



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Uenesveien 79, 4405 FLEKKEFJORD

**Spennende eiendom på 3 plan
som i dag brukes som utleiebolig -
Parkeringsplass på i overkant av
200 kvm.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.





Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner
Marita Lervik

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 550 000,-
Omkostn.: Kr 107 890,-
Total ink omk.: Kr 3 657 890,-
Selger: Morten Egaas
Therese Wilhelmsen Netland

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total: 187/214 m²
Tomtstr.: 736.9 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 901

Oppdragsnr.: 1408240060

Uenes - Spennende eiendom på 3 plan som i dag brukes som utleiebolig

Vi har for salg en spennende eiendom på Uenes som per i dag brukes som 3 utleieenheter, medfølger også stor parkeringsplass. Alle leilighetene er i dag utleid, slik at man kan tre inn i nåværende leieavtaler. Unik mulighet for ekstra inntekter.

Boligen er oppført som en tomannsbolig men har i flere år blitt brukt som 3 enheter. Den strekker seg over tre plan hvor vært plan inneholder en enhet. I tillegg er det 2 utvendige boder som kan brukes til oppbevaring. Alle leilighetene har også tilgang til egen platting/ uteområde.

Herfra er det meget kort gangavstand til ungdom- og videregående skoler, flerbrukshall, fotballstadion, fotballbinge og lekeplass etc. Videre har du nærhet til sentrum, barneskole og skatepark.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen34
Tilstandsrapport47
Egenerklæring77
Forbrukerinformasjon 125
Budskjema 126





Badet har belegg på gulv med varmekabler. Rommet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett, servant og opplegg til vaskemaskin.



Praktisk inngangsparti med belegg på gulv.

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Inngangsparti til øverste etasje. Her er det også platting/uteområde like nedenfor trappen.

Plantegning

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Kjøkkenet er stort og praktisk. Har innredning fra ikea og integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleksp.





Plantegning

U. etasje

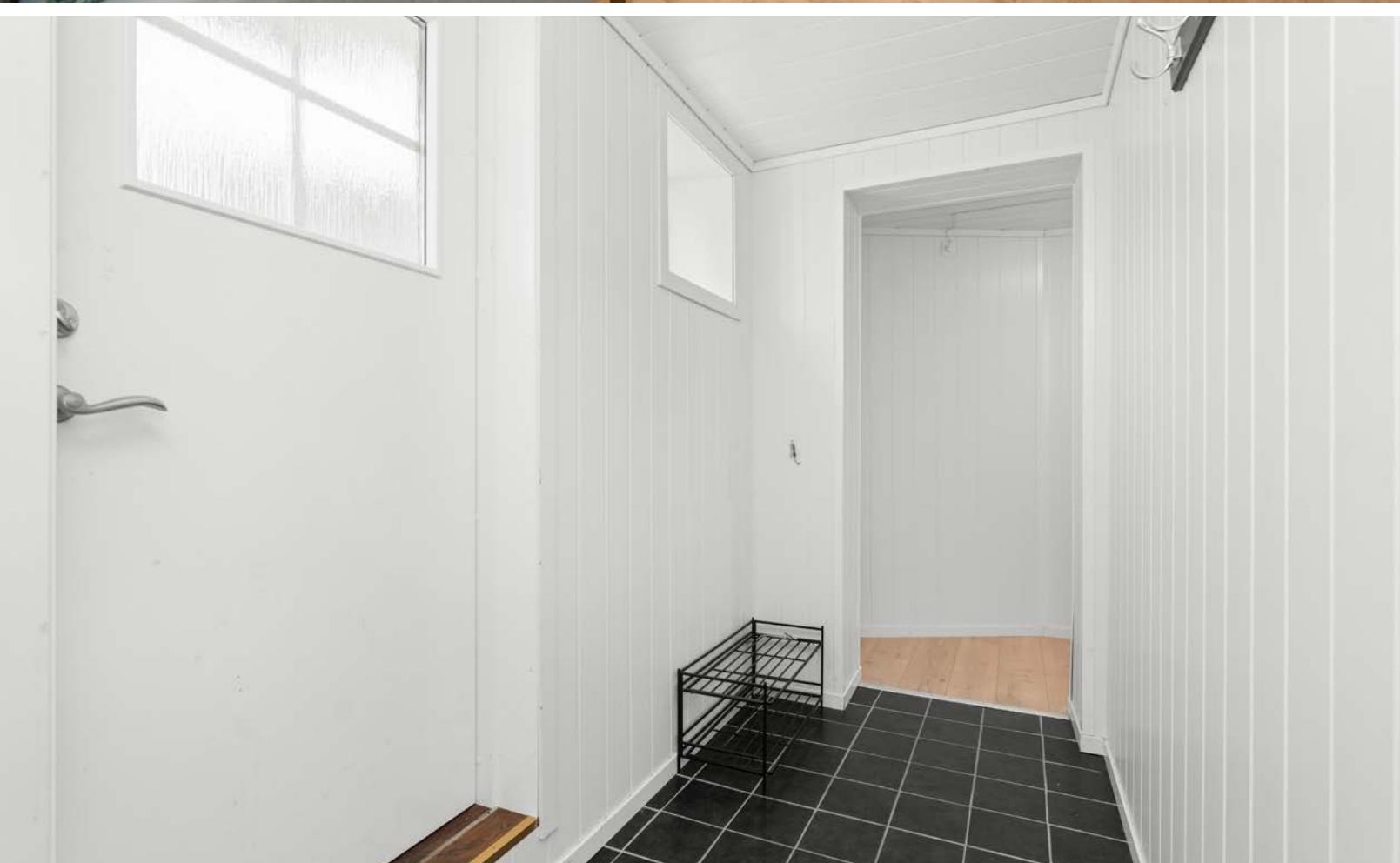


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Praktisk med fliser i yttergang. Her er god plass til å henge fra seg yttertøy.





Eiendommen har stor parkeringsplass.



På Uenes finner du bl.a. flott
flerbrukshall, svømmehall, fotballbane
og tennisbane.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 128 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 m² vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

BRA-e: 17 m² utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 69 m² gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

BRA-e: 10 m² utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 66 m² hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 m² platting utenfor stue

1. etasje

90 m² stor platting i front av bolig med utgang fra stue

2. etasje

16 m² inngangsparti

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

736.9 m²

Tomtebeskrivelse

Det er gruset parkeringsplass på i overkant av 200 kvm. like nedenfor boligen. I tillegg er det stor plen i front av boligen og en platting til hver av utleiedelene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Uenes. Barnevennlig og rolig gate med enveiskjøring

På Uenes finner du bl.a. flott flerbrukshall, svømmehall, fotballbane og tennisbane. Her ligger også ungdomsskole og videregående skole. Like i nærheten er populær lekeplass - som også er et naturlig samlingspunkt for både store og små. Er du glad i friluftsliv, er det fine turmuligheter i Rauliheia med lysløype og fantastisk utsiktspunkt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Sentrum barnehage: 1,2 km.

Grønnes barnehage: 2 km.

Kringlatoppen barnehage: 2,2 km.

Skolekrets

Sunde skole: 1 km.

Flekkefjord ungdomsskole: 0,2 km.

Flekkefjord videregående skole: 0,7 km.

Offentlig kommunikasjon

Dannevika bussholdeplass: 0,2 km.

Sira togstasjon: 18,5 km.

Kristiansand Kjevik flyplass: 1 time og 47 min.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2019.

Kan oppleves fuktig i kjelleren, Har installert god avtreksvifte på badet. Varmekabler brukes året rundt for å forebygge skader og avfukter har blitt brukt til tider. Usikker på om det er skjeggkre men noen insekter har blitt observert i kjelleren. Selges med 3 utleiedeler, men er registrert som tomannsbolig. Men har i alle år blitt benyttet som 3 utleiedeler. Kjeller var innredet når jeg kjøpte boligen.

Innhold

Boligen strekker seg over fire plan og inneholder følgende:
Kjeller: stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bad. Fra stue/kjøkken er det også utgang til platting på baksiden av boligen. Her er det også en utvendig bod.

1. etg: Stue, kjøkken, 2 soverom, gang og bad. Fra stue/kjøkken er det også utgang til stor platting i front av boligen med hage. Det er også en utvendig bod ved siden av oppgangen til 2. etasje.
2. etg: stue, kjøkken, 2 soverom, gang og bad. Her er også luke til romslig loft som brukes til oppbevaring.

Standard

Kjeller: Her er varmekabler i alle gulv samt varmepumpe istue.

Kjøkken/stue: laminat på gulv, mdf-panel på vegger og panelingsplater i tak. Kjøkken har hvit ikea innredning med integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap. Fra stue er det også utgang til platting på baksiden av boligen. Like ved er det en utvendig bod.

Soverom: begge soverom har laminat på gulv, behandlet panel på vegger og tak. Det ene soverommet har innebygd garderobeløsning.

Bad: vinylbelegg på gulv, panelingsplater på vegger og våtromsplater på vegg bak innredning. Mdf-panel i himling. Inneholder dusjkabinett, toalett og servant samt opplegg til vaskemaskin.

Gang, i yttergang er det flislagt gulv, resterende har parkett på gulv, mdf-panel på vegger og panelingsplater i tak.

1. etg:
Kjøkken: mdf-panel på vegg, malte himlingsplater og laminat på gulv. Hvit ikea innredning med integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap. Her er god plass til spisegruppe.

Stue: laminat på gulv, malte himlingsplater og mdf-panel på vegger. Her er varmepumpe til oppvarming og god plass til sittegruppe og spisegruppe. Utgang til stor platting i front av bolig med hage.

Bad: vinylbelgg på gulv med varmekabler. Panelingsplater på vegger og malte himlingsplater. Inneholder dusjkabinett, servant og vegghent toalett samt opplegg til vaskemaskin.

Soverom: begge soverom har laminat på gulv, malte himlingsplater og panelingsplater på vegger. Det ene soverommet er svært romslig og har god plass til garderobeløsning.

Gang, belegg helt i yttergang og resterende har laminat på gulv. Mdf-panel på vegger og malte himlingsplater.

2. etg:
Stue: panelingsplater på vegger, malte himlingsplater og laminat på gulv. Varmepumpe for oppvarming. Svært romslig stue med god plass til sittegruppe og spisegruppe.

Kjøkken: panelingsplater på vegger, malte himlingsplater og laminat på gulv. Hvit ikea innredning med integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap. Plass til spisegruppe.

Soverom: begge soverom har panelingsplater på vegger, laminat på gulv og malte himlingsplater. Hovedsoverom har god plass til garderobeløsning.

Bad: belgg på gulv med varmekabler. Panelingsplater på vegger og malte himlingsplater. Inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og servant samt opplegg til vaskemaskin.

Gang: belegg ved ytterdør og laminat på resterende. Panelingsplater på vegger og malte himlingsplater. I gang er det også luke opp til loft. Loftet er svært romslig og har god plass til oppbevaring.

Varmtvannstanker er på ca 200 liter i andre og underetasje. En mindre bereder på 120 liter i første etasje. Alle bereder er plassert på bad/vaskerom i hver etasje. Et sikringsskap for hver etasje som har merkede kurser. Er blitt gjort større oppgraderinger av anlegget i samband med ombygging av boligen innvendig i 2014 og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hver etasje.

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

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Vinduer - 2 - 3
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Eldre slitte/skadet mindre vinduer i fra byggeåret.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Utskiftning av disse vinduer bør beregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom underbalkonger
Vurdering av avvik: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Konsekvens/tiltak: Tekkingen må skiftes/utbedres.
Underliggende sponplater må også beregnes å byttes.

Utvendig > Utvendige trapper - 2
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2
Vurdering av avvik: Det er registrert setningsskader/ store riss/sprekker. Har vært en større setningsskade i tilbygget bod med sprekker i mur og kjellergulv. Ingen ting tyder på at det nå skal være noe bevegelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.
Sprekker i mur og gulv bør pusses igjen. Ellers så fungerer rommet ved dagens bruk som en utvendig bod, selv om der har vært setninger i grunnen en gang i tiden.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Lokal utbedring må utføres.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Innvendig > Rom Under Terreng
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Eier opplyser at det til tider kan oppleves fuktigmiljø i kjeller. Avfukter blir brukt til tider. Se også punkt drenering.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Følg med på tilstand i kjeller. Tiltak kan ikke utelukkes.

Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Panelingsplater har svellet i bunnen flere plasser og det er uegnet veggplater i våtsoner i rundt innredning med sevant.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/ utskiftes.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Veggplater har svellet noe i bunnen og det er uegnet materiale i våtsone i rundt vask.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/ utskiftes.

Tomteforhold > Drenering
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Se også punkt rom under terreng og egenerklæring til eier.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Anbefaler snøfangere på begge sider av taket. Takrenner med tilhørende deler bærer en del preg av slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Gjennværende brukstid på takrenner med tilhørende deler ansees som noe begrenset.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Kledningen er noe slitt enkelte steder og er noe nær terrasse med tanke på fare for oppsug av fuktighet.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Tiltak: En del vedlikehold må beregnes på opprinnelig kledning med tilhørende belistninger med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen lufting av skråtak. Det må nevnes at dette heller ikke var vanlig i denne byggeperioden.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Utvendig > Vinduer - 2
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindusglass i stue i andre etasje er punktert.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt.

Utvendig > Dører - 2
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Bærer en del preg av slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: En god del vedlikehold må beregnes.

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Påviste skader må utbedres. Rekkverk på trapp til første etasje og til parkeringsplassen, bør endre med tanke på sikkerhet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder i første og spesielt i andre etasje.
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.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Må undersøkes nærmere før den blir tatt i bruk på nytt.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Har fått noen skader på overflater på enkelte dører i første og andre etasje. Enkelte dører i andre etasje går igjenn av seg selv. (skjevheter i montering)
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Panelingsplater har svellet i bunnen flere plasser og det er uegnet veggplater i våtsoner i rundt innredning med sevant.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/ utskiftes.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Ingen fall mot og i rundt sluke.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ene benet for dusjkabinett er plassert midt over sluk og det er ingen hjul i bakkant.
Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Ingen fall mot og i rundt sluke.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ene benet for dusjkabinett er plassert midt over sluk og det er ingen hjul i bakkant.
Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ene benet for dusjkabinett er plassert midt over sluk og det er ingen hjul i bakkant.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kjøkken > Andre > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Kjøkken > Første > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Anbefaler at det blir montert fuktbestandige materialer over kjøkkenbenken i våtsoner.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader. Veggplater har svellet ved kjøkkenbenken.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Anbefaler at det blir montert fuktbestandige materialer over kjøkkenbenken i våtsoner.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Gjelder alle tre beredere.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Skader på grunnmur på ene ytterhjørne.

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer alle kjøkken medfølger.

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

Modernisert/Påkostet år
2017

TV/Internett/Bredbånd
Fiber.

Parkering
Stor parkering med plass til flere biler.
Parkeringsplass er stor nok til at dette kan deles av som en egen tomt. Selger har tegninger på en mulig bolig som kan bebygges her. Kontakt megler for videre info.

Diverse
Mulig å tre inn i nåværende leieavtaler.
Boligen er registrert som en tomannsbolig men har per i dag tre utleieenheter.

En i kjeller, en i 1. etasje og en i 2. etasje. Det er kjøpers ansvar/risiko å søke om godkjenning for tre boenheter.

Punkt i tilstandsrapport: Tomannsbolig. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. 1.etg: Trapp er fjernet og det er laget til et bad/vaskerom. 2. etg: Trapp og wc er fjernet og det er laget til et bad/vaskerom. Underetasjen: Større endringer av denne etasjen. Boder og hobbyrom er bygget om til rom for varig opphold. Boligen er nå omgjort til tre seporate utleiedeler.

Energi
Oppvarming
Varmepumper i hver leilighet. Varmekabler på alle bad og hele kjelleretasje.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 550 000

Kommunale avgifter år 2023
Kr 2 911

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

Eiendomsskatt år 2024
Kr 3 448

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 3.448,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær år 2022

Kr 473 819

Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 1 800 512

Andre utgifter

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

Info vannavgift

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 901 i Flekkefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4207/203/901:

03.07.1958 - Dokumentnr: 650 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

03.07.1958 - Dokumentnr: 649 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:612

01.01.2020 - Dokumentnr: 206159 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1004 Gnr:203 Bnr:901

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det kan nevnes at det i perioden mellom 1987 og 1997 imidlertid ikke var obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. Dette førte til at kommunene ikke var sterke pådrivere for at ferdigattest skulle utstedes, og det er derfor mange byggetiltak i denne perioden som ikke har ferdigattest.

