer og dører

Oppsummering

Noe værslitt stedvis.
Over halvparten av forventet levetid er passert.
Det er ikke funnet behov for straktiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter på gulvet, ikke noe som har betydning for bruken.
Noe knirk i laminat finnes.

Elektrisk

Oppsummering

Mangler en bryter.

Anbefalte tiltak

Bryter må monteres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2 settes grunnet berederens alder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fall på gulv tilfredsstiller ikke dagens krav, men det er fall mot sluk.
Høyde sluk til topp membran er iht. Dagens krav. Ikke fare for at vann forlater rommet.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Bør repareres snart.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2025

Rapportdato
19.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tor-Sverre Hansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Ulvang** Telefon: **45268518**
Firma: **BYGG-KONTROLL SØRVEST AS** Epost: **byggkontrollsv@outlook.com**
Adresse: **Sætraveien 106, 4462**
HOVSHERAD



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er kun selve leiligheten i underetasjen som er inspisert.

Bygget leiligheten er en del av er ikke inspisert i sin helhet.

Det er ikke gjort destruktive inspeksjoner i etasjeskillet for å inspisere brannceller og utførelse av lydskillet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gråsteinsveien 56, 4404 Flekkefjord**

Kommunenr:	4207	Gårdsnr:	68	Bruksnr:	313	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1998						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt:

Leilighet på 1 plan som ligger i underetasjen på et 3-etasjers hus.

Adkomst via utvendig trapp opp til inngangsparti.

Stor terrasse i tre, med adkomst fra balkongdør i stua.

Parkering i gårdsrom på utsiden av boligen.

Boenheten er renovert i senere tid, og holder en god standard.

Innvendige overflater:

Gulv: laminat i tørre rom. Belegg på vårrom.

Vegg: sponplater som er tapetsert.

Tak: Tak-ess plater.

Teknisk:

Vaskerom med varmtvannsbereider, opplegg for vaskemaskin og opplegg for utslagsvask.

Bad med WC, servant og dysj.

Automatsikringer.

Kobber-vannledninger.

Varmepumpe i stua.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

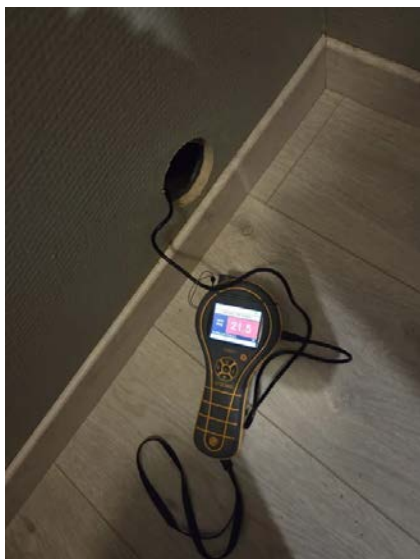
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	81	81	0	0	21
Totalt m²	81	81	0	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	81	81	0	Entre, gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	81	81	0		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



For høy fuktverdi, 21.5.

Type rom under terreng Innredet

Baksiden av underetasjen er under terreng, da baksiden av huset er inntilfylt.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Renovert boenhet.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak til forhøyet fuktverdi i utforet vegg må avklares. Det er benyttet dampsperre på vegg under terreng, dette kan være årsaken.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type Terrasse

Terrasse bygget med bjelker og terrassebord av tre. Rekkverk med stående 6" bord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverk er ikke tilstrekkelig innfestet, må festes bedre. Høyde rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde, men er bygget etter det som var kravet på tidspunktet boligen ble oppført. Vedlikehold av terrassen trengs, utskiftning av bord må påregnes i nær fremtid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Se ovennevnte	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører ifra byggeår. 2-lags glass. Karmer av tre. I god stand alder tatt i betraktning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Noe værslitt stedvis. Over halvparten av forventet levetid er passert. Det er ikke funnet behov for strakstiltak.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Støpt gulv. Himling antas å være av bjelkelag i tre.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter på gulvet, ikke noe som har betydning for bruken. Noe knirk i laminat finnes.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløp av plast. Ingen tegn til funksjonssvikt på befaring.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Diverse nye rør ifm renovering.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap i entre, automatsikringer. Skjult el-anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Mangler en bryter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bryter må monteres.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpa er i fra 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, antas å være i fra byggeår.	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2 settes grunnet berederens alder.	

