



aktiv.



Stemhølen 20, 4406 FLEKKEFJORD

**Stemhølen - Meget pent renoveret
enebolig med flott utsikt! Garasje
og carport!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331
E-post bs@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Anders Beersgt. 5
4400 Flekkefjord

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Selger: Daniel Merkesvik Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 195/216 kvm
Tomtstr.: 912.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 247
Oppdragsnr.: 1408260003

Stemhølen - Meget pent renovert enebolig med flott utsikt! Garasje og carport!

Velkommen til Stemhølen 20!

Innholdsrik og velholdt enebolig over to etasjer med moderne standard og gode planløsninger. De fleste vinduer er skiftet, nytt rør og el-anlegg, samt ny terrasse. Hele hovedetasjen ble totalrenovert i 2018 med nytt kjøkken, bad/ wc, samt tre romslige soverom. Deler av underetasjen ble også renovert i 2018 med nytt bad/vaskerom, stor kjellerstue med kjøkken og soverom. Uteområdet er pent opparbeidet med ny terrasse, støttemur, trapp og asfaltert innkjørsel. Deler av tomten er naturtomt med videre utviklingsmuligheter. Attraktiv beliggenhet med flott utsikt og gode solforhold. Det er kort vei til Hølen/Selura med felles brygge, badeplasser og nærbutikk. Dette er en gjennomført og innbydende bolig som er perfekt for familie som vil ha en innflytningsklar bolig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	75
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 216 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 m² Vindfang, kjellerstue, soverom, bad/vaskerom, bod og 2 ganger

BRA-e: 21 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 114 m² Stue/kjøkken, gang, vindfang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det er rom i kjelleren og 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

912.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er svært pent opparbeidet. I 2020/ 21 ble det bygd ny terrasse. Samtidig ble det anlagt en ny støpt trapp med varmekabler, og støttemur. Innkjørsel/ parkeringsplassen er blitt utvidet og asfaltert. Deler av tomten er en naturtomt med mange muligheter.

Bak boligen er det veldig skjermet. Fantastisk klatrevegg!

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i veletablert boligfelt med kort avstand ned til Hølen/ Selura. Til eiendommen medfølger det en felles brygge sammen med 9 andre naboer, hvor det er mulighet for båtplass. Hølen/ Selura er et større ferskvann med mange flotte badeplasser. I området er det nærbutikk og lokalbuss kjører gjennom Stemhølen. For øvrig er det ca. 3 km til sentrum.

Eiendommen ligger sørvendt og har gode solforhold.

Rolig fint barnevennlig området!

Adkomst

Fra Flekkefjord sentrum, kjør retning Drangeid på Drangeidveien 4152. Ta så inn på Glendrangeveien 4154 til høyre, og følg denne til du får Stemhølen på høyre side. Ta inn her til du får eiendommen på venstre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

I sentrumsområdet finner man skoler i alle trinn, samt flere barnehager.

Skolekrets

Flekkefjord.

Offentlig kommunikasjon

Lokal rutebuss (Taxus) kjører gjennom Stemhølen.

Man har togforbindelse på Sira og i Gyland.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking er av betongtakstein med undertak av sutaksplater

Taktekkingen er besiktet fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst på grunn av snødekkete overflater.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier etablert på tak til pipe.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.
Normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater.
Kaldt loft med lufting i nedkant og ventiler i gavler.

Vinduer: Malte vinduer med 2 lags glass.
Enkelte vinduer er byttet i 2018 i 1 etg, vinduer i tilbygget i stue fra 1989
Ellers er vinduer fra byggeår
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov.
Ellers må normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører: Malt hoved ytterdør med glass og sidefelt av eldre årgang
Malt tett ytterdør i 1 etg og balkongdører til terrasse av nyere dato
Malt kjellerdør med glass til bod
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje med enkelte oppgraderings behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord ut i fra soverom med rekkverk av liggende bord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Det er støpt terrasse over garasje med rekkverk av liggende bord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert i gang i 1 etg.

Pipe og ildsted: Elementpipe med ovn i kjellerstue og peis ovn 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.

Rom Under Terreng: Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er utforende vegger av tre med plater/panel, synlige murvegger i bod.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige murvegger i bod og under trapp.

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 påforer 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.

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.

Fuktsikring og drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under

bakken. Videre ukjent.

Dersom det er montert drenerør må det

antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvækkelser.

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter: Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige

sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer i murt naturstein.

Terrengforhold: Terrengforhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med asfaltert gårdsplass og opparbeidet tomt

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- / snøskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Oljetank: Oljetank av ukjent type plassert på eiendommen.

TG2

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: -Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Takkonstruksjon/Loft

-Enkelte sutaksplater er nedbøyd og løsnet fra takkonstruksjonen med fare for lekkasje.

Konsekvens/tiltak: -Det må gjøres tiltak på undertaket for å forhindre lekkasje i kontraksjonen.

Vinduer

-Vinduer har varierende tilstand.

-Generelt fremstår vinduer i tilbygget med alderstegn og værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.

Det er registrert fukt i nedkant vinduer på tilbygg, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak: -Det bør gjøres tiltak rundt kjellervinduer med tetting/fuging for å forhindre fuktinntrengning

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

Dører

-Hoveddør tar i karm ved åpning og lukking, døren har ellers normal slitasje

-Kjellerdør til bod har utettheter mellom dørblad og karm med trekk, det er også utettheter under dør karm med fare for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak: -Det bør gjøres tiltak på hoveddør med justering av dørblad

-Det bør gjøres tiltak på kjellerdør med tetting under dørkarm og montering av beslag

-Kjellerdør må justeres for å stoppe trekk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. -Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, må rekkverket forhøyes.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. -Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser tettingen over garasjen

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

Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

Rekkverket rundt tilbygget må forhøyes

Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader.

Garasje

-Det er registrert fukt i nedkant murvegger langs gulv.

Konsekvens/tiltak: -Det må gjøres videre undersøkelser av årsaken på fukt inntrenging, tiltak kan ikke utelukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Rom Under Terreng

-Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

-Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak: -Murvegger/gulv bør holdes under oppsikt.

Innvendige trapper

-Åpningen mellom trinnene er over dagen krav

-Rekkverks høyden er 72 cm som er under dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak: -Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger er såpass store mellom trinnene at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Etasje - Bad - Ventilasjon

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.

Kjeller - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: -Etablere drensspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt sisterner som gjør at drenshull ikke ansees nødvendig.

Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon

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.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum.

Vannledninger

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.

Avløpsrør

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

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

Varmesentral

-Det er registrert en ulyd i varmepumpe i stue.

Konsekvens/tiltak: -Det bør gjøres en kontroll/service på varmepumpe i stue.

Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. -Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Terrengforhold

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: Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Oljetank

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmings løsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG3

Utvendige trapper

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. -Det er ikke montert rekkverk på trapp ved kjellerdør og på baksiden.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri. -Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forstøtningsmurer

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

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TGIU

Taktekking

Taktekking er av betongtakstein med undertak av sutaksplater

Taktekkingen er besiktet fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst på grunn av snødekkete overflater. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

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

-Boligen har enkelte punkter som ikke oppfyller dagens krav med mangler av sikring på trapp/mur utvendig, se de enkelte punkter i rapporten.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Usikker" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Bademiljø, 2022. Ufaglært arbeid: Bytte av takplater, 2022.

Beskrivelse: Vannlekkasje i forbindelse med avløp til kjøkkenet oppe, da sprakk festet til avløpsrøret og det kom vann ned i taket på badet nede. Feilen er utbedret (av rørlegger) og ikke hatt noe problemer siden. Takplater er byttet selv. Hendelsen skjedde i 2022 tror jeg

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Gilje AS og Comfort, 2018. Ufaglært arbeid: 2018.

Beskrivelse: Faglært arbeid: Flyting av gulv (begge bad) Legging av bellegg (begge bad) Tilkobling av vann (begge bad). Ufaglært arbeid: Takplater og vegger (begge bad) Utført i samarbeid med tømrer.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Alt er fornyet i 2018 på badet oppe og nede

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

6. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2018.

Beskrivelse: Bytting av vinduer/dører og litt utvendig listing rundt vinduer/dører samt beslag, utført i samarbeid med tømrer

7. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Kan bli litt kondens på vinduene i utbygget når det blir veldig kaldt ute

9. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Gaus bygg, 2018.

Beskrivelse: Utbygget hadde seget ned litt når vi kjøpte huset, dette er støttet opp med

stålbjelker

11. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Etter beskrivelse fra faglært har det blitt opprettet god luftsirkulasjon, tilkomst til skaden er også tilgjengelig samt satt inn med middelet "betongtett", 2025.

Beskrivelse: Det har vært muggsopp under trappen som ble påvist i 2025.

Forsikringselskapet med takstmann har konkludert med kapilært oppsug

12. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Soland Maskin, 2019. Ufaglært arbeid: 2018.

Beskrivelse: Graving og fylling av pukk, samt legging av dreningsrør og masse bak ny mur/trapp. Byttet ut dreneringsrør på langsiden bak boligen. Det ble bare byttet fra et gammelt til et nytt, samt lagt oppe litt pukk. Dette dreneringsrøret stikker ikke så dypt

13. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Etter beskrivelse fra faglært har det blitt opprettet god luftsirkulasjon, tilkomst til skaden er også tilgjengelig samt satt inn med middelet "betongtett", 2025.

Beskrivelse: Beskrevet over

16. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Comfort, 2018.

Beskrivelse: Tilkobling av alt av vannrør, varmtvannsbereder OSV..

18. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Varmepumpe lager litt tikkelyder, denne er fra 2024 og vi skal få utbedret dette av Bademiljø som har montert (garanti)

21. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2018.

Beskrivelse: Maling av peis/pipe

22. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Denne er tømt og fylt med masse

25. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Aeron AS, 2018. Ufaglært arbeid: 2018.

Beskrivelse: Dokumentasjon av hele anlegget, kobling av sikringsskap og inntak. Alt elektrisk er trukket på nytt av kabler og kontakter/brytere/lys, utenom bod

28. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Utbygget i stuen er gjort i ettertid (ca 1990)

30. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Nede har det før vært et soverom og stue/kjøkken og bad med bod på siden av. Nå er badet slått i sammen med boden og det er skilt av med en vegg som gjør at dette kan brukes som en hybel

34. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Stue/kjøkkenløsning samt soverom og bad har det alltid vært nede. Men nå har dette blitt delt av med en vegg med en dør i, som gjør at den mulig kan brukes som hybel

42. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

43. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Noe vannintregning i garasjen ved mye regn kan komme

47. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Vi har en innholdsrik og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet i et veletablert boligfelt. Boligen er opprinnelig oppført i 1969 og påbygd i 1989, og fremstår i dag som betydelig oppgradert og modernisert i senere år. Her får du en romslig bolig over to etasjer med gode planløsninger, moderne standard og mulighet for hybel.

Hovedetasjen er totalrenovert og fremstår med et gjennomgående moderne uttrykk. Det er nye overflater, nytt kjøkken og bad/ wc, slette flater, downlights i tak og nye innvendige dører. Etasjen byr på en lys og trivelig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, hvor det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har både peis og varmepumpe, og store vindusflater som gir fint lys og utsikt. Kjøkkenet er nytt i 2018 og stilrent med slette fronter, integrerte hvitevarer og praktisk barløsning. Videre finner man et totalrenovert bad/ wc fra 2018, samt tre romslige soverom, hvorav hovedsoverommet har garderobeskap og utgang til lufteveranda.

Underetasjen er også delvis oppgradert og gir gode muligheter for egen hybel. Her er bad/vaskerom renovert i 2018, nytt røropplegg og oppgradert elektrisk anlegg. Etasjen inneholder vindfang, gang, stort soverom, romslig kjellerstue med nyere kjøkkeninnredning og grovinngang. Det er dør mellom hoveddel og eventuell hybel.

Boligen har fått skiftet de fleste vinduer, og uteområdet er pent og påkostet. I 2020/ 2021 ble det bygget ny terrasse, anlagt ny støpt trapp med varmekabler og støttemur. Utvidet og asfaltert innkjørsel med god plass til parkering. Det er også carport og en garasje som er integrert i boligen. Deler av tomten består av naturtomt med videre utviklingsmuligheter. Spennende klatremuligheter på fjellet i bakkant.

Eiendommen ligger sørvendt med svært gode solforhold. Her er attraktiv beliggenhet med kort avstand til Hølen/ Selura, som er et større ferskvann med mange flotte badeplasser. Det medfølger felles brygge sammen med ni andre naboer, med mulighet for båtplass. I nærområdet finnes også nærbutikk, og det er ca. 3 km til sentrum.

Dette er en gjennomført og innbydende bolig som passer godt for både familier og deg som ønsker ekstra plass.

Velkommen!

Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er oppgradert i seinere tid. Hovedetasjen er totalrenovert med nye overflater, nytt kjøkken og bad/ wc. Denne del har fått et moderne uttrykk med slette overflater og downlights i tak, samt nye innvendige dører. Underetasjen er delvis renovert med blant annet nytt bad/ vaskerom. Rørapplegg og elektrisk anlegg er fornyet. De fleste vinduer er skiftet, og uteområdet er blitt fornyet med ny støttemur og trapp, samt større innkjørsel som er asfaltert.