Det foreligger tegninger lengre bak i salgsoppgaven som viser at eiendommen ble omsøkt.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Hele eiendommen leies ut per i dag, 3 enheter.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 nøyte, 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.
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
88 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 550 000,00))

107 890,- (Omkostninger totalt)

3 657 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 107 890

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 2.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato
24.04.2024



Tilstandsrapport

Uenesveien 79, 4405 FLEKKEFJORD
FLEKKEFJORD kommune
gnr. 203, bnr. 901

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 18.04.2024 Rapportdato: 24.04.2024 Oppdragsnr.: 20127-1613 Referansenummer: SZ1866
Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Vår ref: Morten Egaas



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Uenesveien 79, 4405 FLEKKEFJORD
Gnr 203 - Bnr 901
4207 FLEKKEFJORD

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)

Nyere taktekkning av betongtakstein type dobbelkrum. Tekkingen ble vurdert i fra bakkenivå. Eldre takrenner og nedløp som ikke er blitt byttet i samband med ny taktekkning. Pipe er blitt helbeslått over tak. Reisverk etter datidens byggeskikk og har for det meste stående bordkledning med under og påbord. Ene endeveggen med gavlvegg er blitt luftet og kledd på nytt med liggende dobbelfals kledning. Plassbygget sperrekonstruksjon med bord som undertak. Kaldtloftet ble vurdert i sin helhet. To nyere sidehengslet vinduer i andre etasje. Nyere vinduer i første etasje av type toppsving. Nyere vinduer i underetasjen av type toppsving, sidehengslet og en del vinduer med fast karm i stue/kjøkken. Noen eldre vinduer i andre etasje av type toppsving. Noen eldre vinduer i første etasje av type toppsving på kjøkken og et større med fast karm i stue. To eldre vinduer på loftet og i utvendig bod i underetasjen Nyere hoveddører i alle tre etasjer. To nyere balkongdører i første og underetasjen. En eldre slitt teakdør til utvendig bod i første etasje. Terrasse ved inngangsparti til andre etasje. Større terrasse ut i fra første etasje på flere nivåer med tilhørende leegger. Er også en terrasse ut i fra underetasjen med tilhørende leegger. Noe mindre retningsavvik ble registrert enkelte steder. Fundamenteringer var ikke synlig for vurdering Eldre opprinnelig støpt trapp med repos til første etasje. Ståltrapp til andre etasje og parkeringsplassen. Trapp ved siden av boden til terrasse og andre etasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat.
Himling: Malte himlingsplater og mdf panel.
Vegger: Panelingsplater og tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i underetasjen. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter) Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eldre opprinnelig teglsteinspipe som ikke er i bruk. I deler av underetasjen er det utfored vegger under bakkenivå. Disse vegger er blitt utfored i senere tid i samband med innredning av en leilighet og er riskokonstruksjon å regne. Hulltaking i utfored vegg i underetasjen er foretatt i ene ytterhjørne på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat:12,2 vektprosent. Innerdører av type formpresset slett hvit med tre spegler i alle etasjer.

VÅTROM [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i andre etasje:

Nyere overflater.

Panelingsplater på vegger og malte

himlingsplater med panel i skråtak.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har

elektriske varmekabler.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og

en sluk under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for

vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon

av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise

unormale forhold. Måleresultat:9,1 vektprosent.

Bad/vaskerom i første etasje:

Nyere overflater.

Panelingsplater på vegger og malte

himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har

elektriske varmekabler.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og

en sluk under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for

vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i

ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å

påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7

vektprosent.

Bad/vaskerom i underetasjen:

Nyere overflater.

Panelingsplater på vegger og våtromsplater på

vegg bak innredning. Mdf panel i himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har

elektriske varmekabler.

Synlig vinylbelegg som tettesjikt og en sluk under

dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for

vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av

rommet.

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å

påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,3

vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Andre etasje:

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og malte

himlingsplater.

Innredning med fylling fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Første etasje:

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og malte

himlingsplater.

Innredning med fylling fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasjen:

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og mdf

panel i himling.

Innredning med stor spegel i fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)

med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom i

hver etasje.

Det er avløpsrør av plast. (ikke synlig for

vurdering)

Boligen har naturlig ventilasjon i alle tre etasjer.

Det er installert varmepumper i stuer i alle tre

etasjer.

Varmtvannstanker er på ca 200 liter i andre og

underetasje. En mindre bereder på 120 liter i

første etasje. Alle bereder er plassert på

bad/vaskerom i hver etasje.

Et sikringsskap for hver etasje som har merkede

kurser. Er blitt gjort større oppgraderinger av

anlegget i samband med ombygging av boligen

innvendig i 2014 og har ingen åpenbare synlige

skader/feil.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat

i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

En delvis utspringet tomt som er blitt en del

oppfylt med tilhørende forstøtningsmurer.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig

for vurdering.

Bygningen har betonggrunnmur og antar at det

er støpte stripefundamenter under grunnmur

som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Tilbygget bod er blitt murt opp av

sementsteinsblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Oppfylt terreng på bak og foran boligen med

tilhørende forstøtningsmur. Skrånd terreng på

begge sidene.

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger

er av ukjent type. Offentlig avløp og

vannforsyning via private stikkledninger.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

1- etj: Trapp er fjærnet og det er laget til et bad/vaskerom.

2- etj: Trapp og wc er fjærnet og det er laget til et

bad/vaskerom.

Underetasjen: Større endringer av denne etasjen. Boder og

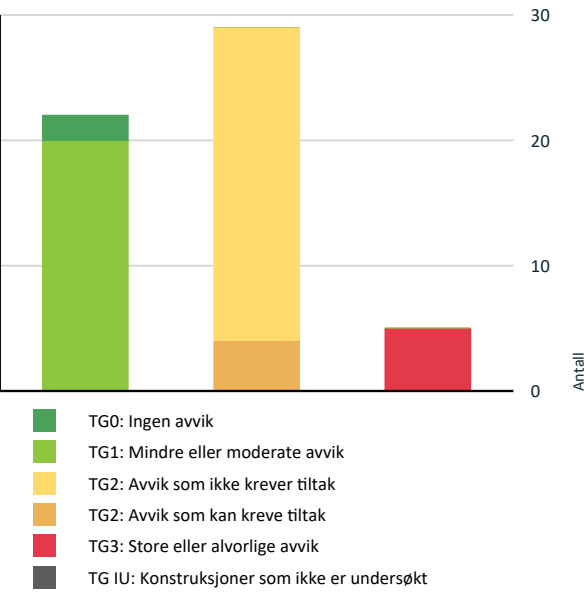
hobbyrom er bygget om til rom for varig opphold.

Boligen er nå omgjort til tre seperate utleiedeler.



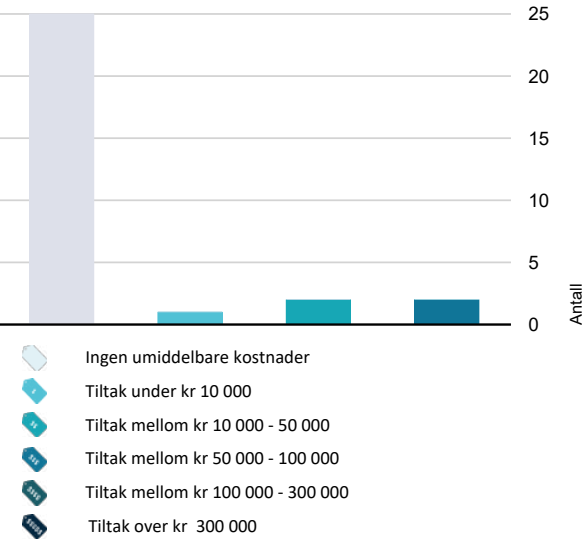
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Andre > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Første > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Anvendelse
Tre leiligheter.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygg over tidligere garasje.
---------	---------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Nyere taktekking av betongtakstein type dobbelkrum. Tekkingen ble vurdert i fra bakkenivå.



Deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Eldre takrenner og nedløp som ikke er blitt byttet i samband med ny taktekking. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Anbefaler snøfangere på begge sider av taket. Takrenner med tilhørende deler bærer en del preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Gjennværende brukstid på takrenner med tilhørende deler ansees som noe begrenset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre takrenner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Reisverk etter datidens byggeskikk og har for det meste stående bordkledning med under og påbord. Ene endeveggen med gavlvegg er blitt luftet og kledd på nytt med liggende dobbelfals kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledningen er noe slitt enkelte steder og er noe nær terrasse med tanke på fare for oppsug av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på opprinnelig kledning med tilhørende belistninger med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ene endeveggen er blitt kledd på nytt.



Kledning ligger nær terrasse.



Noe slitt kledning enkelte steder.



Åpning i mellom karm og vannbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget sperrekonstruksjon med bord som undertak. Kaldtloftet ble vurdert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufting av skråtak. Det må nevnes at dette heller ikke var vanlig i denne byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen luftespalter i gesimser.



Takgjennomføring for pipe.



Deler av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ingen lufting av skråtak.

TG 1 Vinduer

To nyere sidehengslet vinduer i andre etasje.
Nyere vinduer i første etasje av type toppsving.
Nyere vinduer i underetasjen av type toppsving, sidehengslet og en del vinduer med fast karm i stue/kjøkken.

TG 2 Vinduer - 2

Noen eldre vinduer i andre etasje av type toppsving.
Noen eldre vinduer i første etasje av type toppsving på kjøkken og et større med fast karm i stue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusglass i stue i andre etasje er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitt på utvendig karm og ramme.

TG 3 Vinduer - 2 - 3

To eldre vinduer på loftet og i utvendig bod i underetasjen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitte/skadet mindre vinduer i fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av disse vinduer bør beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre slitte/skadet vindu.

TG 1 Dører

Nyere hoveddører i alle tre etasjer. To nyere balkongdører i første og underetasjen.

TG 2 Dører - 2

En eldre slitte teakdør til utvendig bod i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bærer en del preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En god del vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti til andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Underliggende sponplater må også beregnes å byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Undertekkingen er slitte/skadet



Underliggende fuktskader.



Fuktmerker flere plasser i underliggende bod.



Dekke er noe slitte og ligger nær kledning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Større terrasse ut i fra første etasje på flere nivåer med tilhørende leegger. Er også en terrasse ut i fra underetasjen med tilhørende leegger.

Noe mindre retningsavvik ble registrert enkelte steder.

Fundamenteringer var ikke synlig for vurdering



Terrasse ut i fra underetasjen.

TG 2 Utvendige trapper

Eldre opprinnelig støpt trapp med repos til første etasje. Ståltrapp til andre etasje og parkeringsplassen.

Vurdering av avvik:

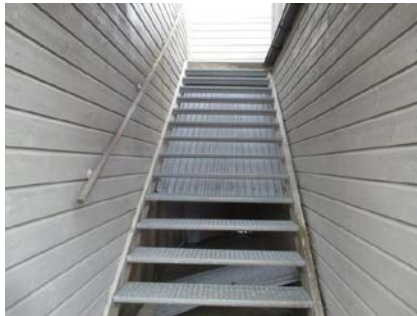
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Påviste skader må utbedres.

Rekkverk på trapp til første etasje og til parkeringsplassen, bør endre med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til andre etasje.

Tilstandsrapport



Trapp i fra parkeringsplass.



Støpt trapp opp til første etasje.



Skader på undersiden av støpt trapp.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp ved siden av boden til terrasse og andre etasje.

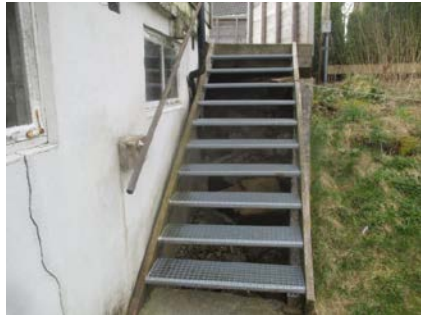
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp på siden av boden.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.

Himling: Malte himlingsplater og mdf panel.

Vegger: Panelingsplater og tapet.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i underetasjen. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder i første og spesielt i andre etasje.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Eldre opprinnelig teglsteinspipe som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Må undersøkes nærmere før den blir tatt i bruk på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av pipe med feierluke på kaldtloftet.

TG 2 Rom Under Terreng

I deler av underetasjen er det utfored vegger under bakkenivå. Disse vegger er blitt utfored i senere tid i samband med innredning av en leilighet og er riskokonstruksjon å regne.

Hulltaking i utfored vegg i underetasjen er foretatt i ene ytterhjørne på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat:12,2 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det til tider kan oppleves fuktigmiljø i kjeller. Avfukter blir brukt til tider. Se også punkt drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med på tilstand i kjeller. Tiltak kan ikke utelukkes.



Hulltaking i utfored vegg i underetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører av type formpresset slett hvit med tre spegler i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Har fått noen skader på overflater på enkelte dører i første og andre etasje. Enkelte dører i andre etasje går igjenn av seg selv. (skjevheter i montering)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noen skader på enkelte av dørene i første og andre etasje.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelingsplater på vegger og malte himlingsplater med panel i skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Panelingsplater har svullet i bunnen flere plasser og det er uegnet veggplater i våtsoner i rundt innredning med sevant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling i bunnen av veggplater.

Tilstandsrapport



Svelling ved servant.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Ingen fall mot og i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ene benet for dusjkabinett er plassert midt over sluk og det er ingen hjul i bakkant.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i himling.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat:9,1 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra gangen.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelingsplater på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Panelingsplater har svellet i bunnen flere plasser og det er uegnet veggplater i våtsoner i rundt innredning med servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Svelling i bunnen av panelingsplater.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Ingen fall mot og i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ene benet for dusjkabinett er plassert midt over sluk og det er ingen hjul i bakkant.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

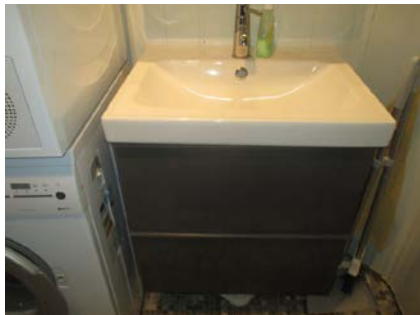


Sluk under dusjkabinett.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i ytterveggen.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 8,7 vektprosent.



Hulltaking i fra soverommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelingsplater på vegger og våtromsplater på vegg bak innredning.
Mdf panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Veggplater har svellet noe i bunnen og det er uegnet materiale i våtsonen i rundt vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Svelling på panelingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ene benet for dusjkabinett er plassert midt over sluk og det er ingen hjul i bakkant.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.



Vifte i vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 9,3 vektprosent.



Hulltaking fra soverommet i underetasjen.

KJØKKEN

ANDRE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og malte himlingsplater.
Innredning med fylling fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av innredningen.



Veggplater har svellet ved kjøkkenbenken.

ANDRE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

FØRSTE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og malte himlingsplater.
Innredning med fylling fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler at det blir montert fuktbestandige materialer over kjøkkenbenken i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av innredningen.



Svelling og skader på veggplater.

FØRSTE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og mdf panel i himling.
Innredning med stor spegel i fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Veggplater har svellet ved kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler at det blir montert fuktbestandige materialer over kjøkkenbenken i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.



Veggplater har svellet ved kjøkkenbenken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom i hver etasje.



Fordelerskap i andre etasje.



Fordelerskap i underetasjen.



Fordelerskap i første etasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i alle tre etasjer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper i stuer i alle tre etasjer.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue andre etasje.



Varmepumpe i stue underetasjen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca 200 liter i andre og underetasje. En mindre bereder på 120 liter i første etasje. Alle bereder er plassert på bad/vaskerom i hver etasje.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder alle tre beredere.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder i andre etasje.



Bereder i underetasjen.



Bereder i første etasje.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Et sikringsskap for hver etasje som har merkede kurser. Er blitt gjort større oppgraderinger av anlegget i samband med ombygging av boligen innvendig i 2014 og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I samband med ombygging av boligen i 2014.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet for andre etasje er plassert i gangen ved bad.



Sikringsskapet for første etasje er plassert i gangen.