6.12 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og via ventiler i vegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Tapet på vegg. Tak-ess plater i taket. Badet er renoveret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er renoveret.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall på gulv tilfredsstiller ikke dagens krav, men det er fall mot sluk. Høyde sluk til topp membran er iht. Dagens krav. Ikke fare for at vann forlater rommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innebygget WC. Servant med tilhørende møbel. Dysjnasje avgrenset med glassfelt.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Ikke drensspalte under wc.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Drensspalte må etableres, hvis ikke annen godkjent løsning kan dokumenteres.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er ikke tilluft inn på rommet. Avtrekk fungerer som det skal.	

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Etablere tilluft, f.eks via luftespalte under dørblad.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Øvrig: Vaskerom



Beskrivelse	
Skade i gulvbelegg på vaskerom	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Bør repareres snarlig.	

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250194	
Selger 1 navn	
Tor-Sverre Hansen	
Gateadresse	
Gråsteinsveien 56	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4404
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1408250194

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250194

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Sverre Hansen	d7f78c8f1230cb99ee6f2e a57b6c7f322f5f30f1	14.08.2025 11:12:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250194

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

Kommune: 4207 Flekkefjord

Eiendom: 4207/68/313/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

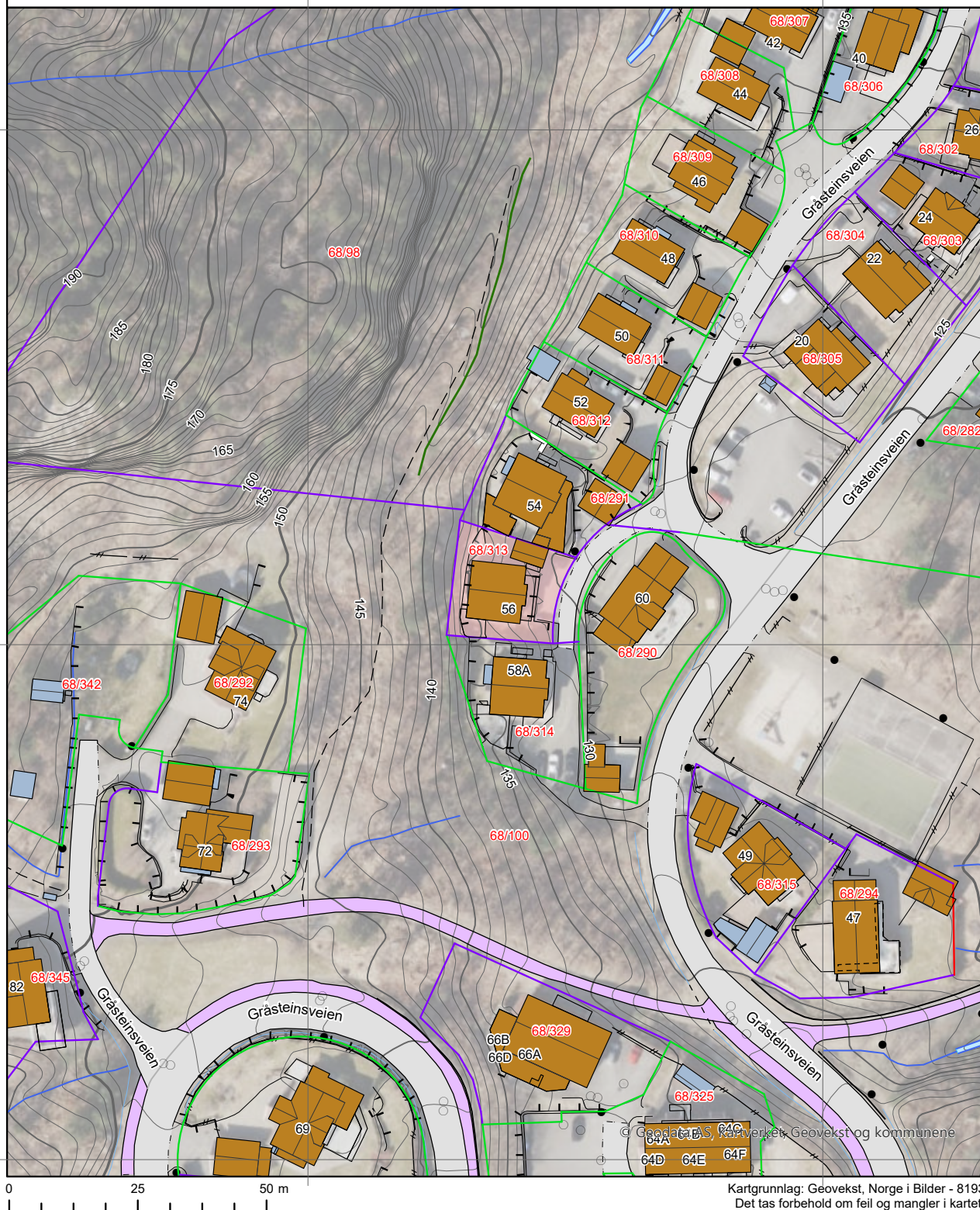
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 14.8.2025