Boligen går over to etasjer og inneholder:

Underetasje:

Vindfang:

Her er plass til å henge fra seg yttertøyet.

Gang:

God plass til yttertøy. Sikringsskapet er plassert her med undermåler.

Bad/vaskerom:

Stort bad/vaskerom som ble renovert i 2018. Badet har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:

Stort soverom med skaplass.

Kjellerstue med kjøkken:

Romslig kjellerstue med nyere kjøkkeninnredning og integrert komfyr. Her er også satt inn en ny vedovn.

Grovinngang:

Stort, uinnredet rom med muligheter. Rommet har tidligere vært en vaskekjeller.

Trappegang:

Romslig gang med skaplass og varmepumpe. Det er dør mellom hoveddel og evt. hybel.

Hoveddel:

Entre/ gang:

Lyst og pent inngangsparti med plass for yttertøy.

Stue:

Lys og trivelig stue med utsikt. Her er både peis og varmepumpe. I stuen er det god plass til sofagruppe og spisebord. Åpen løsning til kjøkken.

Kjøkken:

Nytt, flott kjøkken med innredning som har slette fronter og laminerte benkeplater. I enden av kjøkkenbenken er det en barløsning. Kjøkkenet har ventilator med utlufting ut og komfyrvakt. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap er integrert. Utgang til terrasse.

Bad/ wc:

Totalrenovert bad i 2018 med belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjhjørne.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:

Stort hovedsoverom med garderobeskap og utgang til lufteveranda.

Soverom 4:

Soverommet har god størrelse.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, tepper, betong.

Vegger: Malte overflater, murvegger og panel.

Himling: Malt slett tak, panel, Himlingsplater.

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

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Ny varmepumpe i stue

2019:

- Ny drenering ved trapp

2018:

- Modernisering av begge bad med nye overflater
- Bytting av diverse vinduer/dører
- Modernisering av vann rør
- Oppgradering av det elektriske anlegget

1989:

- Utvidelse av stue i 1 etg

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber. Mulighet for Telenor eller Altibox.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen eiendom, samt garasje og carport.

Solforhold

På sommerstid har man sol til ca. kl 21, i følge selger.

Radonmåling

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. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 119

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025

Avløp: 3 448,04 kr

Eiendomsskatt: 5 129,00 kr

Feiing: 488,40 kr

Vann: 2 054,54 kr

Sum: 11 119,98 kr

Eiendomsskatt

Kr 5 129

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 819 728

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 278 912

Formuesverdi sekundær 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 71, bruksnummer 247 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:

25.09.1969 - Dokumentnr: 1643 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4207 Gnr:71 Bnr:236

01.01.2020 - Dokumentnr: 750600 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1004 Gnr:71 Bnr:247

Ferdigattest/brukstillatelse

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

De fleste rom i underetasjen har annen benevnelse på den originale plantegningen enn det som det i dag brukes til. Ny eier oppfordres til å søke bruksendring før bruk til oppholdsrom i underetasjen før bruk. Konf. megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal 799 kvm: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 113 kvm: Landbruk-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)
(utgått), Nåværende

Adgang til utleie

Ingen godkjent selvstendig utleiedel.

Boligen er lagt opp til at man har mulighet for enkel hybel i underetasjen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

100 140 (Omkostninger totalt)

117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 067 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 840 (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 100 140

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 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Leiv Strand Hompland
Eiendomsmegler
leiv.hompland@aktiv.no
Tlf: 917 11 377