Sikringsskapet for underetasjen er plassert i vindfang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hver etasje.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

En delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med tilhørende forstøtningsmurer.

TG 2 Drenering

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Se også punkt rom under terreng og egenerklæring til eier.



Ingen synlig fuktsikring inntil grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på grunnmur på ene ytterhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på grunnmur.

TG 3 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget bod er blitt murt opp av sementsteinsblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Har vert en større setningsskade i tilbygget bod med sprekker i mur og kjellergulv. Ingen ting tyder på at det nå skal være noe bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i mur og gulv bør pusses igjen. Ellers så fungerer rommet ved dagens bruk som en utvendig bod, selv om der har vært setninger i grunnen en gang i tiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Større sprekk i mur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forstøtningsmur i mot parkeringsplass.

TG 0 Terrengforhold

Oppfylt terreng på bak og foran boligen med tilhørende forstøtningsmur. Skrånd terreng på begge sidene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av ukjent type. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Andre	66			66	16	3	69
Første	69	10		79	90		79
Underetasje	52	17		69	22		69
SUM	187	27			128	3	217
SUM BRA	214						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre	Hall , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2		
Første	Gang , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod	
Underetasje	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1- etj: Trapp er fjærnet og det er laget til et bad/vaskerom.
2- etj: Trapp og wc er fjærnet og det er laget til et bad/vaskerom.
Underetasjen: Større endringer av denne etasjen. Boder og hobbyrom er bygget om til rom for varig opphold.
Boligen er nå omgjort til tre seperate utleiedeler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	187	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	901		0	736.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Uenesveien 79
Hjemmelshaver
Egaas Morten, Netland Therese Wilhelmsen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	19.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.03.1958		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	19.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SZ1866>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240060	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Therese Wilhelmsen Netland	Morten Egaas
Gateadresse	
Uenesveien 79	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4405
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalennr.	3998758

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TWN, ME

1

Document reference: 1408240060

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kan oppleves fuktig i kjelleren, Har installert god avtrekksvifte på badet. Varmekabler brukes året rundt for å forebygge skader og avfukter har blitt brukt til tider.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på om det er skjevgkre men noen insekter har blitt observert i kjelleren

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Selges med 3 utleiedeler

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble kjøpt slik så antar det skal være i orden

Document reference: 1408240060

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller var innredet når jeg kjøpte boligen

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det antar jeg da jeg kjøpte det slik

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408240060

Initialer selger: TWN, ME

3

79

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408240060

Initialer selger: TWN, ME

4

80

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Netland	58eaadea3b887e12469a798b17eab8a36d7dfcf4	24.04.2024 06:15:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Egaas	21569f6a5da5f76a32432728243cc7ede7b088b9	16.04.2024 08:36:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240060

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

81



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 203, Bruksnr 901	Kommune:	4207	Flekkefjord
Adresse:				
Veiadresse:	Uenesveien 79, gatenr 7900	Grunnkrets:	305	Nordre Uenes
	4405 Flekkefjord	Valgkrets:	1	Flekkefjord
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150501	Flekkefjord
		Tettsted:	4031	Flekkefjord

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Uenes	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.07.1958	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	736,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4207/203/901	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.07.1958	Avgiver	4207/203/612	-724,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4207/203/901	724,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Uenesveien 79	H0101	Bolig	226,0	Kjøkken					
Uenesveien 79	H0201	Bolig		Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:			Rammetillatelse:	29.05.1958		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		241,0	Igangset.till.:	29.06.1958		
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		241,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.05.1959		
Vannforsyning:						Antall boliger:			2
Bygningsnr:	168990081					Antall etasjer:			4
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			82,0		82,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02	1		68,0		68,0				
L01			22,0		22,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Tomannsbolig, horisontaldelt – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse			Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Ingen registrert adresse			Bolig						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		26,0	Rammetillatelse:	28.10.2013		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse		BRA bolig:		26,0	Igangset.till.:	28.10.2013		
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		26,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			1
Bygningsnr / løpenr:	168990081 / 1					Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			26,0		26,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn		Fødselsnr. / Org.nr.						
Tiltakshaver	Nye Fjotland Pels AS		995622483						
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

14/251-1 val 3



Ny Fasader.



**Eksisterende
Fasader.**

Tegningssnr.: A50-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Perspektiv	

[illegible]

Fase:
Byggemelding



BYGGDESIGN
Arkitekt & Ingeniørtenester

	Goedijent:
Tittel:	

Tiltakshaver
Per Egaas
Uenesvegen 79
4400 Flekkefjord

Tiltakshaver
Per Egaas
Uenesvegen 79
4400 Flekkefjord

Kommune:	Gr. Bnr.:
	2034901

Flekkefjord		Prosjekt nr. for 2003/001
Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	

14.052	A50-1	Type legning: Perspektiv

BIM-venkylay ArchCAD 17 NOR Filbasering P1\4.042_Per Eigaas_Fascesending_FixefordModel\4.052_Per Eigaas_Urosveien 79.pht



Tegningsnr.: A50-2	Revisjon nr.:
Type tegning: Perspektiv	

Fase:
Byggemelding



BYGGDESIGNS
Arkitekt & Ingeniørtenester

Title:	Godlyrest:
---------------	-------------------

Tiltakshaver
Per Egaas
Uenesvegen 79
4400 Flekkefjord

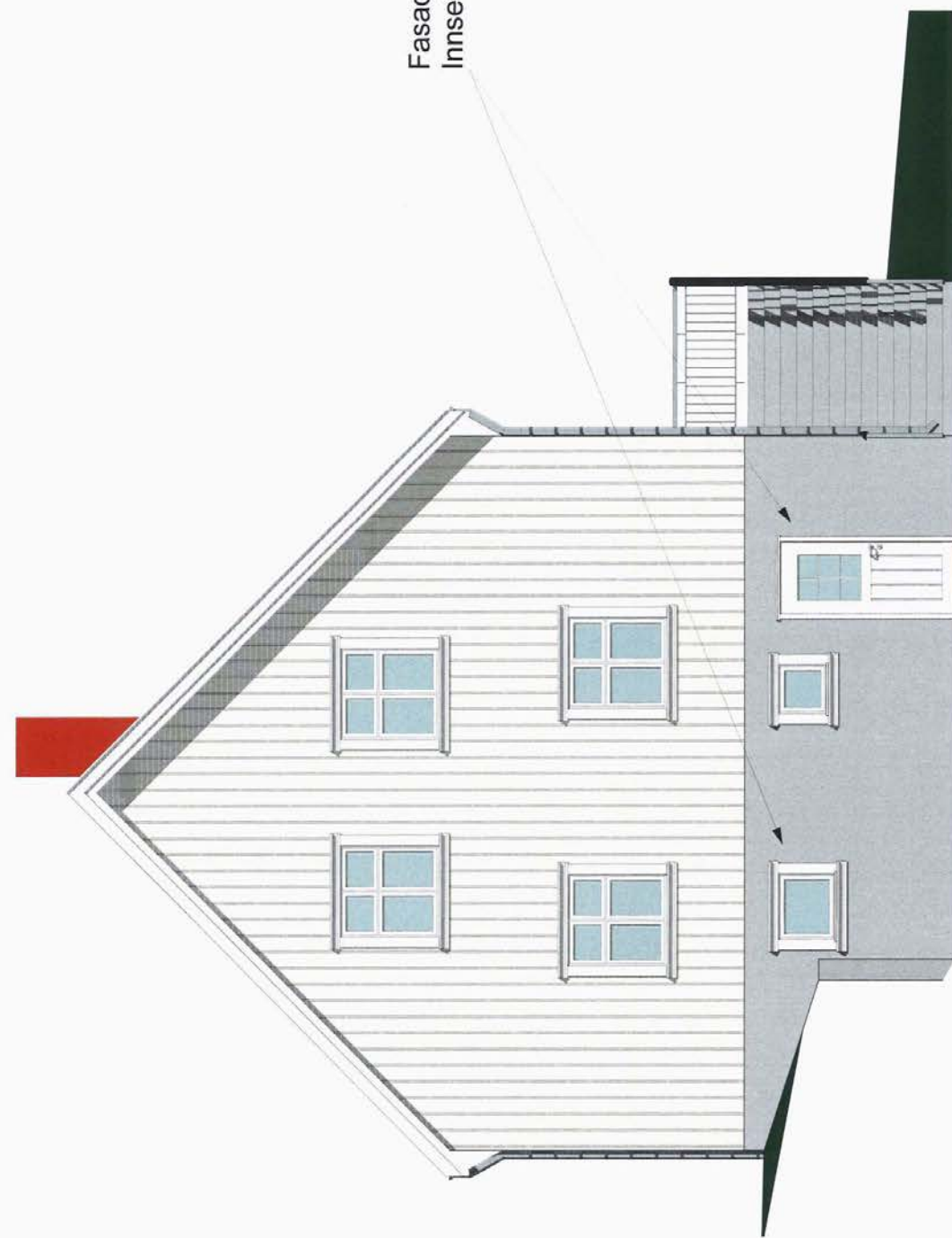
Tiltakshaver
Per Egaas
Uenesvegen 79
4400 Flekkefjord

Kommune:		Grz./Bnr.:	203/901
Fläche:			

Flekkefjord	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjekt: for prosjektordreilev
	14 052	AEO 2	

14.052	A50-Z
Type tegning: Perspektiv	

BIM-verkley ArchiCAD 17 NOR Flapissering P:14_052 Per Egeas Fastaleending FlakkefordModel14_052 Per Egeas Unetveien 79 pn

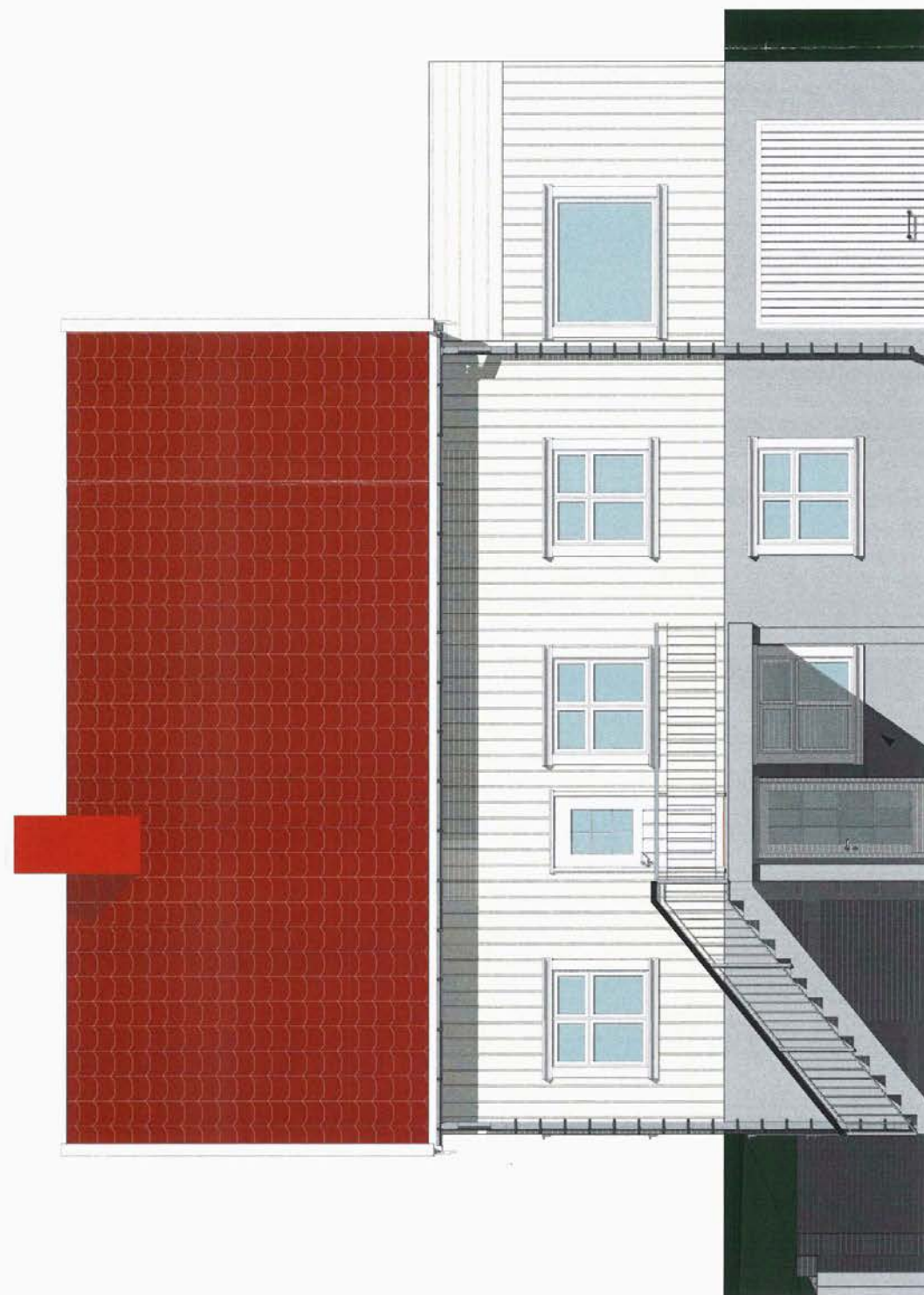


Fasadeendring.
Innsetting av vinduer og dør

Tegningsnr.: A40-3	Revisjon nr.:
Type tegning: Fasade mot Sør	

Fase:	Byggemelding		
 BYGGDESIGN S Arkitekt & Ingeniørfjenester			
Tittel:	Tiltakshaver Per Egaas Uenesvegen 79 4400 Flekkefjord	Godkjent: Plussert: Egaas, Unnveien Dato: 20.06.2014 Målestokk: 1:50 Kontroll: Sign.: Kontroll:	Godkjent: 2013/901 Prosjekt nr. prosjektnummer
Kommune:	Flekkefjord	Prosjekt nr.: 14.052	Tegningsnr.: A40-3
Type tegning:		Type tegning:	
Fase:		Fase:	
Fasade mot Sør		Fasade mot Sør	

BIM-verkøy ArchiCAD 17 NOR Faglæsning P:14.052 Per Eigaas Fasadeending FlakskjefordModel14.052 Per Eigaas Unnsveien 79 jda