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

Kommune: 4207 Flekkefjord

Eiendom: 4207/68/313/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

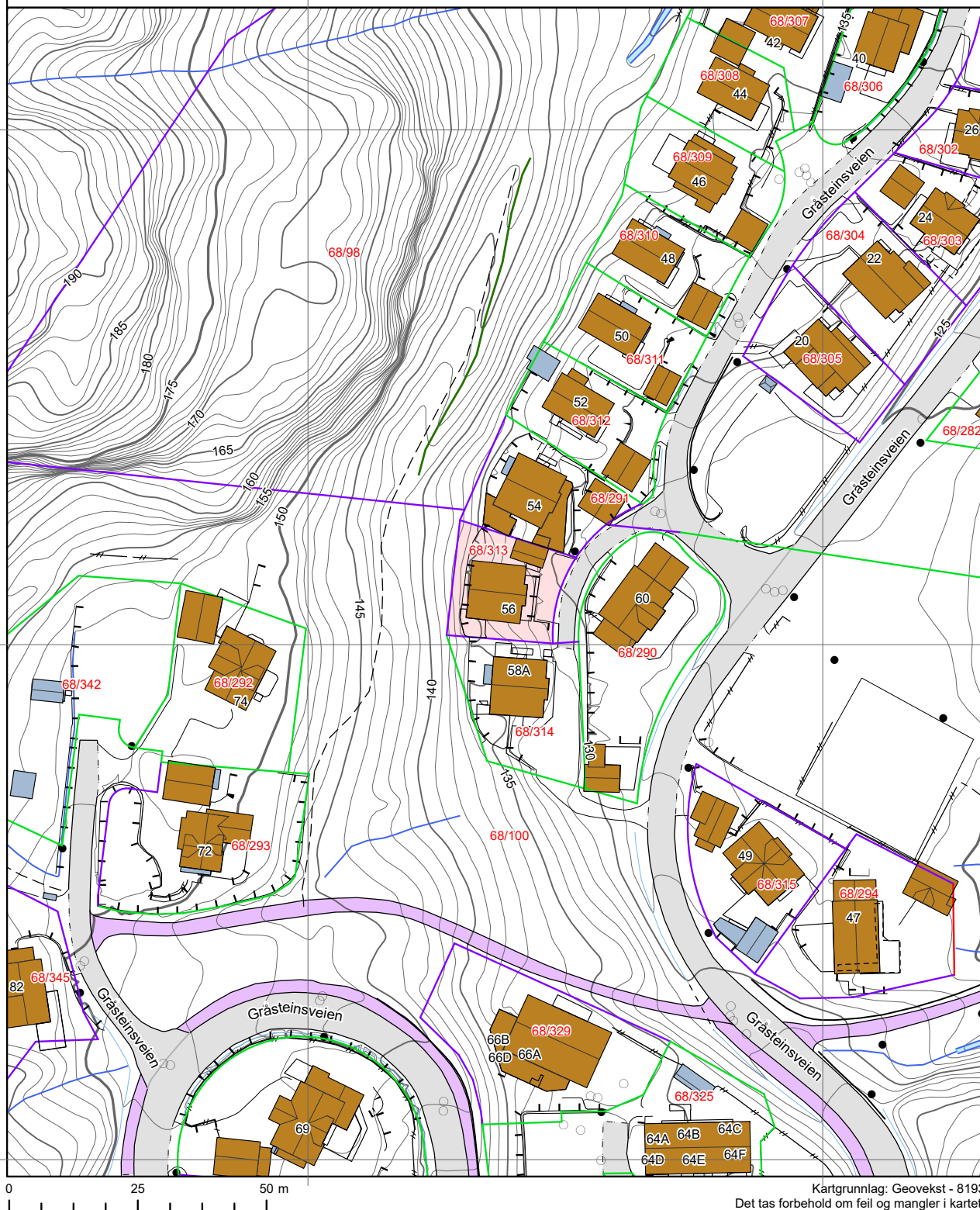
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 14.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 68, Bruksnr 313, Seksjonsnr 1	Kommune:	4207	Flekkefjord
Adresse:		Grunnkrets:	202	Søyland
Veiadresse:	Gråsteinsveien 56, gatenr 10047	Valgkrets:	1	Flekkefjord
(fra bruksenhet)	4404 Flekkefjord	Kirkesogn:	5150501	Flekkefjord
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4031	Flekkefjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	12.11.1997	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	11/25
Arealkilde:				Areal felles tomt:	421,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4207/68/313	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4207/68/313/0/1	0,0
			Mottaker	4207/68/313/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gråsteinsveien 56	U0101	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.10.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	216,0	Igangset.till.:	15.06.1997
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	216,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	30.01.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	8992002			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		79,0		79,0				
H01	1		86,0		86,0				
H02			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	313	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Gråsteinsveien 56, 4404 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	7 587,48 kr
Eiendomsskatt	1 692,60 kr
Vann	4 396,07 kr
Sum	13 676,15 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	840000 Promille	2.30	1/1	0 %	1 932,00 kr
Vannavgift - Fast Del	15%	1 STK	952.20	1/1	0 %	952,20 kr
Vannavg akto	15%	182 m ³	15.85	1/1	0 %	2 884,15 kr
Kloakkavg - Fastdel	15%	1 STK	1663.36	1/1	0 %	1 663,36 kr
Kloakkavg - akto	15%	182 m ³	25.83	1/1	0 %	4 700,88 kr
					Sum	12 132,59 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