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.01.2026





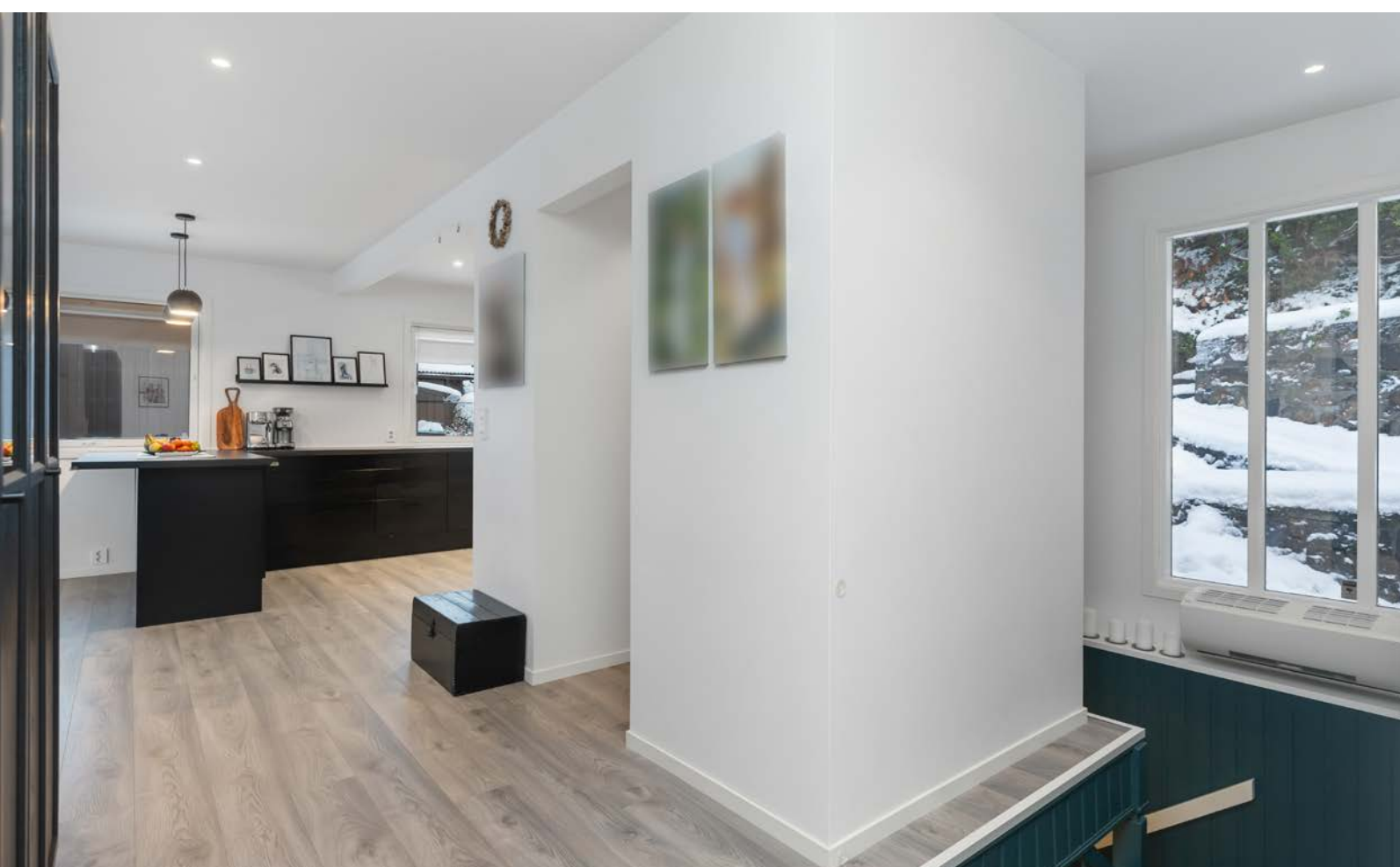


















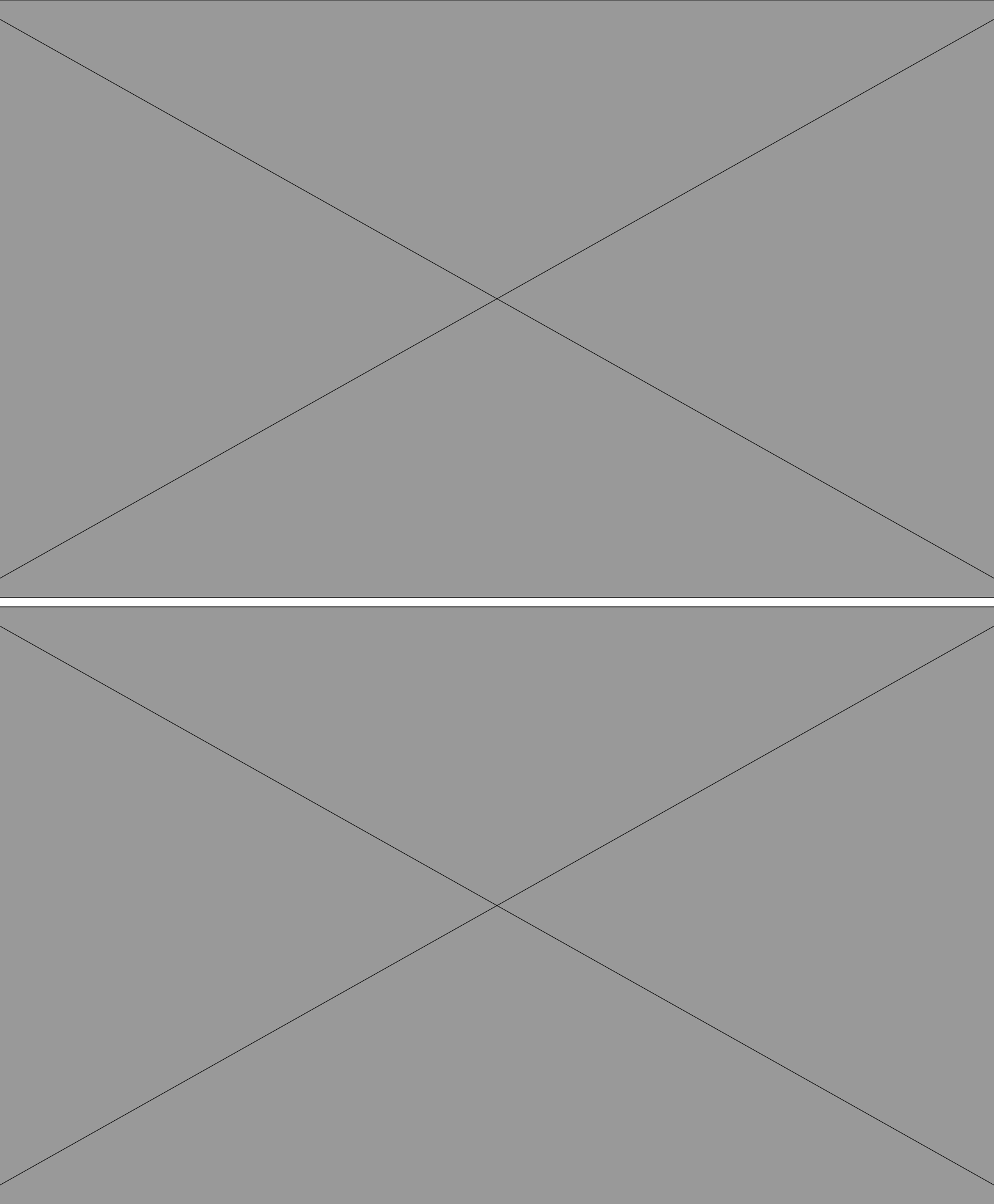


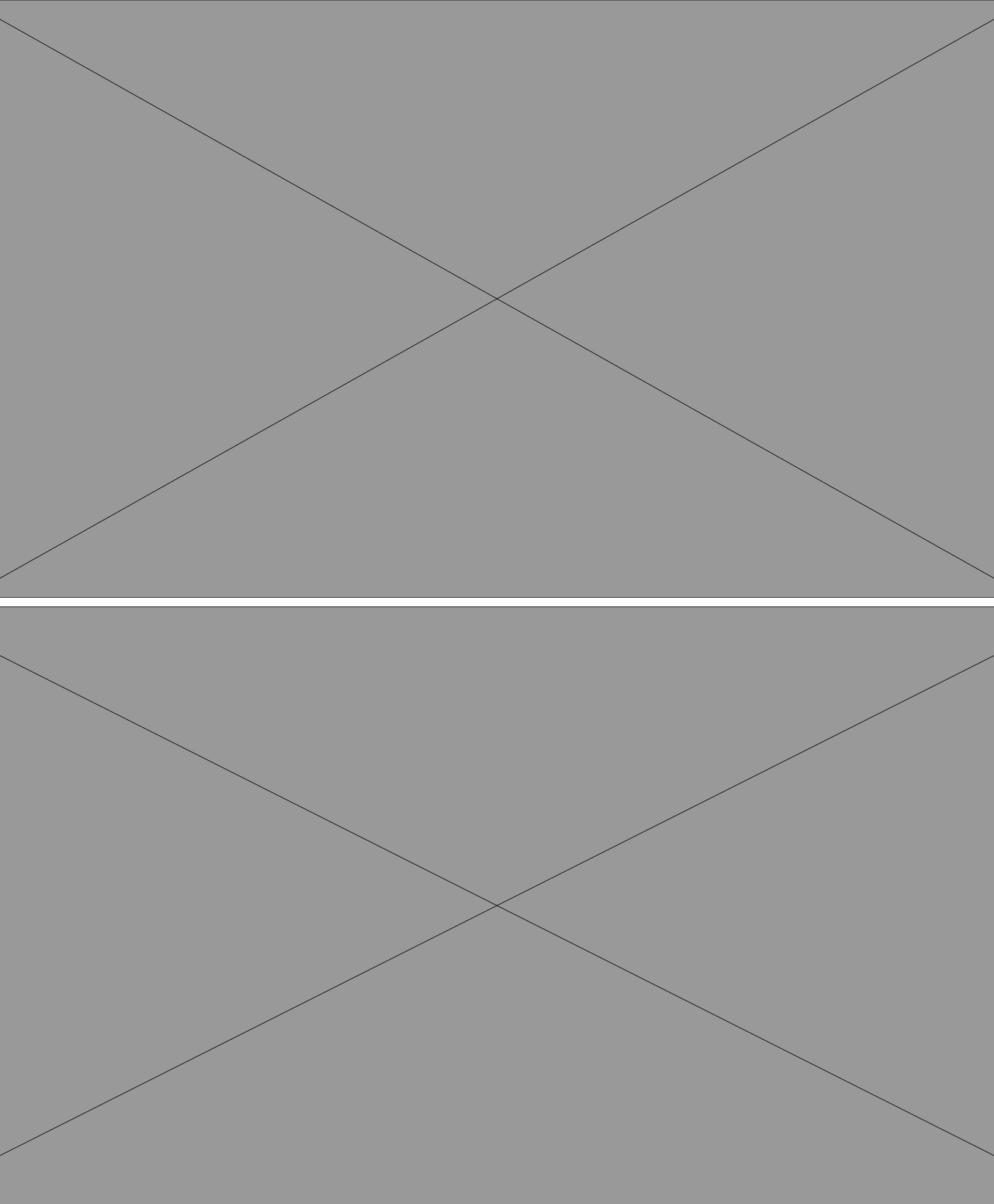






















Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stemhølen 20, 4406 FLEKKEFJORD



FLEKKEFJORD kommune



gnr. 71, bnr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 18.01.2026

Oppdragsnr.: 20755-1373

Referansenummer: AJ1761

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 1969 beliggende i et etablert boligområde

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: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av betongtakstein med undertak av sutaksplater
Taktekkingen er besikket fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst på grunn av snødekkete overflater

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Stigerinn for feier etablert på tak til pipe

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.

Luft W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater.

Kaldt loft med lufting i nedkant og ventiler i gavler.

Malte vinduer med 2 lags glass.

Enkelte vinduer er byttet i 2018 i 1 etg, vinduer i tilbygget i stue fra 1989

Ellers er vinduer fra byggeår

Malt hoved ytterdør med glass og sidefelt av eldre årgang

Malt tett ytterdør i 1 etg og balkongdører til terrasse av nyere dato

Malt kjellerdør med glass til bod

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje med enkelte oppgraderings behov

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord ut i fra soverom med rekkverk av liggende bord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Det er støpt terrasse over garasje med rekkverk av liggende bord

Garasje med støpte vegger, tak og gulv med ledport med elektrisk portåpner

Utvendige støpte trapper

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, betong

Veggoverflater:

Malte overflater, murvegger og panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 :

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og malt slett tak

Bad/vaskerom:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert i gang i 1 etg

Elementpipe med ovn i kjellerstue og peis ovn i stue.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med plater/panel, synlige murvegger i bod.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige murvegger i bod og under trapp.

Malt tretrapp med spile rekkverk

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :

Bad har belegg på gulv med våtromsplater på vegger og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10,4 vektprosent

Bad/vaskerom :