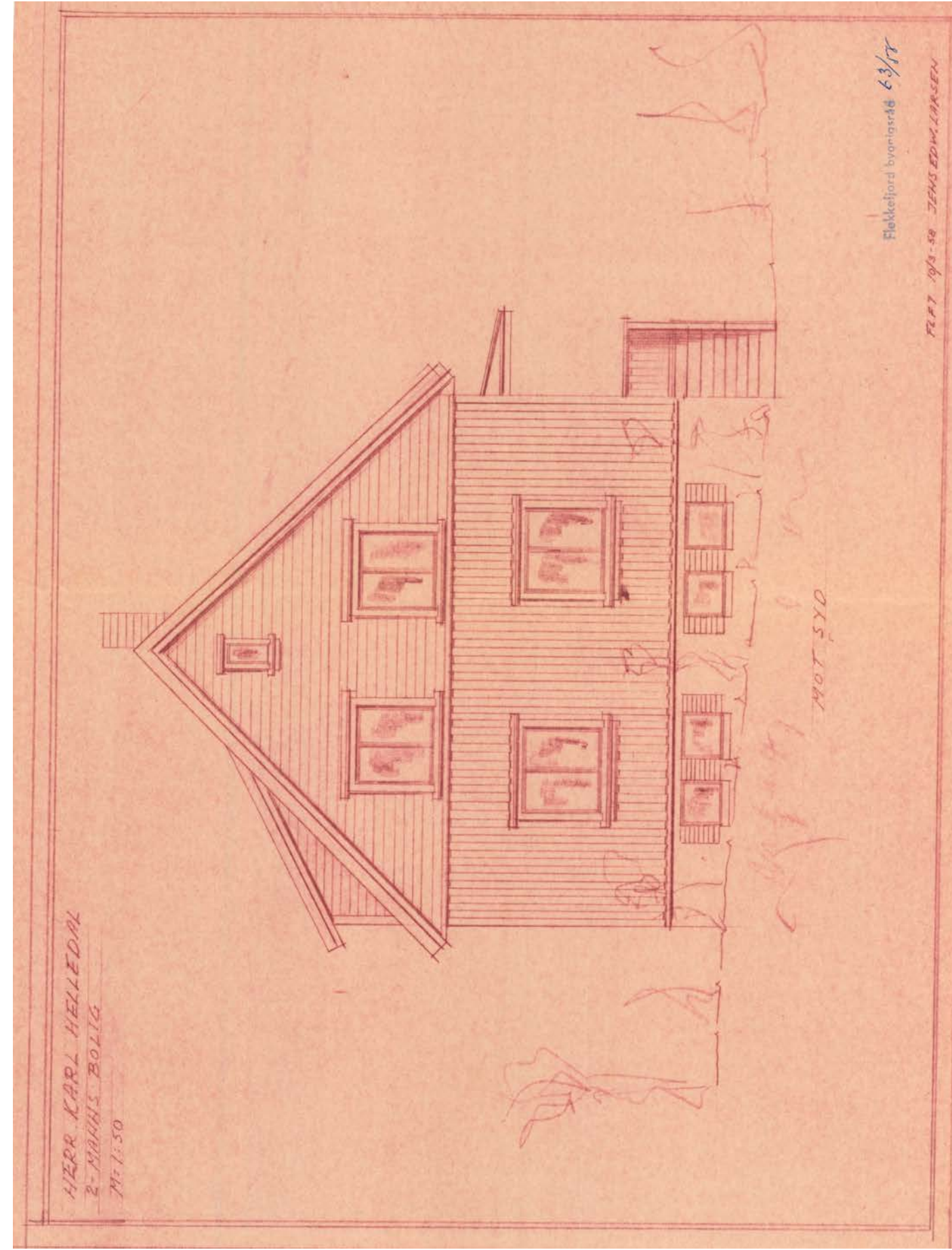
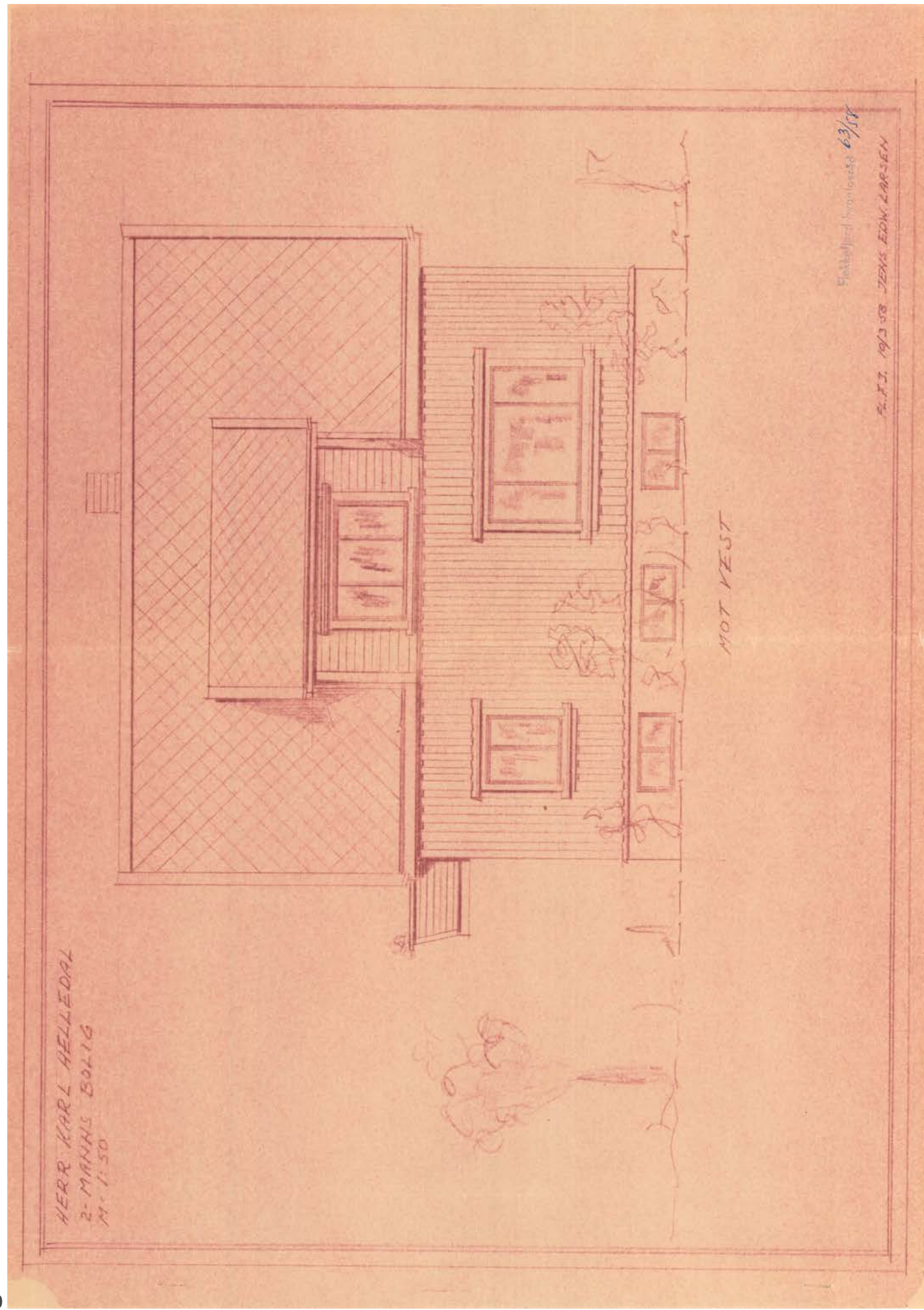


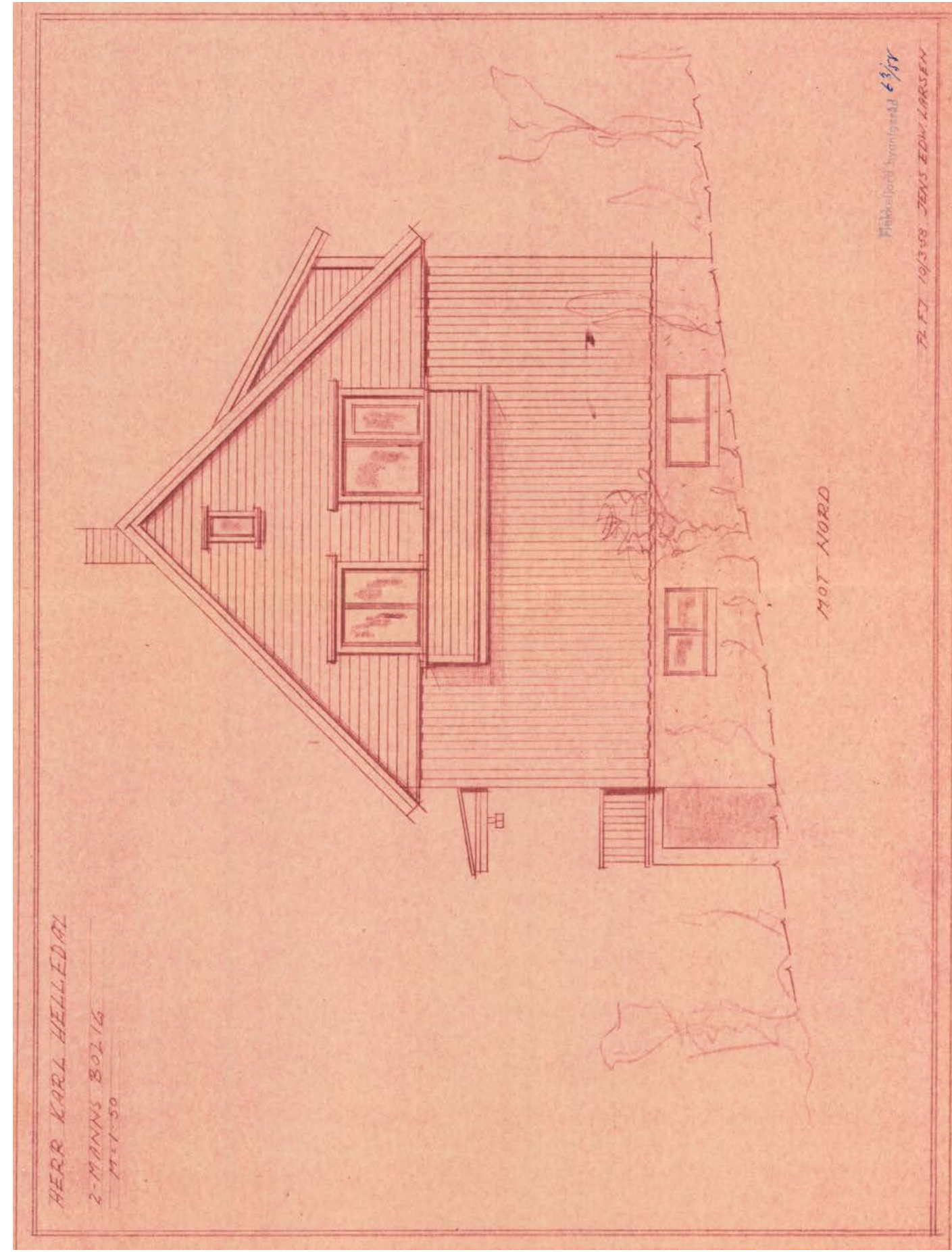
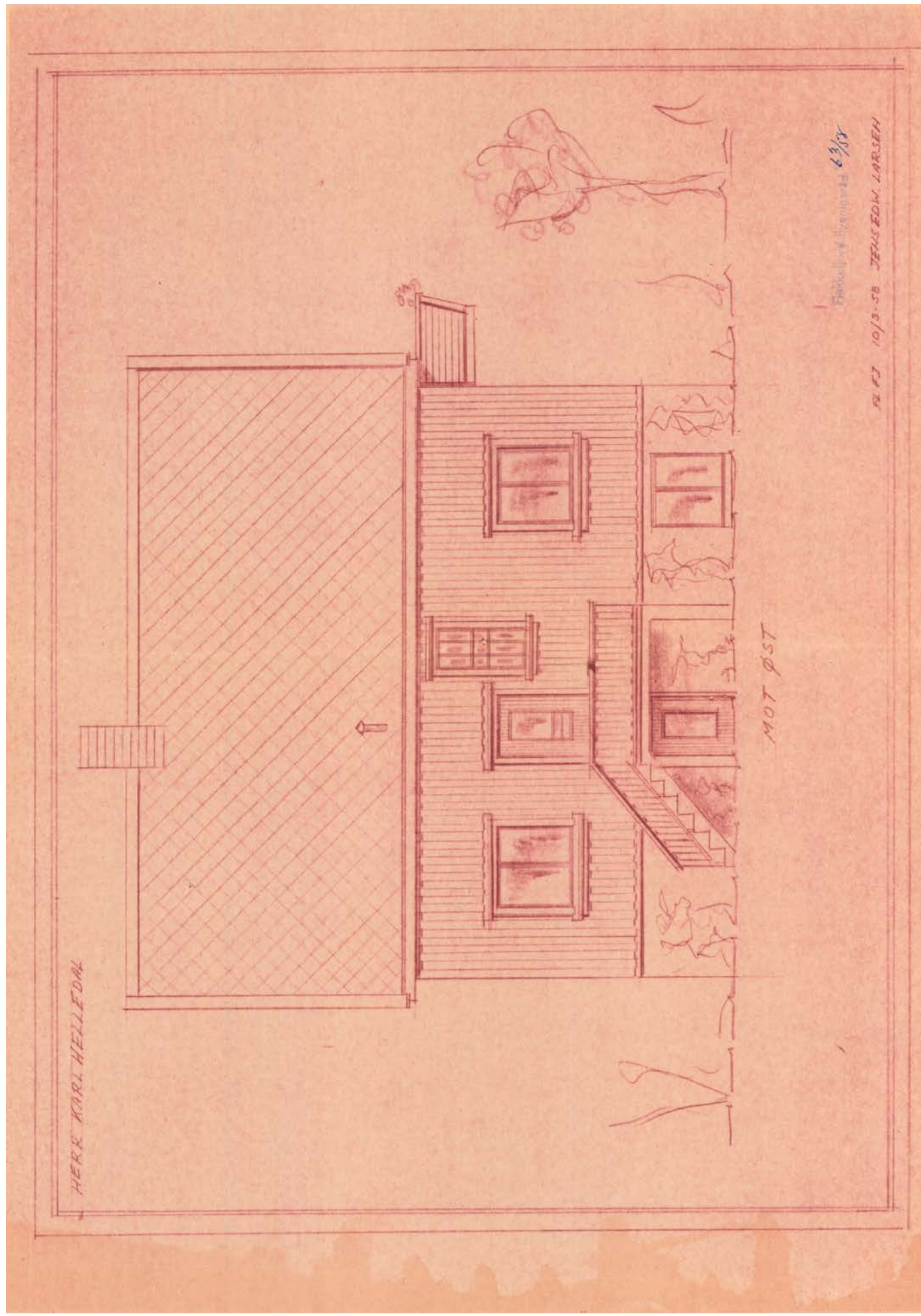
Fasadeendring.
Innsetting av vindu

Tegningsnr.: A40-4	Revisjon nr.:
Type tegning: Fasade mot øst	

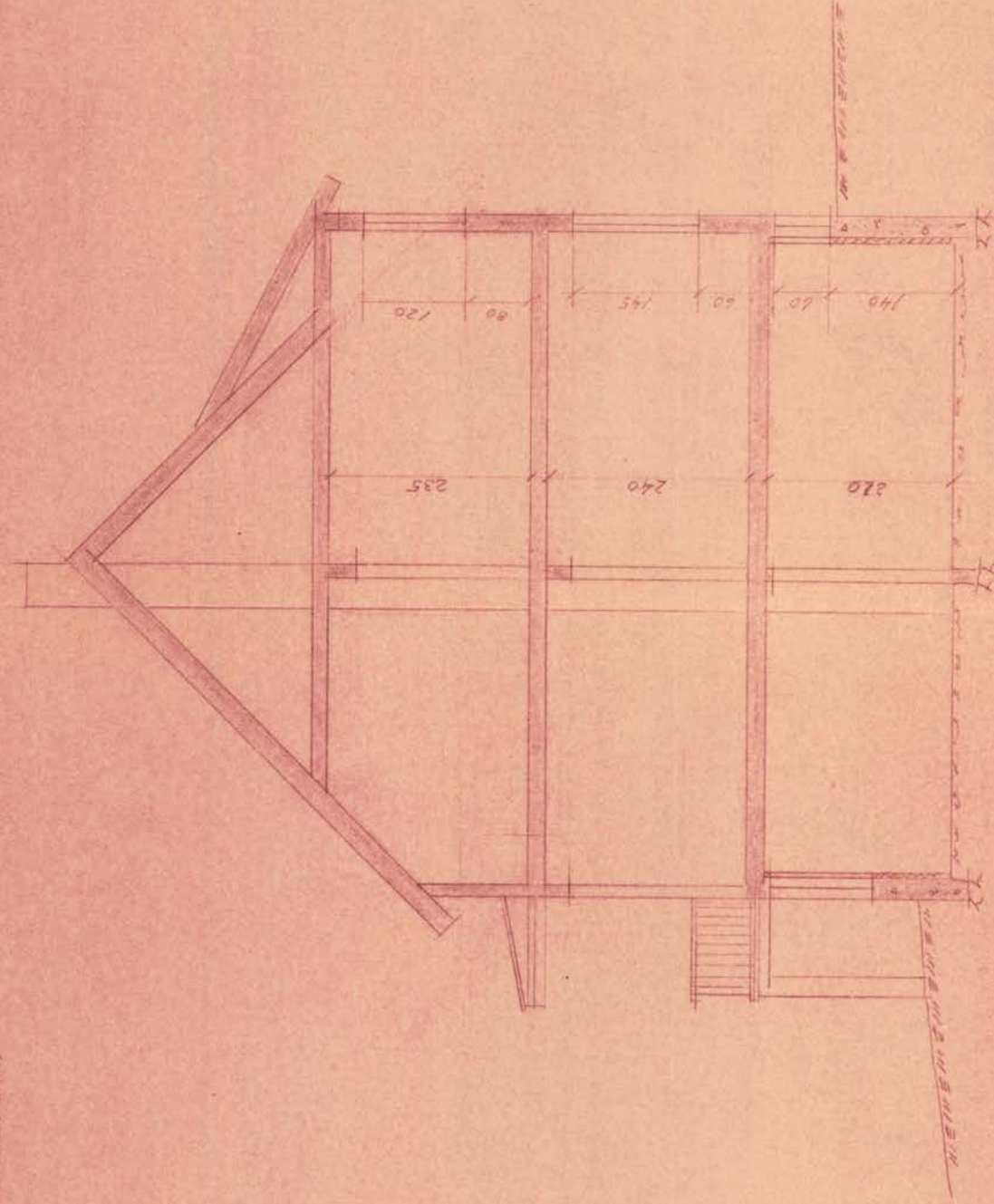
Fase:	Byggemelding	 BYGGDESIGN AS Arkitekt & Ingeniør tjenester	Tittel:		Godtatt:	
			Tiltakshaver Per Egaas Uenesvegen 79 4400 Flekkefjord		Planens 1.052 Per Egaas_Uneveien 20.05.2014 Målestokk: 1:50 Kontroll	
Kommune:		Flekkfjord		Sign.:		Kontroll:
Prosjekt nr.:		14.052		Geo. Ber.:		203.901
Type tegning:		Tegningsnr.:		Prosjekt nr. for prosjektutvikling:		
		A40-4				
		Fasade mot øst				

BM-verkday ArchCAD 17 NOR Fplassering: P 114 052 Per Egeas, Fasadbeending, FuktbeFordModel14 052 Per Egeas, Utnesveien 79 pr





HERR KARL HELLEDAL.