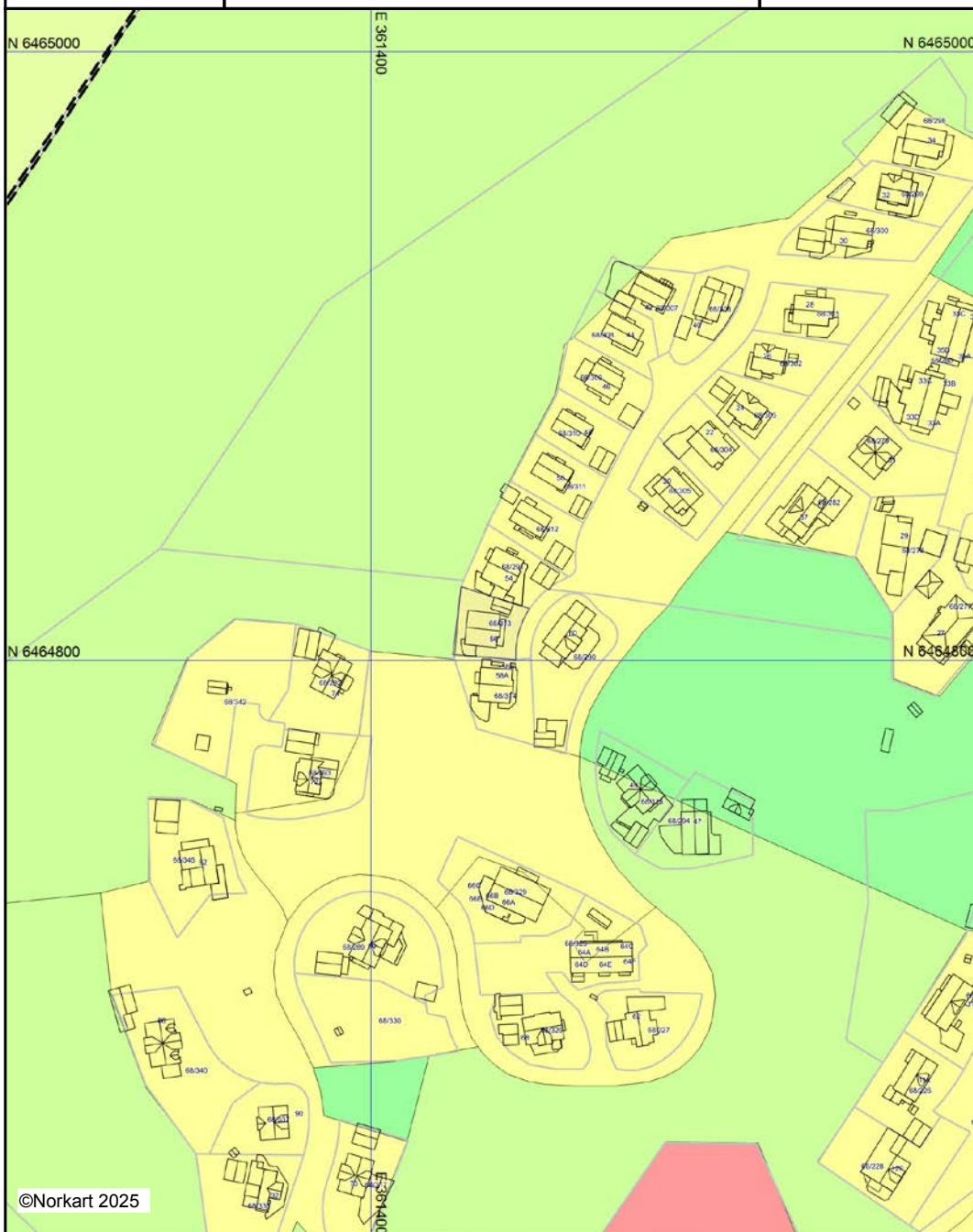
Flekkefjord kommune

Kommuneplan

Eiendom: 68/313/0/1
Adresse: Gråsteinsveien 56
Utskriftsdato: 14.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
 LNF-område

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11-1)
 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)
 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri
 Landbruks-,natur- og friluftsfri formål samt reir