Bad/vaskerom har belegg på gulv med våtromsplater på vegger og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er Mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i gang under trappen bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

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

Laminat på gulv og malte slette vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med fordeler plassert i tak i bod i kjelleren

Vannmåler og stoppekran montert i bod ved varmtvannstank.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Boligen har to varmepumper plassert i trappeoppgang og i stue
Varmepumpen i stuen er fra 2024

Beskrivelse av eiendommen

200 liters varmtvannstank plassert i bod, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i 1 etg, det er plassert et eget underskap med automatsikringer i kjellergang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Forstøtningsmurer i murt naturstein.
Terrenget forhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med asfaltert gårdsplass og opparbeidet tomt
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.
Oljetank av ukjent type plassert på eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

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
-Boligen har enkelte punkter som ikke oppfyller dagens krav med mangler av sikring på trapp/mur utvendig, se de enkelte punkter i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

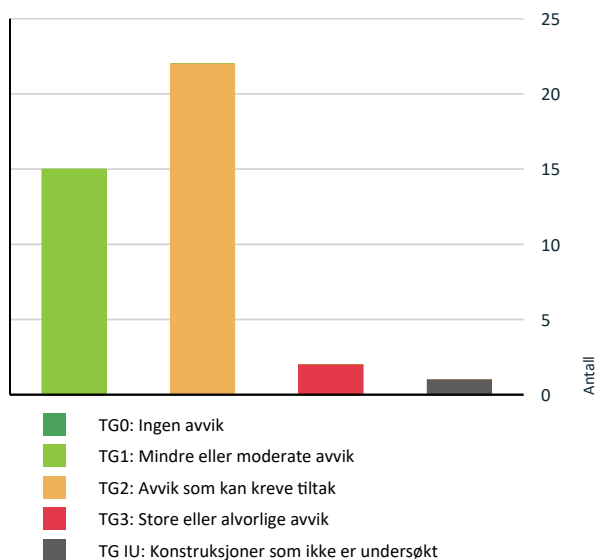
Enebolig

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

Det er rom i kjelleren og 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

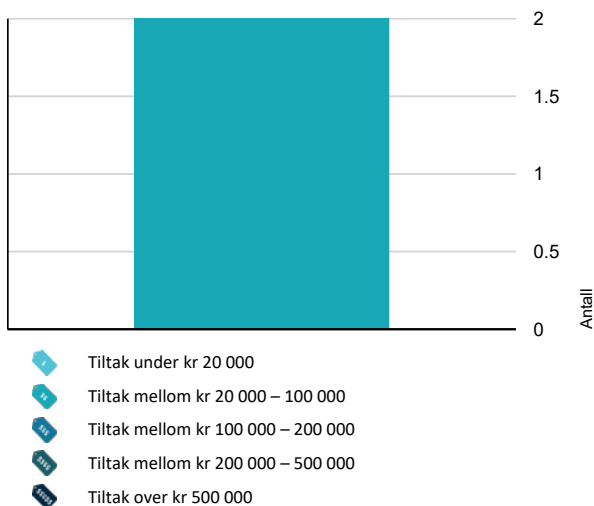
Sammendrag av boligens tilstand

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](#)

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

-Det er ikke montert rekkverk på trapp ved kjellerdør og på baksiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Enkelte sutaksplater er nedbøyd og løsnet fra takkonstruksjonen med fare for lekkasje

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduer har varierende tilstand.
- Generelt fremstår vinduer i tilbygget med alderstegn og værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.
- Det er registrert fukt i nedkant vinduer på tilbygg, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.
- På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
- Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hoveddør tar i karm ved åpning og lukking, døren har ellers normal slitasje
- Kjellerdør til bod har utettheter mellom dørblad og karm med trekk, det er også utettheter under dør karm med fare for fuktinntrengning



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.
- Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
- For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, må rekkverket forhøyes.



Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert fukt i nedkant murvegg langs gulv



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 > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.
- Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Åpningen mellom trinnene er over dagen krav
- Rekkverks høyden er 72 cm som er under dagens krav til rekkverk



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



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 > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert en ulyd i varmepumpe i stue



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmings løsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Modanisering av begge bad med nye overflater
2018	Modernisering	Bytting av diverse vinduer/dører
2019	Modernisering	Ny drenering ved trapp
2018	Modernisering	Modanisering av vann rør
2024	Modernisering	Ny varmepumpe i stue
2018	Modernisering	Oppgradering av det elektriske anlegget
1989	Tilbygg	Utvidelse av stue i 1 etg

UTVENDIG

TG 1J Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taktekkingen er besikket fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst på grunn av snødekkete overflater

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier etablert på tak til pipe

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 liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.
Normalt oppsyn og vedlikehold

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater.
Kaldt loft med lufting i nedkant og ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Enkelte sutaksplater er nedbøyd og løsnet fra takkonstruksjonen med fare for lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må gjøres tiltak på undertaket for å forhindre lekkasje i konstruksjonen



Nedbøyde undertaks plater

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte vinduer med 2 lags glass.

Enkelte vinduer er byttet i 2018 i 1 etg, vinduer i tilbygget i stue fra 1989
Ellers er vinduer fra byggeår

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert
nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings
behov.

Ellers må normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne
forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Vinduer har varierende tilstand.

-Generelt fremstår vinduer i tilbygget med alderstegn og værslitasje og
har noe vedlikeholdsbehov.

Det er registrert fukt i nedkant vinduer på tilbygg, årsaken vurderes å
være fukt/mangelfull vedlikehold.

-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og
mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt
via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak rundt kjellervinduer med tetting/fuging for å
forhindre fuktinntrengning

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



Fukt merker i stuevinduer i tilbygget



Utettheter i underkant kjellervinduer

! TG 2 Dører

Malt hoved ytterdør med glass og sidefelt av eldre årgang

Malt tett ytterdør i 1 etg og balkongdører til terrasse av nyere dato

Malt kjellerdør med glass til bod

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje med enkelte
oppgraderings behov

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Hoveddør tar i karm ved åpning og lukking, døren har ellers normal
slitasje

-Kjellerdør til bod har utettheter mellom dørblad og karm med trekk,
det er også utettheter under dør karm med fare for fuktinntrengning

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak på hoveddør med justering av dørblad

-Det bør gjøres tiltak på kjellerdør med tetting under dørkarm og
montering av beslag

-Kjellerdør må justeres for å stoppe trekk



Utettheter mellom dørkarm og dørblad på kjellerdør



Kjellerdør med utettheter under dørsvill

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord ut i fra soverom med
rekkverk av liggende bord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Det er støpt terrasse over garasje med rekkverk av liggende bord

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tilstandsrapport

-Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon.
Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.
-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, må rekkverket forhøyes.

Konsekvens/tiltak

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



Rekkverk rundt tilbygget av meget lav høyde

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige støpte trapper

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på trapp ved kjellerdør og på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler rekkverk på trapp ved kjellerdør

TG 2 Garasje

Garasje med støpte vegger, tak og gulv med ledport med elektrisk portåpner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fukt i nedkant murvegger langs gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres videre undersøkelser av årsaken på fukt inntrenging, tiltak kan ikke utelukkes

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, betong

Veggoverflater:

Malte overflater, murvegger og panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 :

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og malt slett tak

Bad/vaskerom:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert i gang i 1 etg

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

Tilstandsrapport

- 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.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i kjellerstue og peis ovn 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



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er utforende vegger av tre med plater/panel, synlige murvegger i bod.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige murvegger i bod og under trapp.

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:
-Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.
-Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamentet i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Murvegger/gulv bør holdes under oppsikt

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med spile rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Åpningen mellom trinnene er over dagen krav
-Rekkverks høyden er 72 cm som er under dagens krav til rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Åpninger er såpass store mellom trinnene at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger

1 TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med malt overflate.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

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.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10,4 vektprosent



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har belegg på gulv med våtromsplater på vegger og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er Mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med malt takflate.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

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.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang under trappen bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap. Laminat på gulv og malte slette vegger på kjøkkenet i 1 etg. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut.

Det ble registrert komfyrvakt ved kjøkkenventilatoren.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

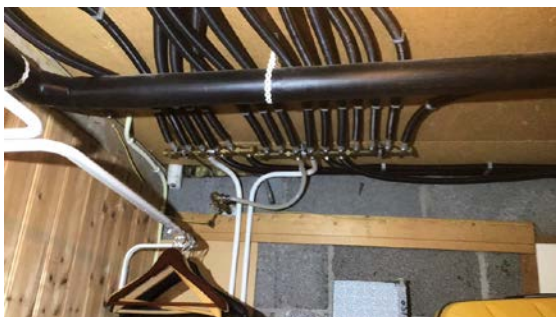
Vannrør av rør i rør med fordeler plassert i tak i bod i kjelleren
Vannmåler og stoppekran montert i bod ved varmtvannstank.

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.



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 2 Varmesentral

Boligen har to varmepumper plassert i trappeoppgang og i stue
Varmepumpen i stuen er fra 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert en ulyd i varmepumpe i stue

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres en kontroll/service på varmepumpe i stue



Varmepumpe i stue

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert i bod, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 i 1 etg, det er plassert et eget underskap med automatsikringer i kjellergang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Modanisering av det elektriske anlegget med nye sikringsskap med automatsikringer

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget er modifisert/oppgradert i 2018

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 i 1 etg



Sikringsskap i kjelleren

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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 oppgravninger 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. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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



Ikke registrert fuktsikring langs grunnmur

! 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

Forstøtningsmurer i murt naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med asfaltert gårdsplass og opparbeidet tomt. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

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 og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

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.

! TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Oljetank av ukjent type plassert på eiendommen

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmings løsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.
Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

-Boligen har enkelte punkter som ikke oppfyller dagens krav med mangler av sikring på trapp/mur utvendig, se de enkelte punkter i rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Usikker" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

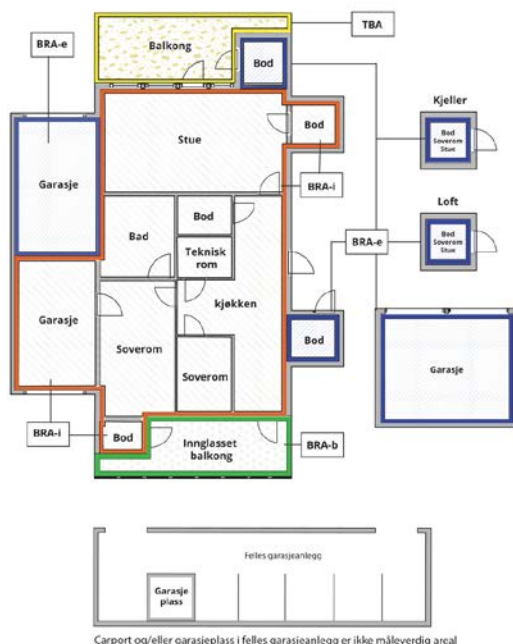
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	114			114	54
Kjeller	81	21		102	
SUM	195	21			54
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, vindfang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Vindfang, gang, kjellerstue, soverom, bad/vaskerom, gang 2, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom i kjelleren og 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	176	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	71	247		0	912.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stemhølen 20

Hjemmelshaver

Olsen Daniel Merkesvik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist	4	Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Fremvist	9	Nei
Byggetillatelse	14.01.2026	Tilbygg	Fremvist	1	Nei
Tegninger	14.01.2026	Tilbygg	Fremvist	1	Nei
Byggesøknad	14.01.2026	Tilbygg	Fremvist	4	Nei
Byggetillatelse	14.01.2026	Bolig	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	14.01.2026	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	18.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Daniel Merkesvik Olsen

Boligen

Stemhølen 20

4406 Flekkefjord

4207-71/247/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vannlekkasje i forbindelse med avløp til kjøkkenet oppe, da sprakk festet til avløpsrøret og det kom vann ned i taket på badet nede.

Feilen er utbedret (av rørlegger) og ikke hatt noe problemer siden.

Takplater er byttet selv.

Hendelsen skjedde i 2022 tror jeg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Feste avløpsrør skikkelig og kontrollere

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av takplater

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Gilje AS og Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Flyting av gulv (begge bad) Legging av bellegg (begge bad) Tilkobling av vann (begge bad)

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Takplater og vegger (begge bad) Utført i samarbeid med tømrer

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er fornyet i 2018 på badet oppe og nede

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av vinduer/dører og litt utvendig listing rundt vinduer/dører samt beslag, utført i samarbeid med tømrer

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Kan bli litt kondens på vinduene i utbygget når det blir veldig kaldt ute

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Utbygget hadde seget ned litt når vi kjøpte huset, dette er støttet opp med stålbjelker av Gaus bygg i 2018

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Gaus bygg

Beskrivelse av arbeidet: Støttet opp med ståldrager under carport

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**



Det har vært muggsopp under trappen som ble påvist i 2025.
Forsikringselskapet med takstmann har konkludert med kapilært oppsug

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etter beskrivelse fra faglært har det blitt opprettet god luftsirkulasjon, tilkomst til skaden er også tilgjengelig samt satt inn med middelet "betongtett"

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Soland Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Graving og fylling av pukk, samt legging av dreneringsrør og masse bak ny mur /trapp

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dreneringsrør på langsiden bak boligen. Det ble bare byttet fra et gammelt til et nytt, samt lagt oppe litt pukk. Dette dreneringsrøret stikker ikke så dypt

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Beskrevet over

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Beskrevet over

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etter beskrivelse fra faglært har det blitt opprettet god luftsirkulasjon, tilkomst til skaden er også tilgjengelig samt satt inn med middelet "betongtett"

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av alt av vannrør, varmtvannsbereder osv..

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Varmepumpe lager litt tikkelyder, denne er fra 2024 og vi skal få utbedret dette av Bademiljø som har montert (garanti)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Maling av peis /pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Denne er tømt og fylt med masse

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Aeron AS

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon av hele anlegget, kobling av sikringsskap og inntak

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er trukket på nytt av kabler og kontakter/brytere/lys, utenom bod

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Utbygget i stuen er gjort i ettertid (ca 1990)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Nede har det før vært et soverom og stue/kjøkken og bad med bod på siden av.

Nå er badet slått i sammen med boden og det er skilt av med en vegg som gjør at dette kan brukes som en hybel

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Stue/kjøkkenløsning samt soverom og bad har det alltid vært nede.

Men nå har dette blitt delt av med en vegg med en dør i, som gjør at den mulig kan brukes som hybel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Noe vannintregning i garasjen ved mye regn kan komme

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	247	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemhølen 20, 4406 FLEKKEFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23065514	2600	22.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	132

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	247	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemhølen 20, 4406 FLEKKEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	3 448,04 kr
Eiendomsskatt	5 129,00 kr
Feiing	488,40 kr
Vann	2 054,54 kr
Sum	11 119,98 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2230200 Promille	2.00	1/1	0 %	5 129,00 kr
Feieavgift	0%	1 STK	550.00	1/1	0 %	528,00 kr
Vannavgift - Fast Del	15%	1 STK	952.20	1/1	0 %	952,20 kr
Kloakkavg - Fastdel	15%	1 STK	1663.36	1/1	0 %	1 663,36 kr
					Sum	8 272,56 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.



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	247	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemhølen 20, 4406 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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999
Delarealer	Delareal 799 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 113 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet



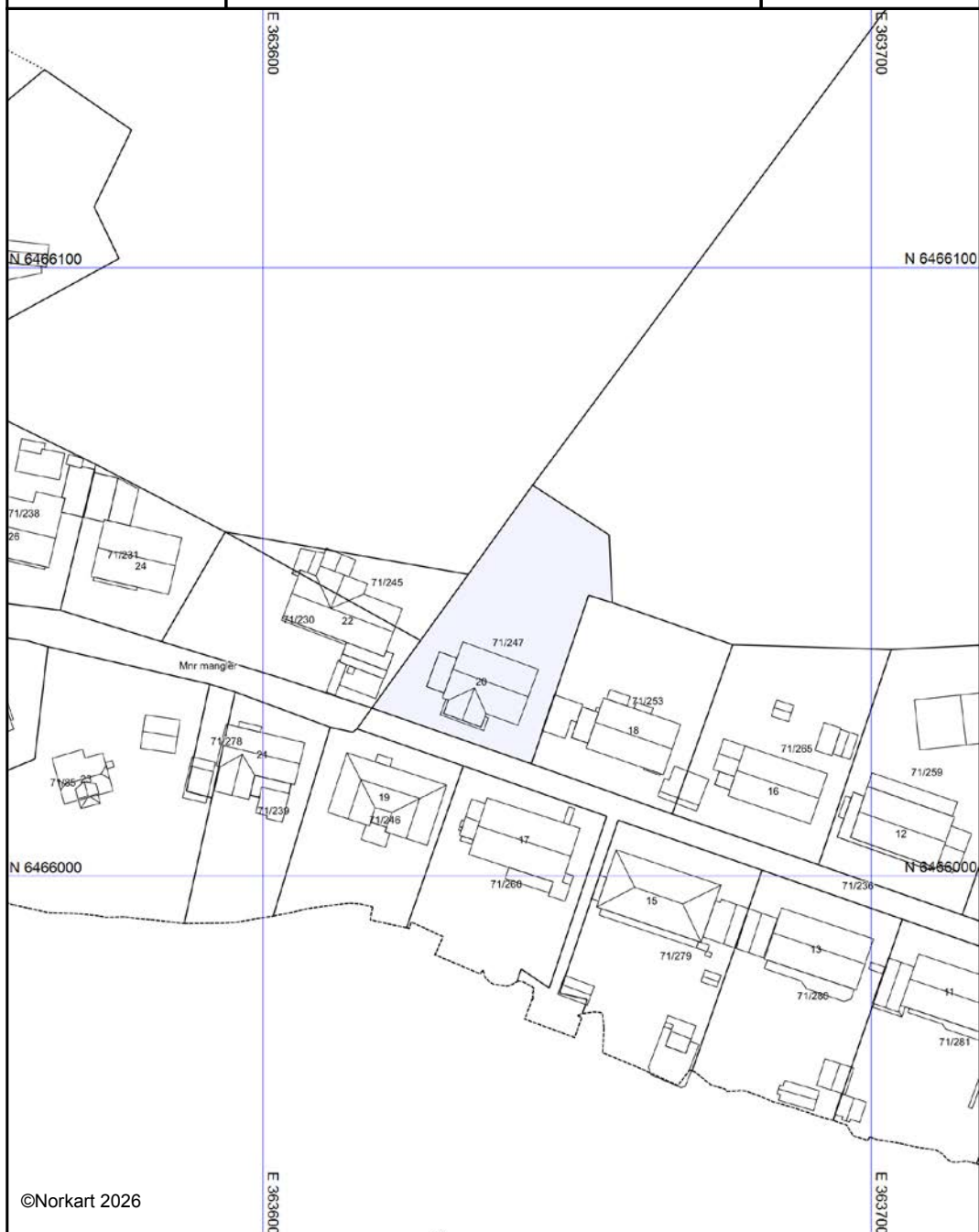
Flekkefjord kommune

ReguleringsplankartOverBakken

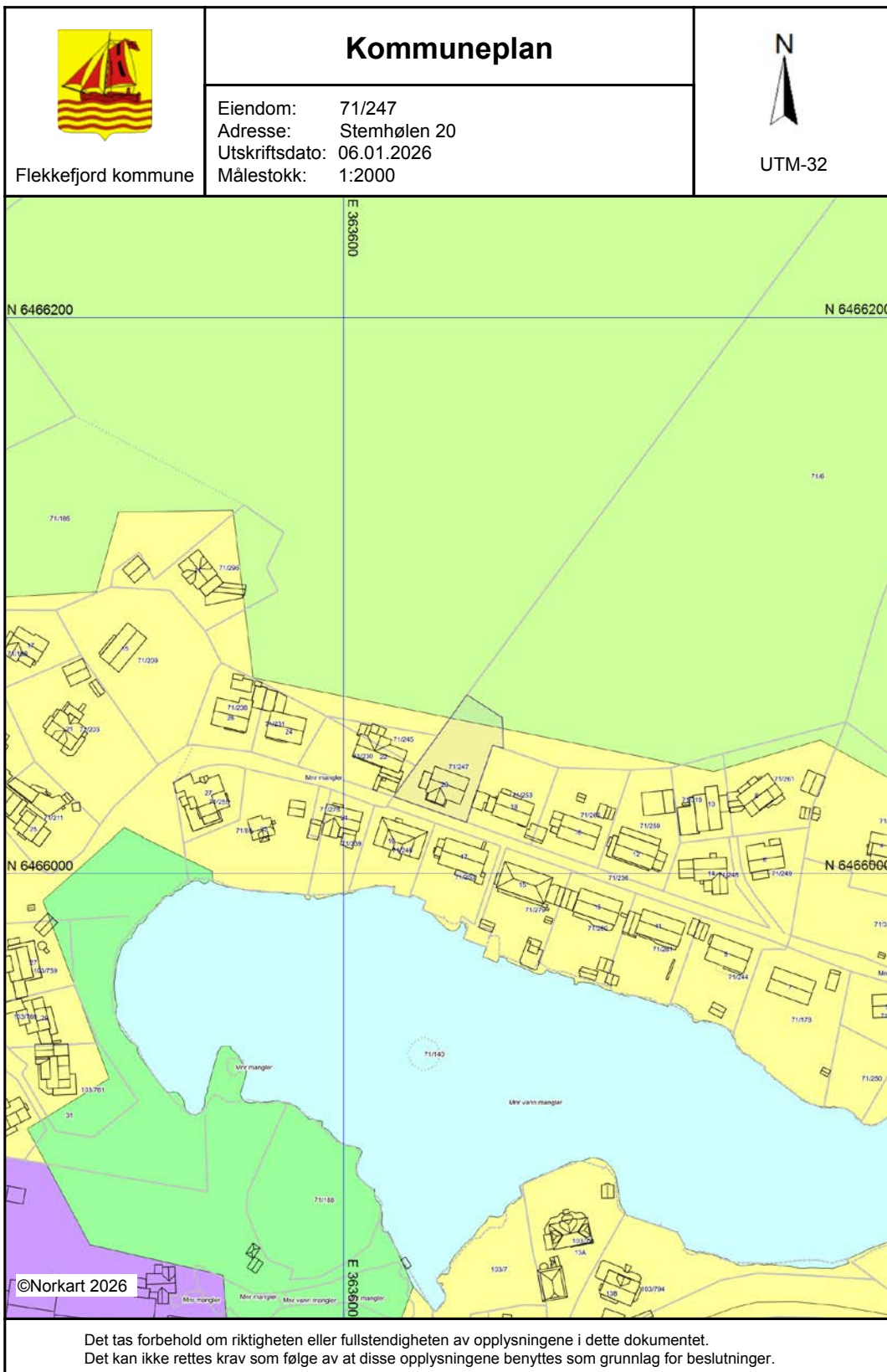
Eiendom: 71/247
Adresse: Stemhølen 20
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)
 LNF-område

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11)
 Boligbebyggelse - eksisterende

 Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11)
 Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler
 Landbruks-, natur- og friluftsfiler og formålssamtaler

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 § 11-1)
 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 § 11-1)
 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

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



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Stemhølen 20
4406 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjaveland@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