SNITT

Flekkeljord bygningråd 6/3/58

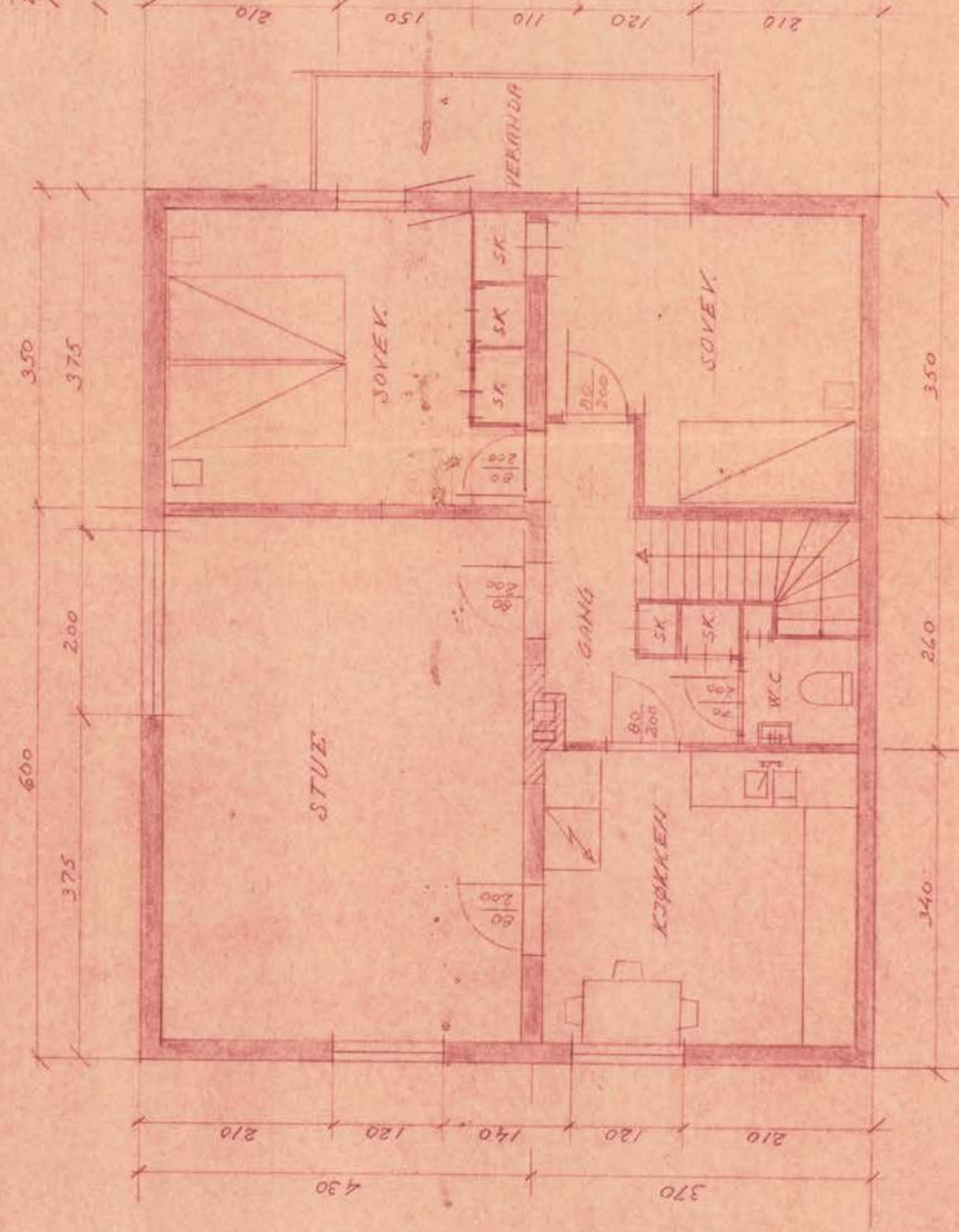
PLAN 19/3-58 JENS EDVIG LARSEN

HERR KARL HELLEDAL,
2-MANNENS BOLIG.
M 1:50

"DRAGE" DØRER
TYPE B-2 LIMBA

3 SK 80 X 200 V
2 " 80 X 200 H
1 " 70 X 195 V DØRBLAD
1 " 70 X 200 H

VERANDA DØR



PLAN 2 229.

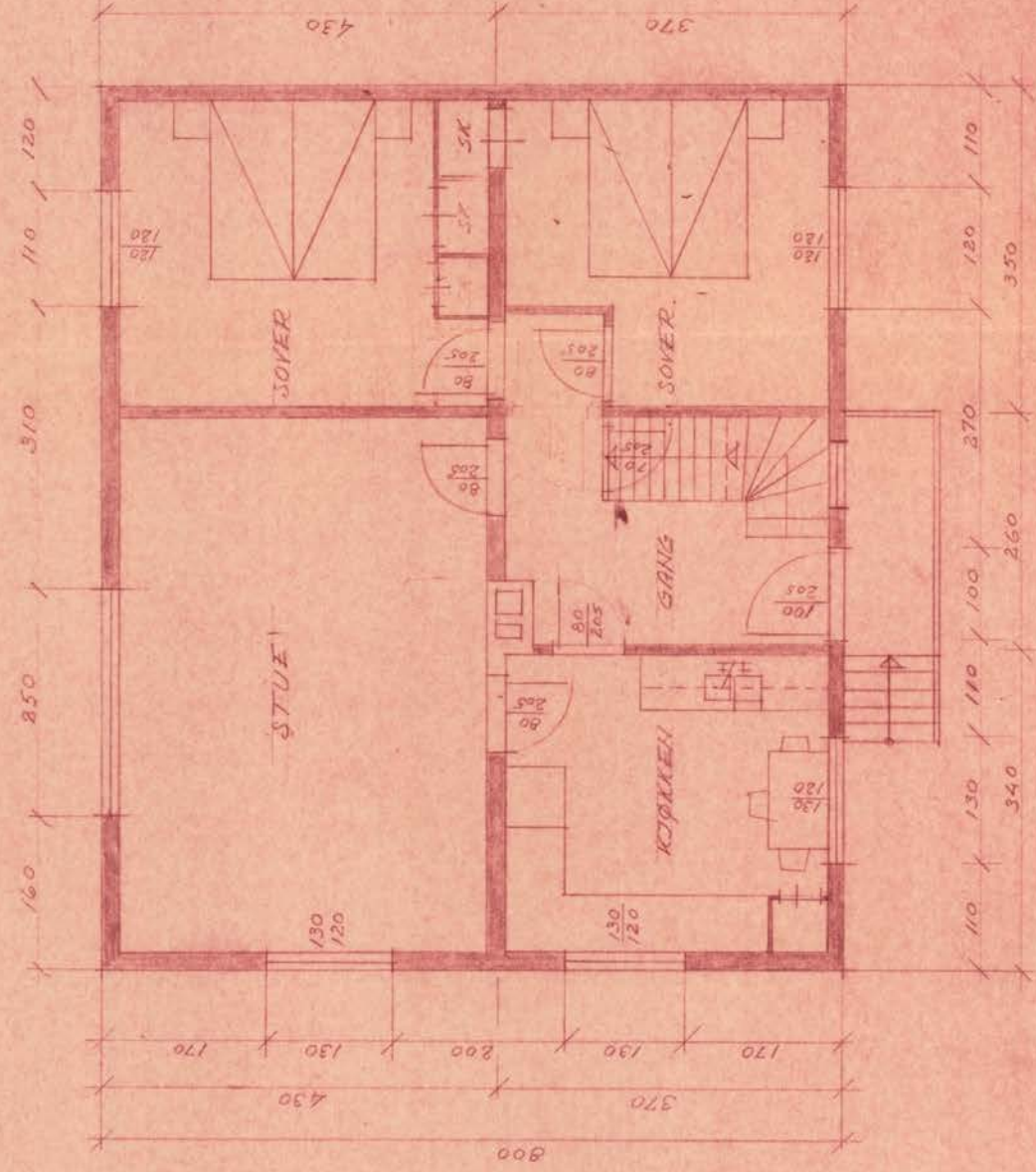
Flekkeljord bygningråd 6/3/58

PLAN 19/3-58 JENS EDVIG LARSEN

KARL HELLEDAL,
2-MANNSBOLIG,
M=1:50.

"DRAGE" DØRER
TYPE B-2 LIMBA
2 stk 80 x 205 H
3 " 80 x 205 V
1 " 70 x 205 V

YTTERDØR
TEAK RUSTIK PANEEL UTV
LIMBA FINER INNV
GLASSÅPNING
1-5TH 100 x 205 V 1m



Arkitektfirma Hagedorn 63/88

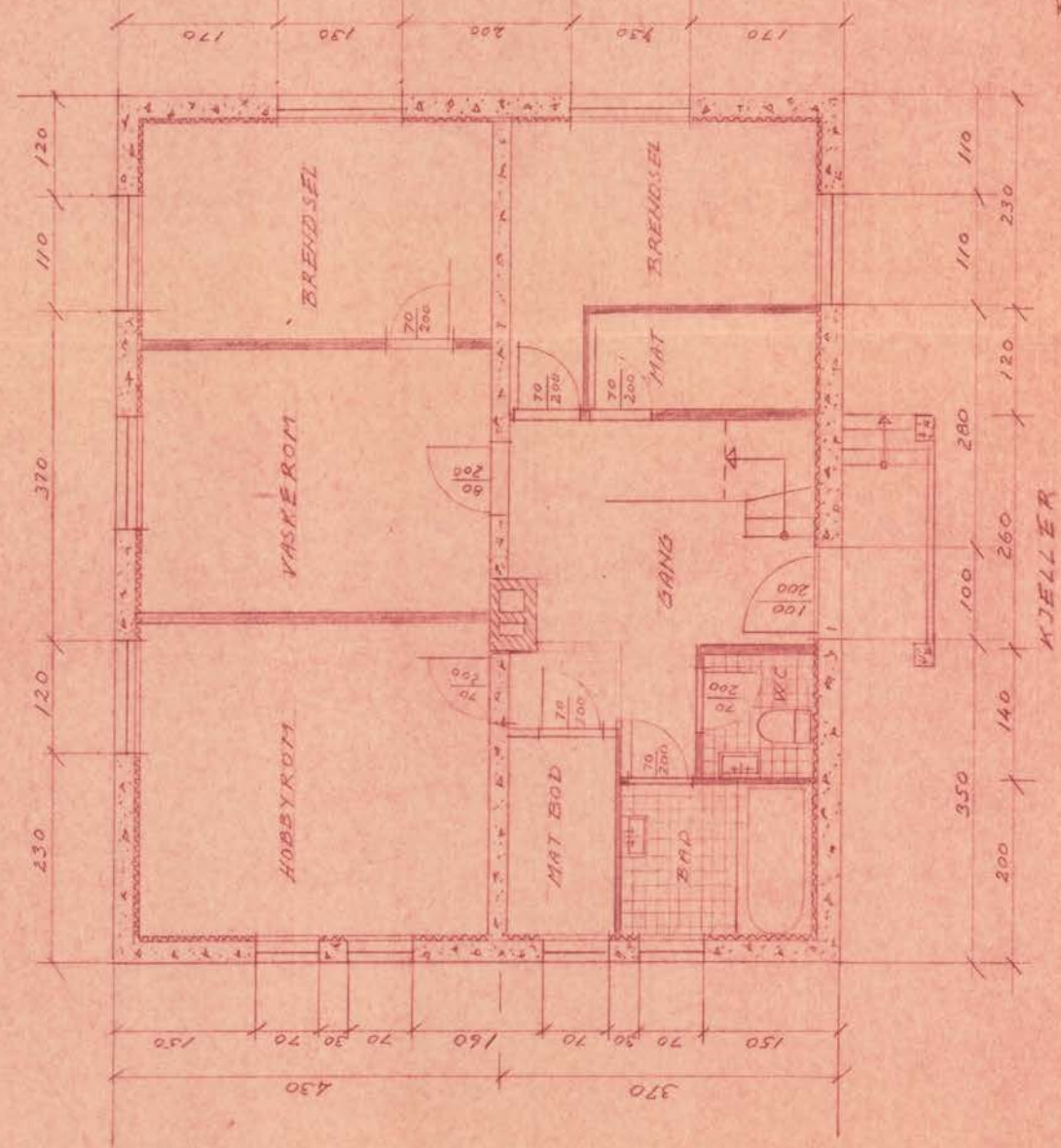
JENS EDW. LARSEN

PLAN 1 ETG

KARL HELLEDAL

"DRAGE" DØRER
TYPE A - FIB PLATE
2 stk 70 x 200 H
5 " 70 x 200 V
1 " 80 x 200 H

YTTERDØR
FLUR RUSTIK PANEEL UTV
FURU FINER FOR MÅLING INNV
GLASSÅPNING
1-5TH 100 x 200 V 1m



Arkitektfirma Hagedorn 63/88

JENS EDW. LARSEN

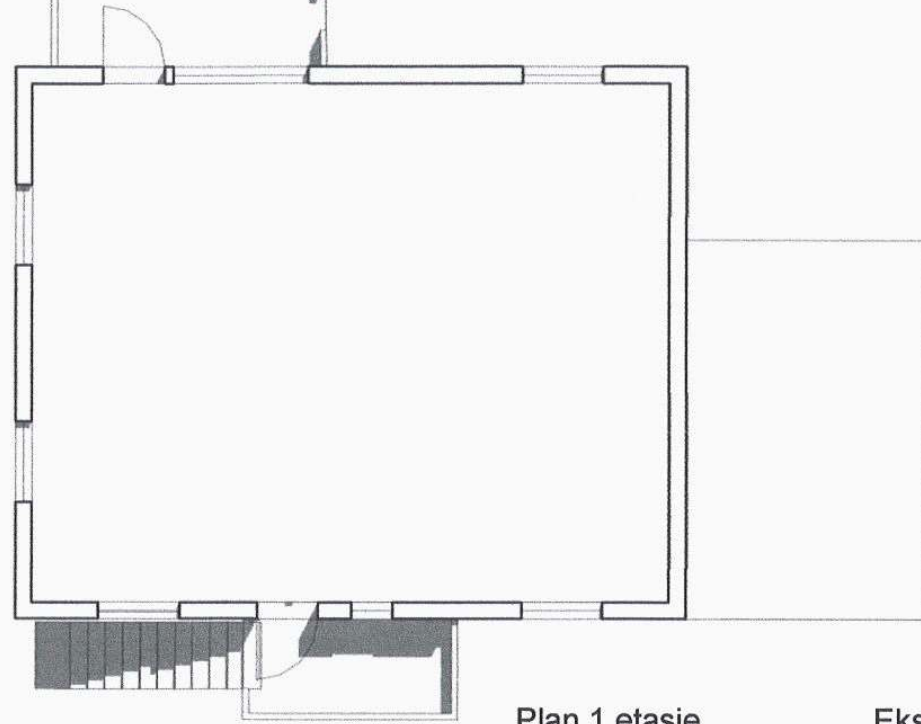
PLAN 1 ETG

13/1049-1 Vedl. 1

Tilbygg Uenesveien 79

Per Egaas

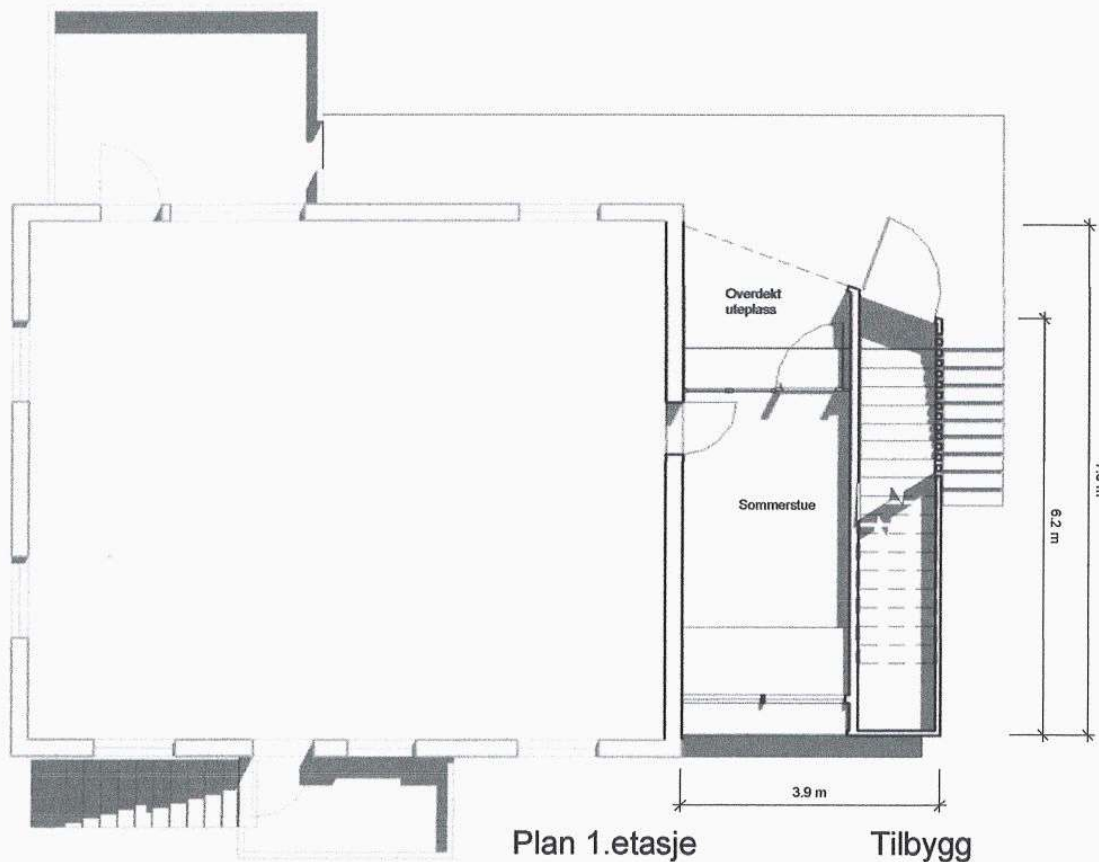
Vedlegg 4



1:100

Plan 1.etasje

Eksisterende



1:100

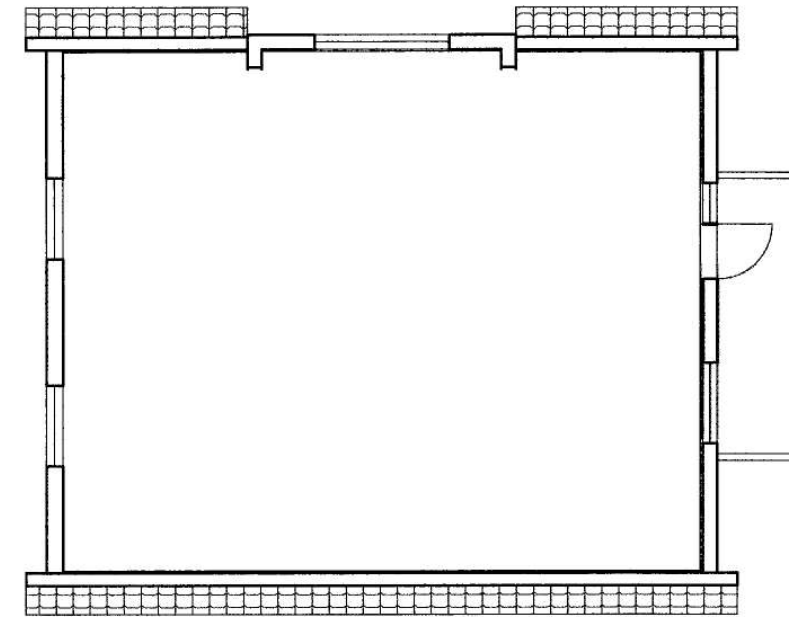
Plan 1.etasje

Tilbygg

Tilbygg Uenesveien 79

Per Egaas

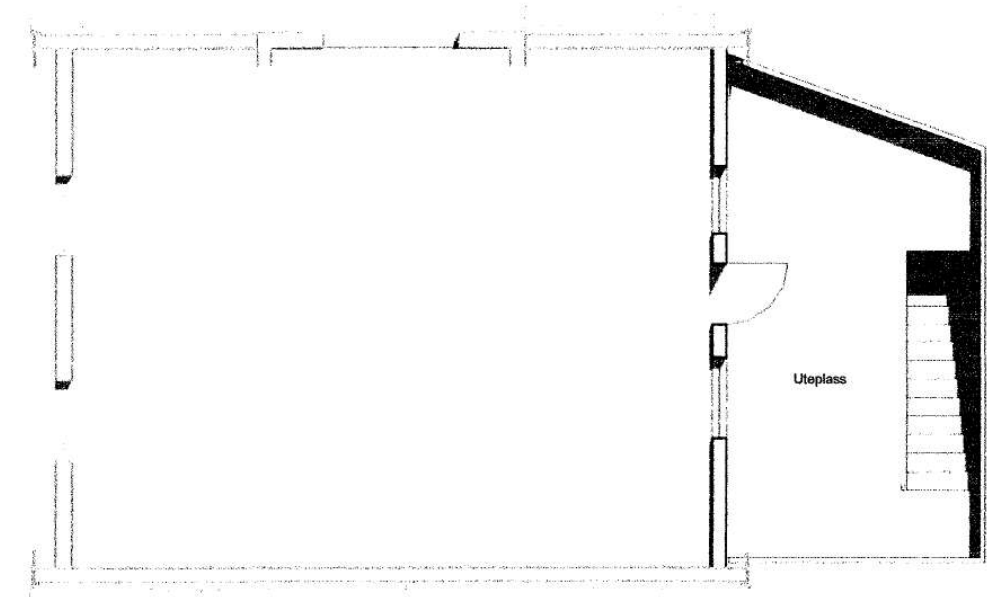
Vedlegg 5



1:100

Plan 2.etasje

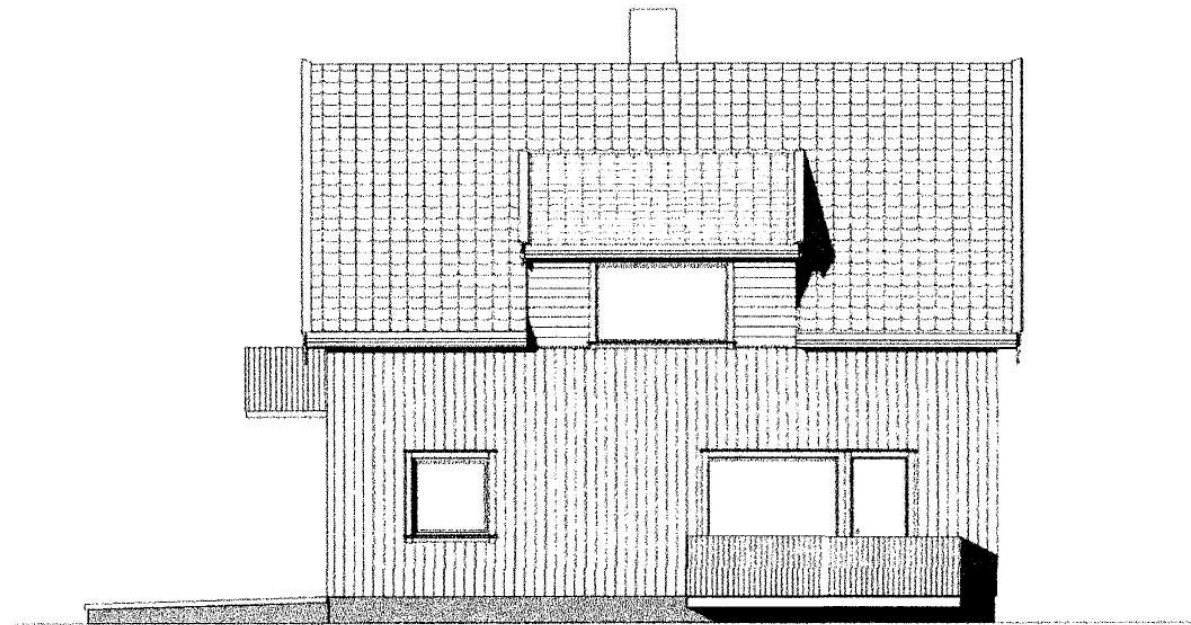
Eksisterende



1:100

Plan 2.etasje

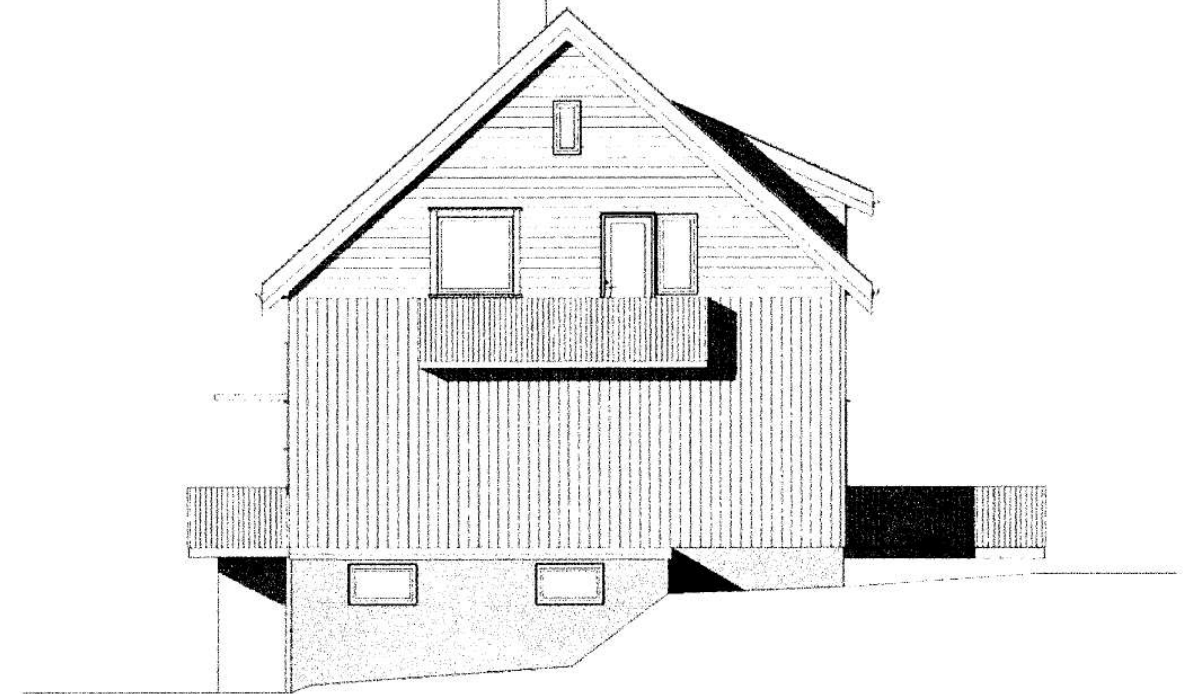
Tilbygg



1:100

Fasade vest

Eksisterende



1:100

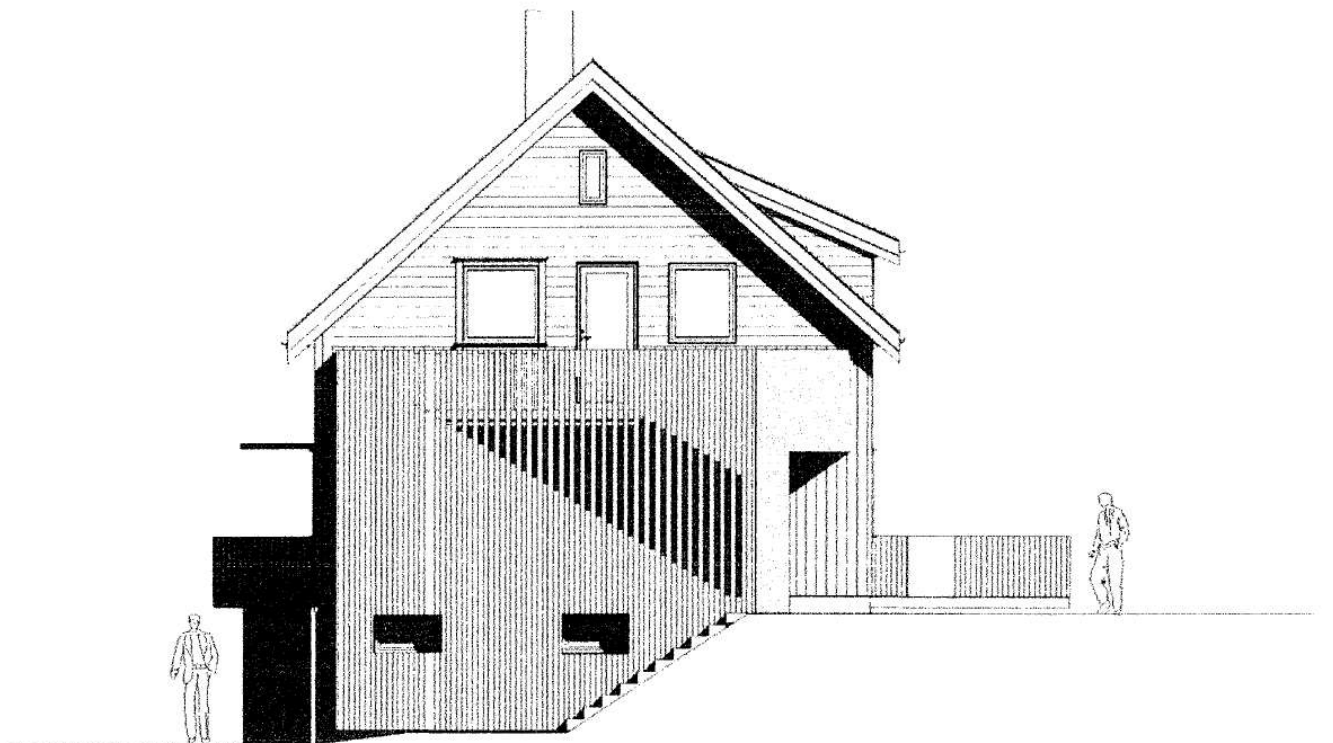
Fasade nord

Eksisterende



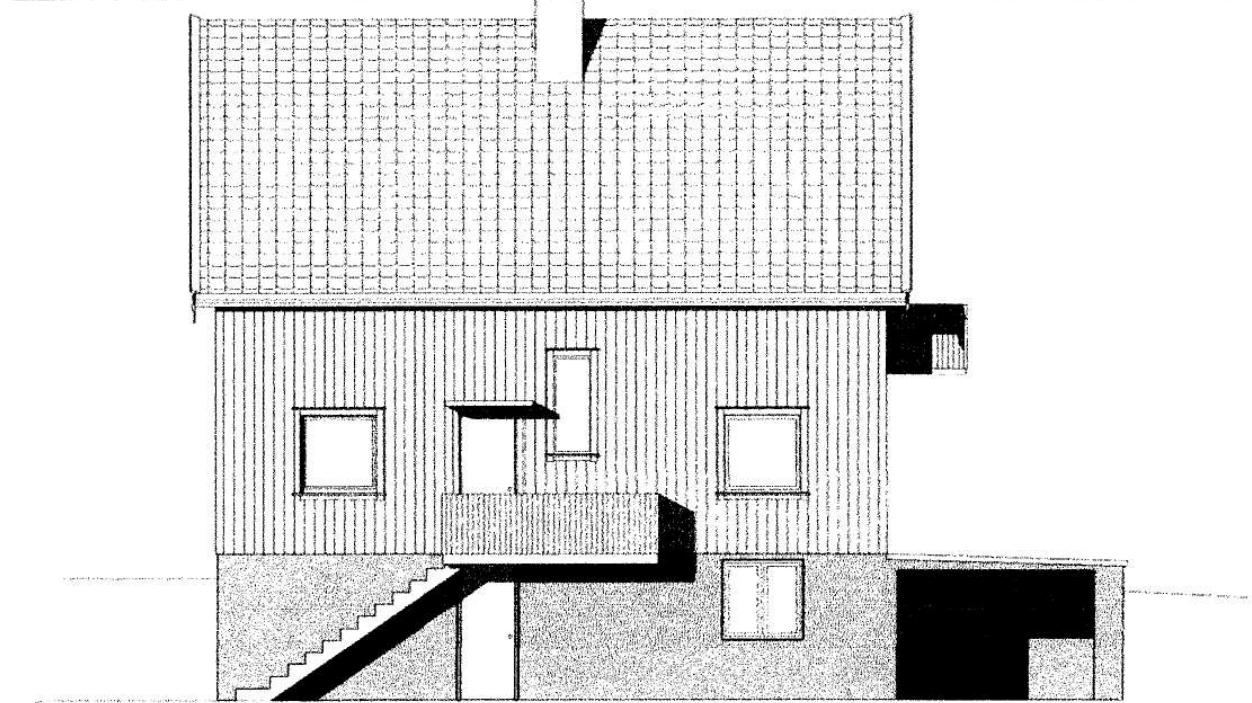
1:100

Fasade vest



1:100

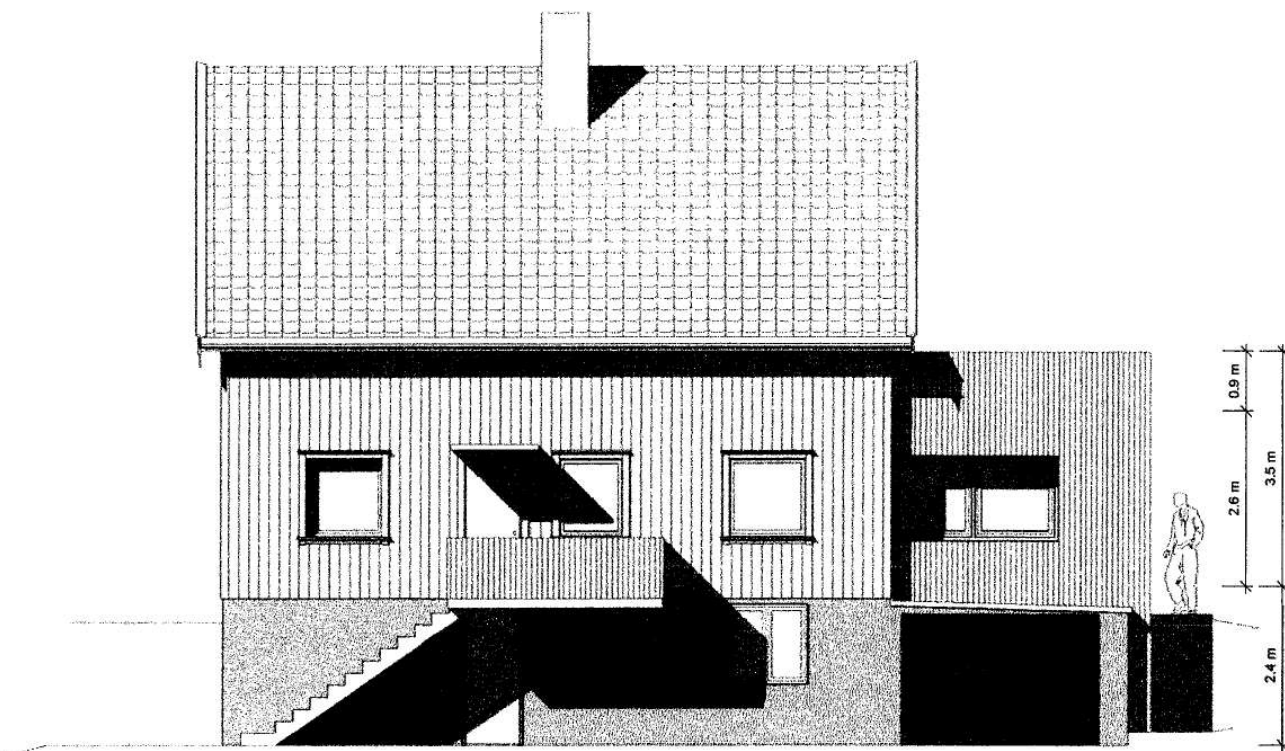
Fasade nord



1:100

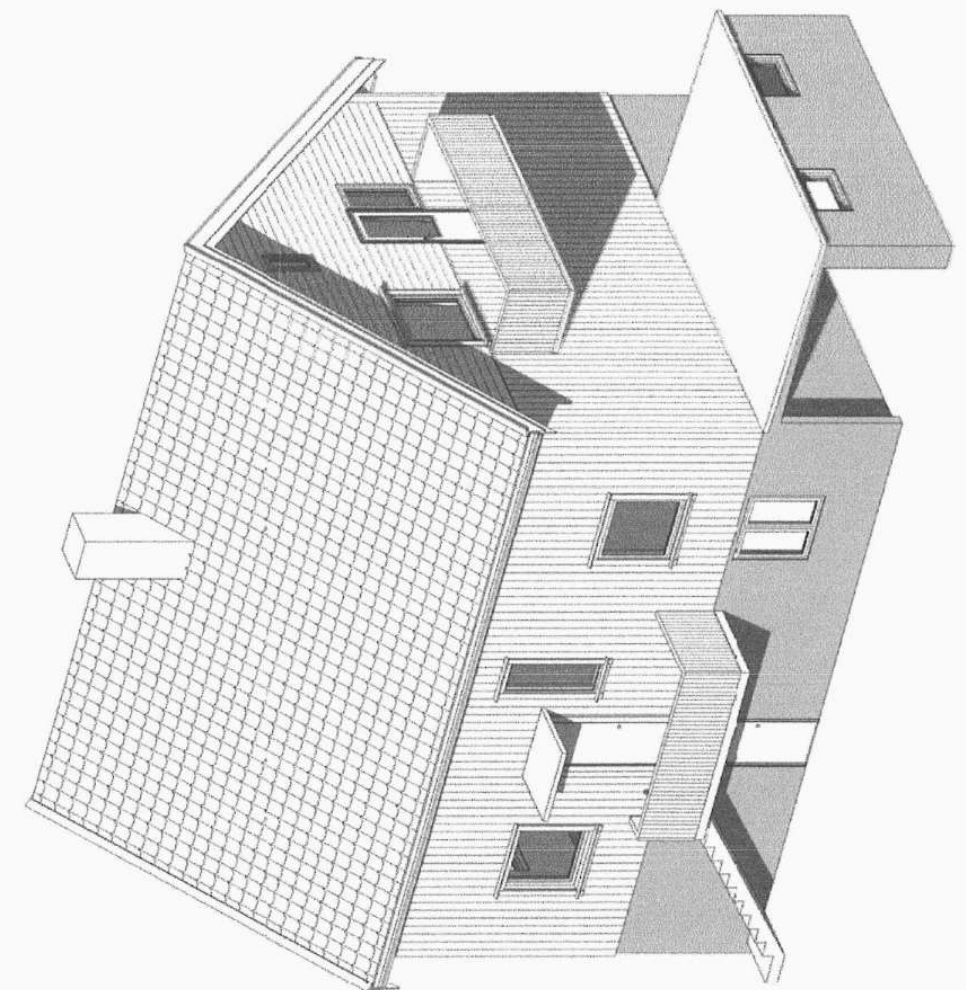
Fasade øst

Eksisterende

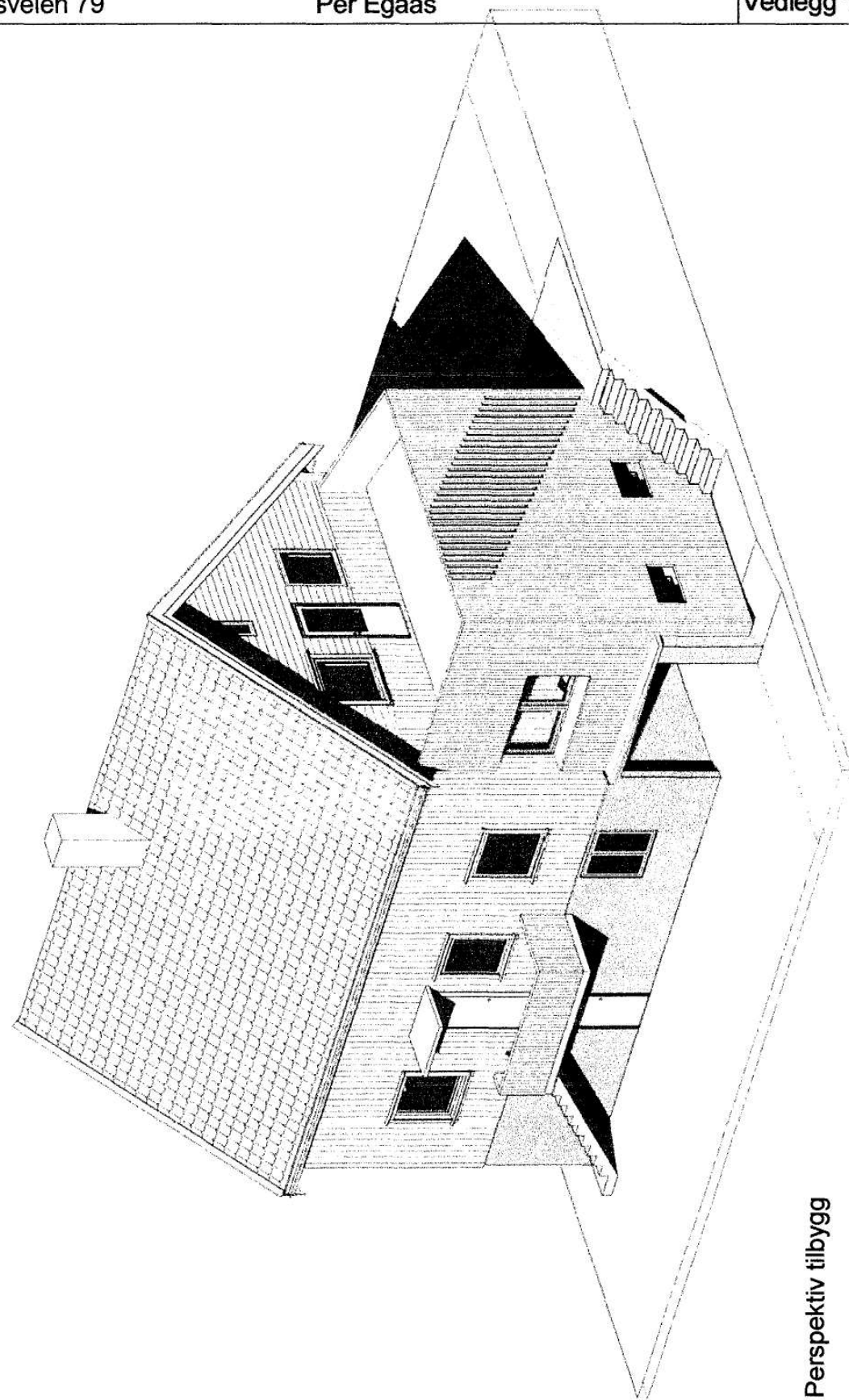


1:100

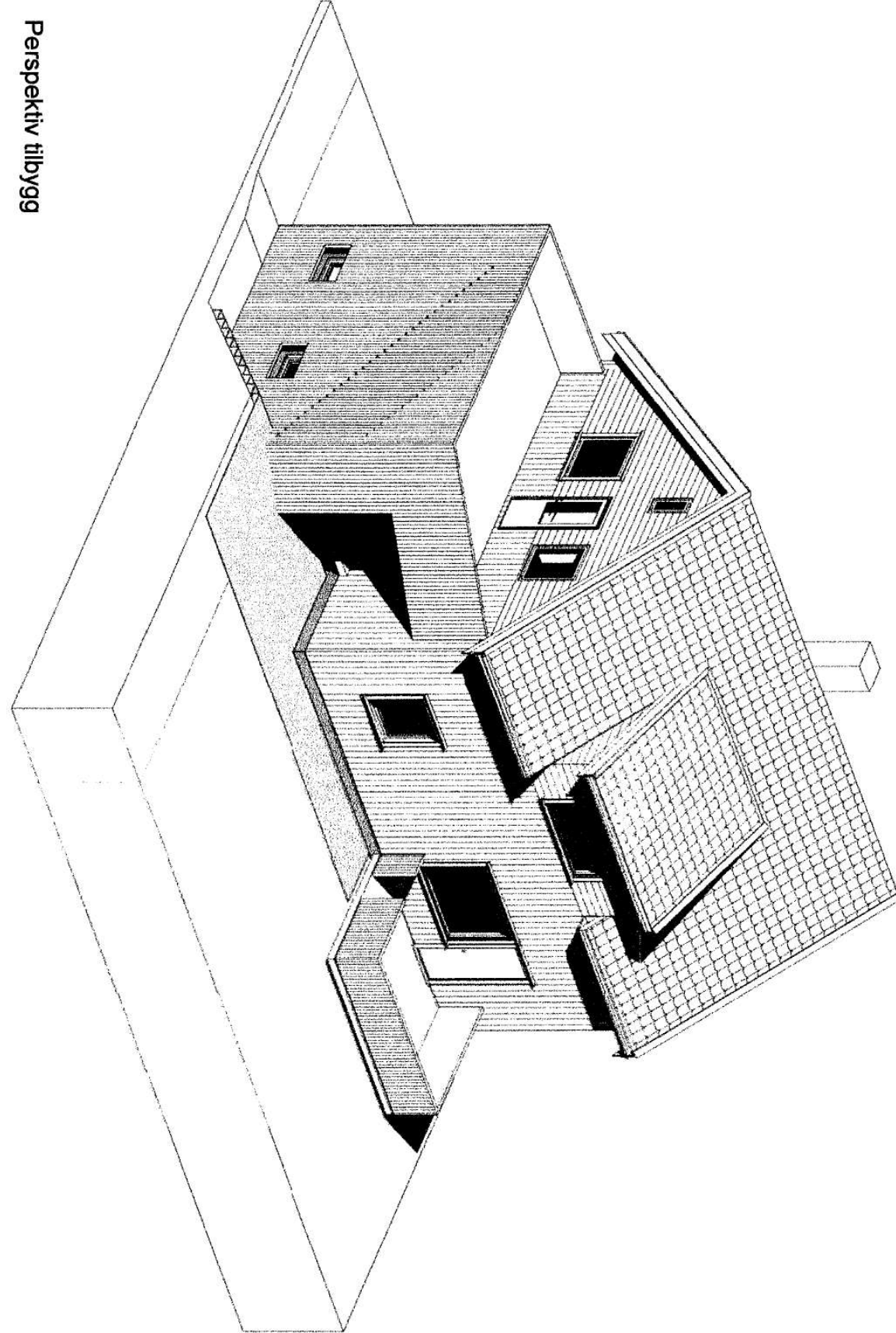
Fasade øst



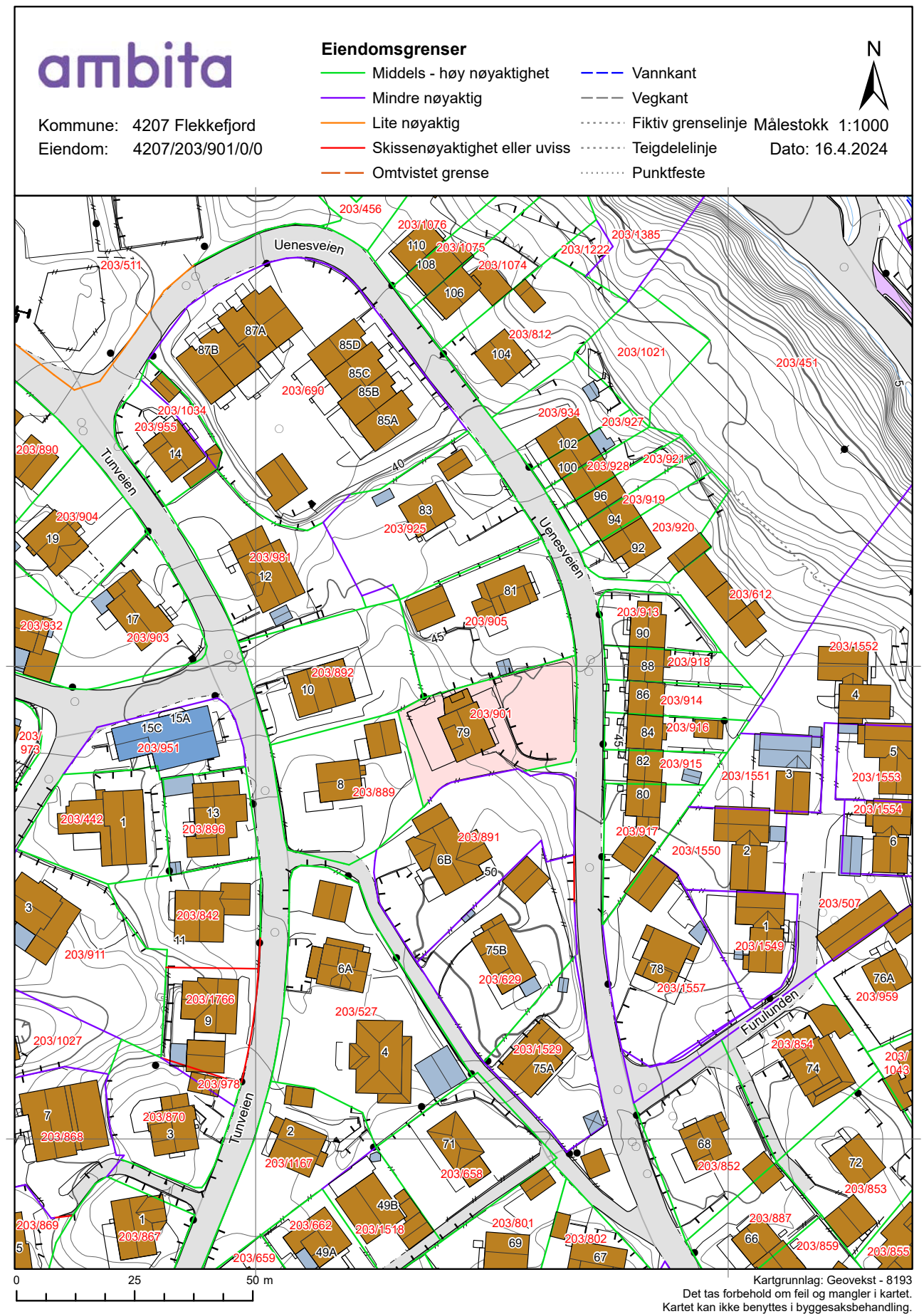
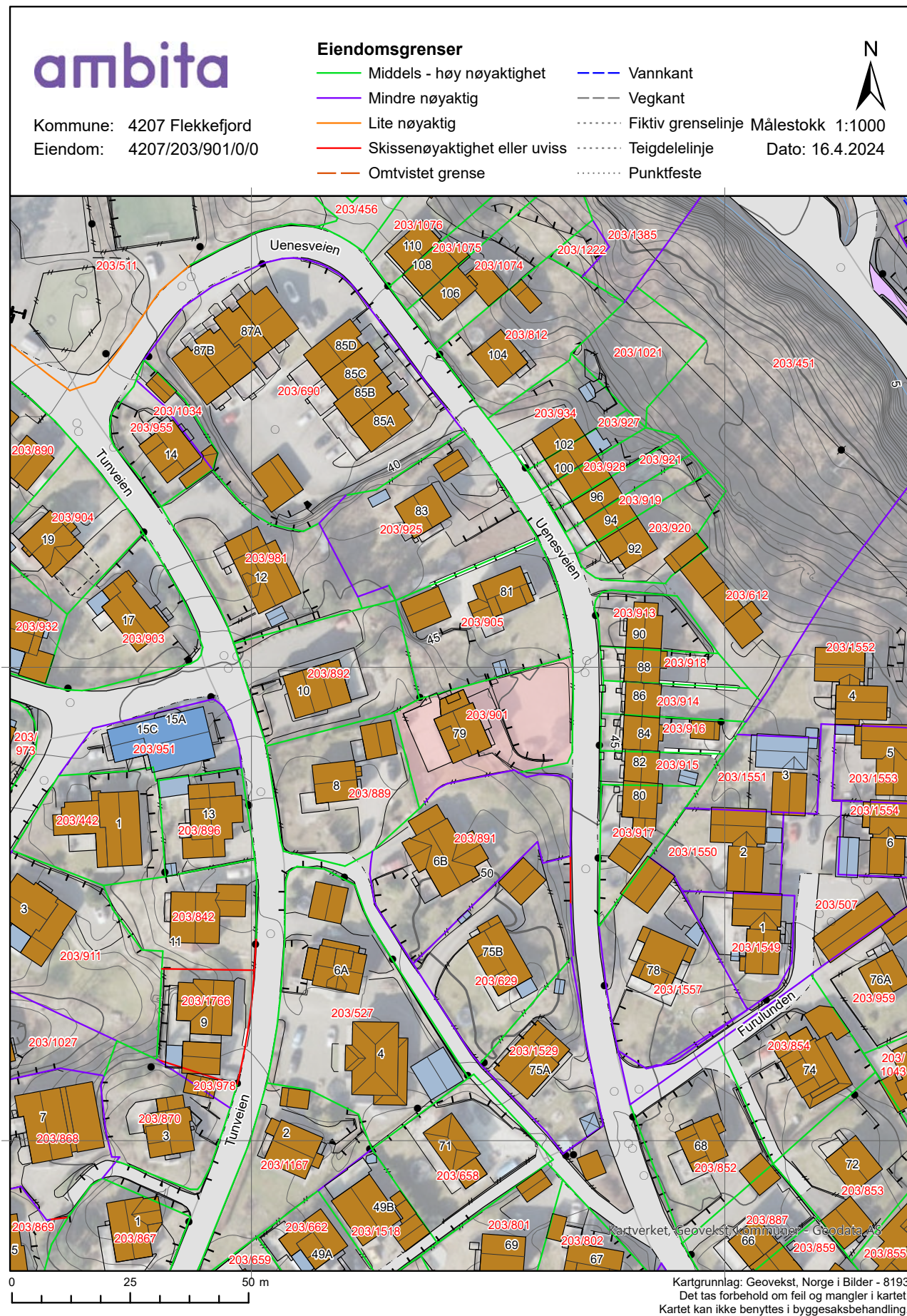
Perspektiv Eksisterende



Perspektiv tilbygg



Perspektiv tilbygg



Uenesveien 79

Nabolaget Sunde/Uenes - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Dannevika Linje 265	2 min 0.2 km
Sira stasjon Linje F5	20 min 18.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 47 min