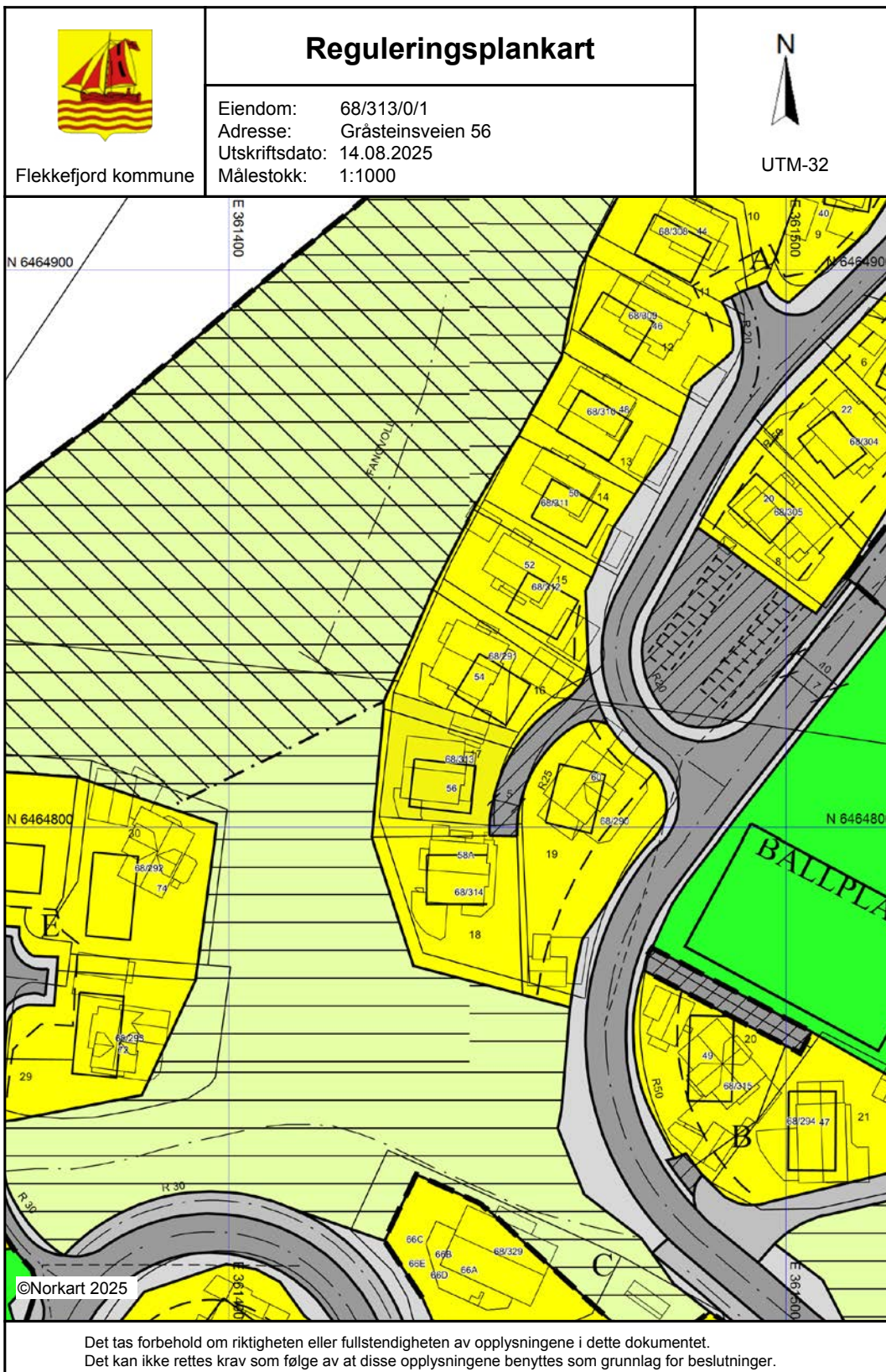
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)
 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)
 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Område med rasfare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	313	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Gråsteinsveien 56, 4404 FLEKKEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.09.1999
Delarealer	Delareal 6 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende
	Delareal 415 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

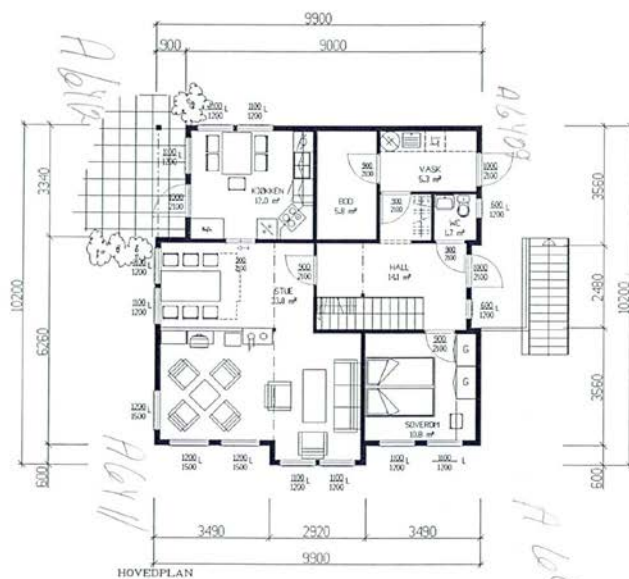
Id	199915
Navn	Sentrumsområdet

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198809						
Navn	Søyland, felt L, 2.etappe						
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	20.09.1988						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/732/1004198809_S%c3%b8yland_felt_L_2.etappe_Reguleringsbestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1171/1004197502_S%c3%b8yland_Tj%c3%b8rsv%c3%a5g_Reguleringsbestemmelser.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>3 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles avkjørsel</td></tr> </table>	Delareal	3 m ²	Formål	Felles avkjørsel		
Delareal	3 m ²						
Formål	Felles avkjørsel						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>418 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>A</td></tr> </table>	Delareal	418 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	A
Delareal	418 m ²						
Formål	Boliger						
Feltnavn	A						

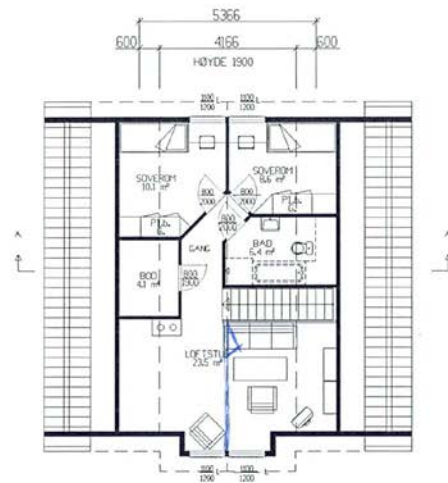
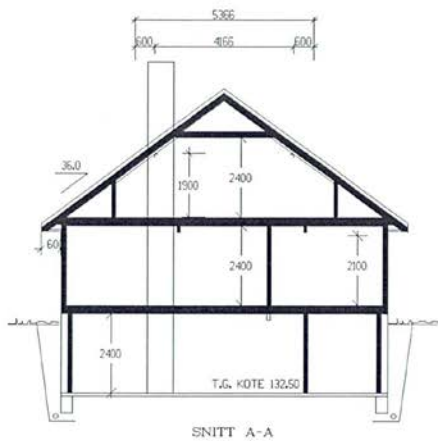


	BRÅ	F	BA
LEILIGHET UETG.	80.00 m²	1.0	80.00 m²
LEILIGHET	86.00 m²	1.0	86.00 m²
LOFT/2. ETG.	51.36 m²	0.6	30.82 m²
SUM	137.36 m²		117.42 m²

GRUNNflate = 95,04 m²

BOLIG FOR		EGER BYGG a.s.	
SØYLAND FELT L. T.17 FLEKKEFJORD			
EGGER BYGG a.s  Storgaten 11 Boks 304 4371 Egersund TLF. 51 49 02 60 FAX. 51 49 02 61	KONSULENT:		MÅSTYPER SKRA TOMT NR.5 ALT.1 S M/LEILIGHET 1 U.ETG.
	MALESTOR: 1100		DESKETT NR. SE851
ARKTEKT: NORSK BYGGPLAN A/S S.Valland/ Mo Thomsen	DATE: 22.08.98		TEGNAR: 3163
	BEARBEJDET AV ARKITEKT: S. Valland		NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 62 80 40 FAX 51 67 39 20

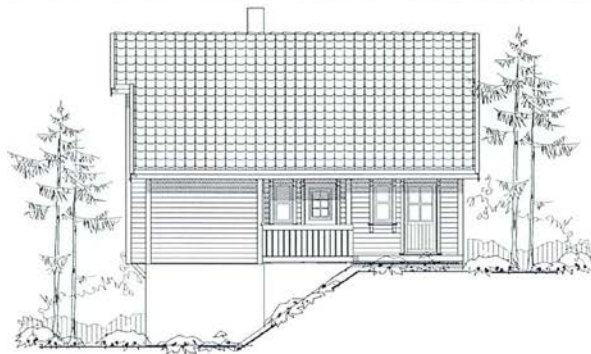
TEGningen er HADREN HET ELLER BOKVET KOPIERES ELLER BENYTTES UDEN AVTALE MED EGER BYGG a.s.