Skoler

Sunde skole (1-7 kl.) 465 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	9 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Flekkefjord VGS avd. Flekkefjord - Ag...	8 min
Maritim Fjordhotell	14 min

«Her er det fredelig og greit!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

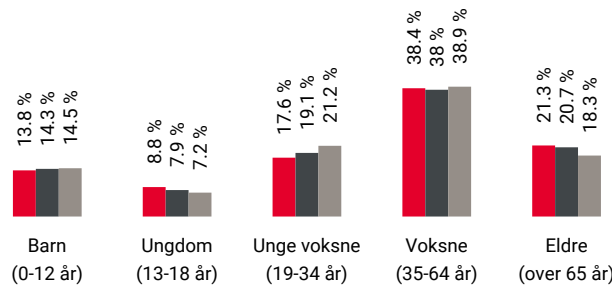
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sunde/Uenes	1 481	724
Flekkefjord	6 072	2 966
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sentrum barnehage (1-5 år) 65 barn	16 min 1.2 km
Grønnes barnehage (1-5 år) 62 barn	29 min 2 km
Kringlatoppen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Flekkefjord	16 min
Spar Flekkefjord	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



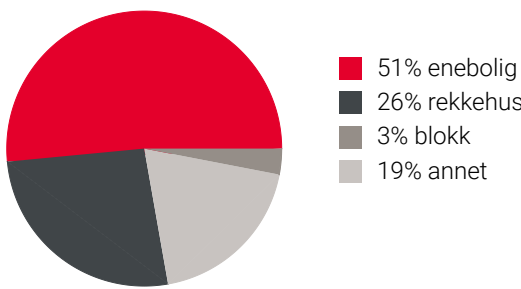
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

Uenes Ballspill, sandvolleyball	3 min 0.2 km
Ueneshallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Trimeriet Flekkefjord	25 min

Boligmasse



«Sentralt, fremkommelig, nærhet til det meste»

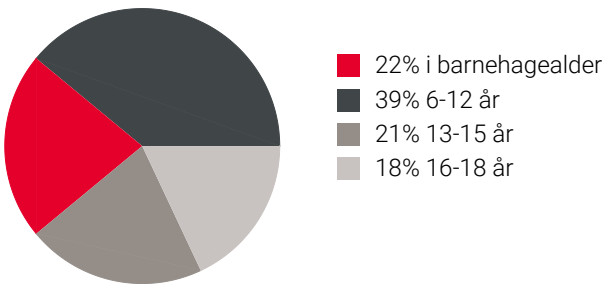
Sitat fra en lokalkjent



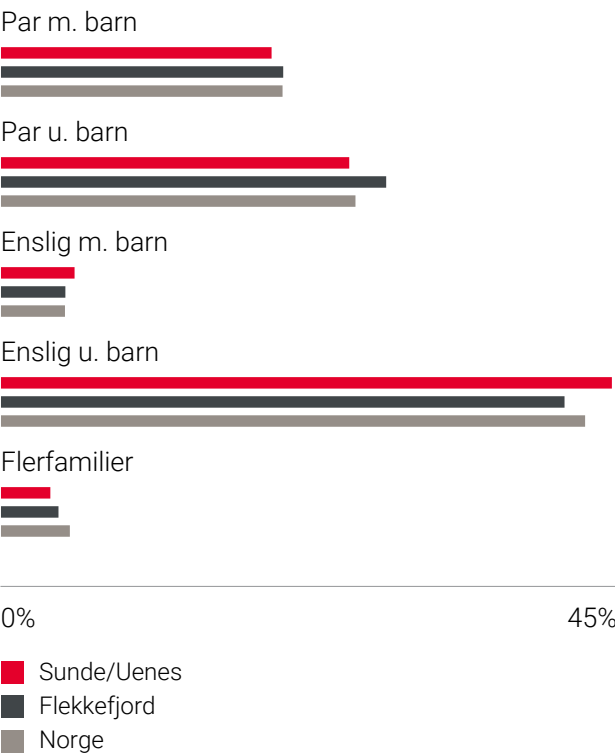
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	17 min
Apotek 1 Flekkefjord	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Flekkefjord Kommune

Adresse Kirkegata 50, 4400

Telefon

Utskriftsdato: 17.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 901

Adresse: Uenesveien 79, 4405 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240060

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Flekkefjord Kommune
---------	-------------------------------------	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 901
Adresse: Uenesveien 79, 4405 FLEKKEFJORD
Referanse: 1408240060

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		1048
Avløp		1863
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		3448

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	04.12.2024	2999m3

Kommentar
Forbruk vann og avløp kommer i tillegg til fast avgift.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Flekkefjord Kommune
---------	------------------------------------	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 901
Adresse: Uenesveien 79, 4405 FLEKKEFJORD
Referanse: 1408240060

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Flekkefjord Kommune
---------	------------------------	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 901
Adresse: Uenesveien 79, 4405 FLEKKEFJORD
Referanse: 1408240060

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Flekkefjord Kommune
---------	------------	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 901
Adresse: Uenesveien 79, 4405 FLEKKEFJORD
Referanse: 1408240060

Vedlegg
4 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Planopplysninger

Utskriftsdato: 17.04.2024

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	901	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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 737 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

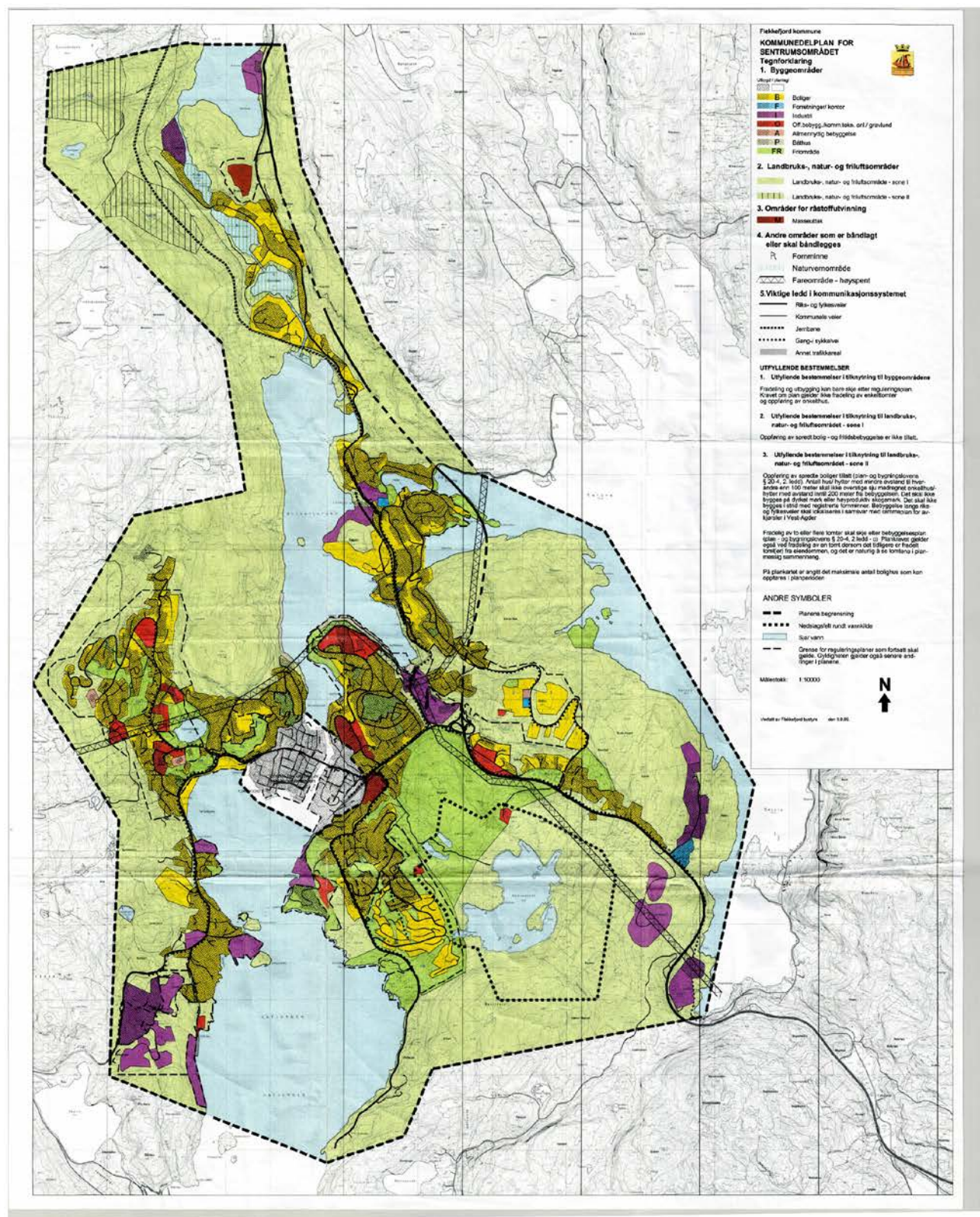
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999

Side 1 av 1

116

117



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 eigedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Uenesveien 79
4405 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Marita Lervik

Oppdragsnummer: 1408240060

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.04.2024

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