BOLIG FOR		EGER BYGG a.s.	
SØYLAND FELT L T.17 FLEKKEFJORD			
 Storgaten 11 Boks 304 4371 Egersund TLF. 51 49 02 60 FAX. 51 49 02 61	KONSULENT:	HUS TYPE	
	MALESTOKK:	DEKETT NR.	
	DATE:	TEGN. NR.	
	28.08.96	3164	
	ARKITEKT:	BEARBEJDET AV	
NORSK BYGGPLAN A/S S.Vetland/ Mo Thomsen	ARKITEKT: J. Valland		
TEGningen PÅ HVERKEN HJETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN AVTALE MED EGER BYGG A.S.			
		NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 62 80 40 FAX 51 67 39 20



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

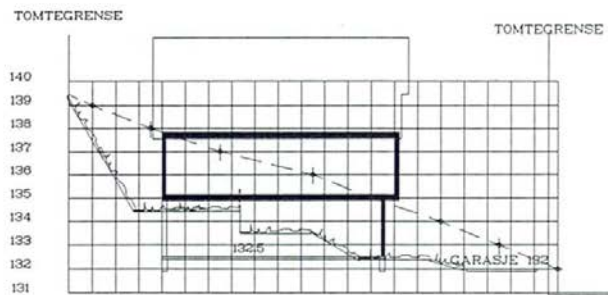


FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

BOLIG FOR		EGER BYGG a.s.	
SØYLAND FELT L. T.17 FLEKKEFJORD			
 Storgaten 11 Boks 304 4371 Egersund TLF. 51 49 02 60 FAX. 51 49 02 61	KONVALENT:	HUSTYPE SKRA TONT NR.6 ALTI S M/LEIHLIGHET I U.ETG.	
	MALESTOKK:	1:100	DISKETT NR. SE851
	DATE:	28.08.96	TEGNER: 3165
	ARKITEKT:	NORSK BYGGPLAN A/S Marit Mo Thomsen BEARBEJDET AV ARKITEKT J. Voldland	
TEGningen kan medbringes helt eller delvis kopieres eller benyttes uten avtale med EGER BYGG a.s.		NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 62 89 40 FAX 51 67 39 20	



TOMTEPROFIL

PLANLEGGER: NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 62 80 40 FAX. 51 67 39 20	DATO: 06.09.96 ARKITEKT: <i>Karloft</i> TEGN. NR. T.17	MALESTOKK: 1:200 DISKETT NR. SE991	BYGGERE: EGER BYGG a.s BYGGEPLASS: SØYLAND FELT "L" T.17 FLEKKEFJORD TEGNINGEN MA. HYEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTDEN AVTALE MED NORSK BYGGPLAN as.	HUS TYPE: SKRA TOMT NR.5 ALT. 1 M/LEIL. U. ETG.
--	---	---	---	--

FERDIGATTEST (plan- og bygn.l. §99)

J.nr. U9800830

Arbeidssted			gnr./ bnr./fnr.	
GRÅSTEINSVEIEN 56, 4400 FLEKKEFJORD			GNR.68, BNR.313	
Arbeidets art	Bygn. art	Dato søkn.	Dato for vedtak	Sak nr.
NYBYGG	ENEBOLIG	17.09.96	15.10.96	07-12/96
Byggherre				tlf.nr.
EGER BYGG A/S, STORGT.11, BOKS 304, 4371 EGRERSUND				51 49 02
Anmelder				tlf.nr.
EGER BYGG A/S, STORGT.11, BOKS 304, 4371 EGRERSUND				51 49 02
Ansvarshavende				tlf.nr.
EGER BYGG A/S V/TERJE MIDBRØD, BOKS 304, 4371 EGRERSUND				51 49 02

Vi har besikket arbeidet i samsvar med plan- og bygn.l. §99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. §93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Merkn.: 1. Røykvarsler må plasseres slik at det blir tilstrekkelig lydstyrke i alle soverom, jfr. byggeforskr. kap.31:4. Dette innebærer at røykvarsler må plasseres slik at det blir maks. én dør mellom røykvarsler og soverom.

2. Det må monteres vannmåler.

Ferdigattesten gjelder leilighet i 1. etasje.

Sted og dato	Bygningsskontrollen i Flekkefjord
Flekkefjord den 30.01.98	Johs. Sverre Birkeland
Sendes til:	
byggherre/anmelder/ansvarshavende	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gråsteinsveien 56
4404 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marita Lervik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre