

aktiv.



Eidsodden 8, 4406 FLEKKEFJORD

Drangeid - Stor flott enebolig over to plan. Flott opparbeidet tomt. Mulighet for båt plass!



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Anders Beersgt. 5
4400 Flekkefjord

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 740,-
Total ink omk.: Kr 4 203 740,-
Selger: Jarl Alfinn Moi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 163/187 kvm
Tomtstr.: 774.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 591
Oppdragsnr.: 1408240128

Flott enebolig over to plan. Flott opparbeidet tomt. Mulighet for båt plass!

Vi har en svært godt vedlikeholdt enebolig for salg på Eidsodden. Boligen er et Valland-hus fra 1978 og ble påbygd i 1991 med større kjøkken og soverom. Innvendig er de fleste overflater fornyet opp gjennom årene. Utvendig er tak skiftet med tilhørende deler.

Inneholder: Vindfang. Gang/ hall, 4 soverom, vaskerom, 2 boder, kjellerstue, toalett med dusjnise, stue, kjøkken, bad og toalettrom. Integrert garasje i boligen og en utvendig bod.

Eiendommen er på 775 kvm og har asfaltert gårdsrom med god plass til parkering, hage med frukttrær og prydbusker. I tillegg så er det terrasse og veranda.

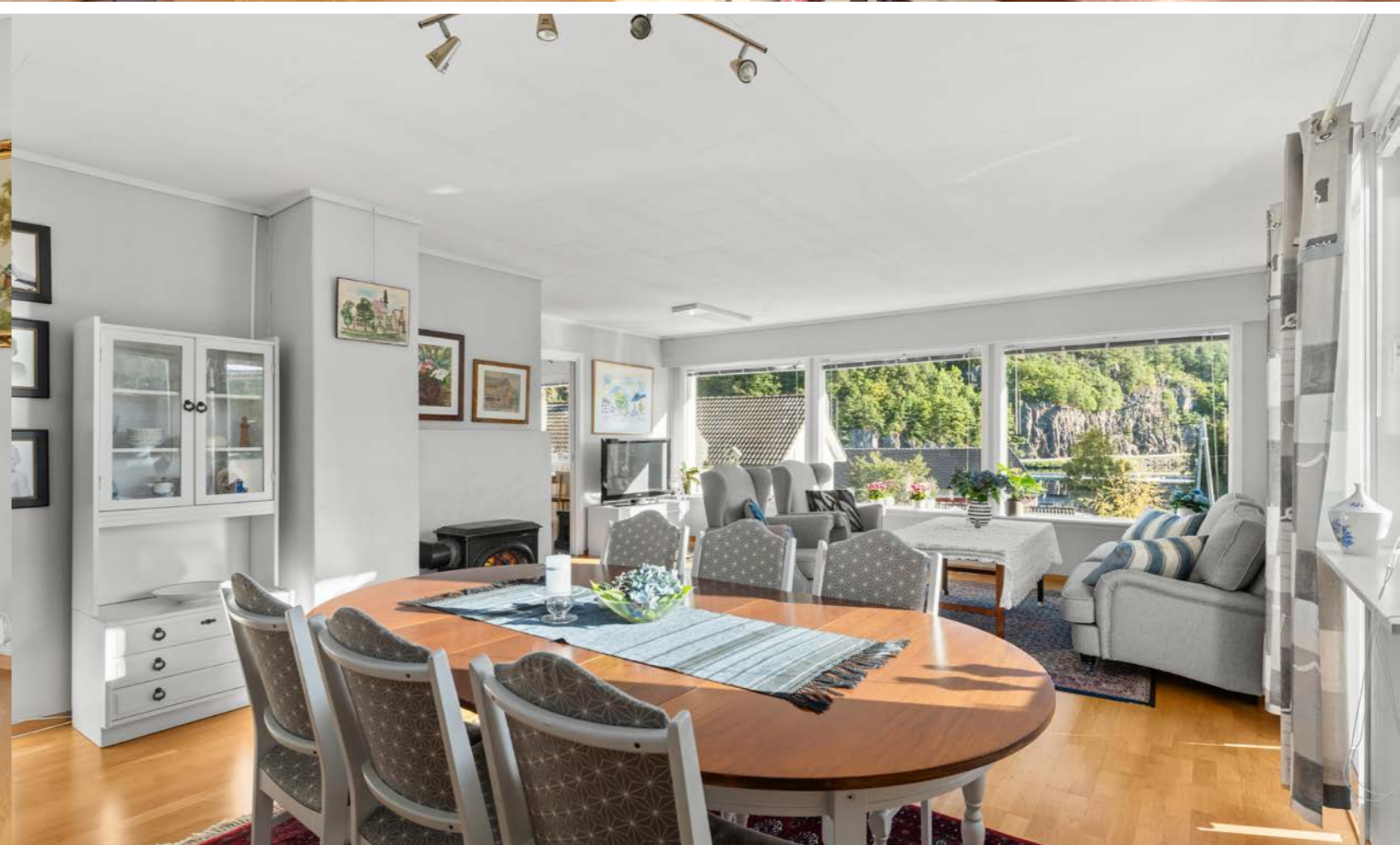
Gode solforhold og utsikt til Selura.
Eiendommen grenser til en akebakke og har gangavstand til populær bade plass.

Dette er en eiendom som er tatt godt vare på i et veletablert og barnevennlig boligfelt



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	30
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	88
Forbrukerinformasjon	99
Budskjema	101



























Velholdt enebolig fra 1978

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



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: 163 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Vindfang, hall m/ trapp, kjellerstue, toalettrom med dusjnise, vaskerom, 2 soverom og 2 boder.

BRA-e: 21 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 91 m² Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

45 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

774.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er svært pent opparbeidet.

Her er asfaltert innkjørsel og gåttsrom hvor det er god plass til parkering. Ved inngangspartiet er det belegningsstein. Man finner også en stor hage som er rikt beplantet med prydbusker og frukttrær. Det er satt opp en natursteinsmur i enden av hagen. På baksiden av boligen er det en terrasse, samt veranda over garasje og en stor lufteveranda med

utgang fra soverommet. Her er det godt med kveldssol og fin morgensol når en vil ha frokost på terrassen.

Tomta grenser mot friområdet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et lite høydedrag med noe utsikt til Selura. Boligen ligger innerst i en liten blindvei og har barnevennlig beliggenhet. Her grenser man til en trygg akebakke som er et friareal, i tillegg så er det gangavstand til populær badeplass i Selura.

Eidsodden er et veletablert boligfelt som består hovedsakelig av eneboliger og villaer.

Det er kun 300 meter til matbutikken.

Kommunen har nylig vedtatt ny barnehage på Drangeid!

Adkomst

Fra Flekkefjord sentrum, kjør til Drangeid. Ta inn til høyre inn på Glendrangeveien 4154 og følg denne til du får Eidsodden på høyre side. Ta inn her kjør ca. 100 meter. Ta til høyre opp bakken og kjør til enden. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Glendrange barnehage: 2.5 km

Sentrum barnehage: 3 km

Grønnes barnehage: 3.7 km

Kommer ny barnehage på Drangeid.

SKOLER:

Sunde skole: 2.7 km

Søyland skole: 5.1 km

Flekkefjord ungdomsskole: 2.9 km

Flekkefjord videregående skole: 2.6 km

Kvinesdal videregående skole: 24.7 km

Skolekrets

Flekkefjord

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Stemhølen: 0.3 km

TOG:

Sira stasjon: 16.6 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord. Noe liggende vestlandskledning under store vinduer i stue.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre til en valmet takkonstruksjon med rupanel som undertak.

Boligen er et Valland- hus.

Innhold

Vi har en svært godt vedlikeholdt enebolig for salg på Eidsodden. Boligen er et Valland-hus fra 1978 og ble påbygd i 1991 med større kjøkken og soverom. Innvendig er de fleste overflater fornyet opp gjennom årene. Utvendig er tak skiftet med tilhørende deler.

Boligen strekker seg over to plan og inneholder: Underetasjen har et vindfang med skapplass. En stor hall/ gang med garderobeplass og trapp til hovedetasjen. To soverom. Vaskerom/ grovinnang med innredning. Matbod og snekkerbod. Toalettrom med dusjnise og en kjellerstue. Hovedetasjen har en gang som leder til alle rom. Stor stue med vedovn og varmpumpe, samt utgang til terrasse. Kjøkken med spiseplass. Bad med dusjkabinett. Toalettrom. soverom 3 og soverom4/ hovedsoverom med utgang til lufteveranda. Det er en integrert garasje i boligen, samt en utvendig bod på baksiden.

Eiendommen er på 775 kvm og er svært pent opparbeidet. Her er asfaltert innkjørsel og gårdsrom med god plass til parkering. Svært pent opparbeidet hage som er rikt beplantet med prydbusker og frukttrær. Eiendommen grenser for øvrig til en trygg akebakke som er et friområde, og det er gangavstand til populær badeplass i Selura. Her er gode solforhold og man har utsikt til Selura. Dette er en eiendom som er tatt godt vare på i et veletablert og barnevennlig boligfelt. Velkommen til visning!

Standard

Boligen fremstår som svært godt vedlikeholdt og holder god standard. Boligen ble påbygd i 1991 med større kjøkken og soverom. For øvrig så er innvendige overflater fornyet oppigjennom årene. Boligen går over to etasjer og inneholder:

Underetasje:

Vindfang:

Takess, malt panel på vegger og terracottafliser på gulvet.

Her er skaplass for yttertøy.

Gang/ hall:

Takess, malt panel på vegger og parkett på gulvet. Stort inngangsparti med garderobeplass og trapp til hovedetasje.

Soverom 1:

Takess, malt tapet på vegger og laminat på gulvet. Stort soverom.

Soverom 2:

Takess, malt tapet på vegger og teppe på gulvet.

Vaskerom/ grovinnegang:

Takess, malte vegger og malt murgulv. Praktisk vaskerom med innredning.

Toalettrom med dusjnise:

Takess, malte vegger og belegg på gulvet. Badet inneholder vask, toalett og dusjnise.

Matbod:

Takess, malte vegger og malt murgulv.

Snekkerbod:

Plater i tak, plater på vegger og malt murgulv.

Kjellerstue:

Takess, malt panel på vegger og parkett på gulvet. Stor kjellerstue med oljekamin.

Hovedetasje:

Gang:

Takess, malt tapet på vegger og parkett på gulvet.

Stue:

Takess, malt tapet på vegger og parkett på gulvet. Stor og luftig stue med utgang til terrasse. Her er vedovn og ny varmpumpe. Det er god plass til sittegruppe og spisestue.

Kjøkken:

Takess, malte vegger og brystningspanel. Det er fliser mellom benk og overskap. Laminat på gulvet. Kjøkkenet ble påbygd i 1995 og har plass til spisebord. Det er skyvedør mellom kjøkken og stue.

Bad:

Takess, våtromstapet på vegger og malt belegg med varmekabler på gulv. Badet inneholder dusjkabinett, skap og servant. Her er åpning til loft.

Toalettrom:

Takess, våtromstapet på vegger og belegg på gulvet. Bad og toalettrom ligger ved siden av hverandre.

Soverom 3:

Takess, malt tapet på vegger og teppe på gulvet. Stort hovedsoverom med skaplass og utgang til stor lufterveranda.

Soverom 4:

Takess, malt tapet på vegger og parkett på gulvet. Soverommet har god størrelse med skaplass.

Det er en itegret garasje i boligen, og det er en utvendig bod på baksiden.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise sluk, membran og tettesjikt::

Vurdering av avvik:

• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Gulvbelegget har løsnet i fra underlaget i dusjnise og er ikke klemt i sluke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak: Tettesjikt må byttes i sin helhet i selve dusjnisen. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oljetank:

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Oljetank må påregnes sanert. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Belegget har løsnet i fra underlaget i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Se punkt sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Gulvmaling av ukjent type som tettesjikt og en sluk under innredningen.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

• Undertaket er misfarget. Dette er ikke uvanlig når det tidligere har vært shingel som takteking.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Undertaket fungerer greit med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer har fått noe slitasje på utvendig karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av fare for punkteringer av vindusglass og lignende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige dører - 2:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe trekk i mellom karm og ramme på innadslående hoveddør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører og porter med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

• Konstruksjonene har skjevheter. Har vært noe sig i fundamentering for veranda med terrasse som har resultert i noen skjevheter på dekke. Eier opplyser at det til tider kan bli noe fuktighet i betong himling i garasje. Konsekvens/tiltak

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

• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon:

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

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur med en fuktighetsindikator.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise >

Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Hoved > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank :

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

Drenering:

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil grunnmur av type platon. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Det er integrert garasje i boligen, og det er plass til ca. 5 biler på egen eiendom.

Diverse

Kjøper vil få tilbud om forkjøpsrett på båtplass på 2,5 meter i Selura. Prisen på båtplassen er 150.000,-

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i stue.

I kjellerstuen er det en oljekamin.

Varmepumpen er fra 2024

Varmekabler på badet i hovedetasjen.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av

eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker.

Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømning/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Vann: Kr 4706

Avløp: Kr 7879

Renovasjon: Ekstern leverandør

Branntilsyn, feiing: kr 514

Eiendomsskatt: Kr 5458

Formuesverdi primær

Kr 749 824

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 849 329

Formuesverdi sekundær år

2022

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 103, bruksnummer 591 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:

4207/103/591:
23.12.1977 - Dokumentnr: 3401 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4207 Gnr:103 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 1220233 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1004 Gnr:103 Bnr:591

28.12.1983 - Dokumentnr: 3871 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4207 Gnr:103 Bnr:735

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.10.1978

Vei, vann og avløp

Det er privatvei til eiendommen som deles med to andre naboer.
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Delareal: 3 kvm er avsatt til anlegg for lek.
Delareal: 772 kvm er avsatt til boliger.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse 15 april 2025.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
102 500 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

103 740 Omkostninger totalt
118 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
121 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 740 Totalpris. inkl. omkostninger
4 218 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 221 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 740

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

09.10.2024

Tilstandsrapport

Eidsodden 8, 4406 FLEKKEFJORD

FLEKKEFJORD kommune

gnr. 103, bnr. 591



Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 20127-1724

Referansenummer: RN6834

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Jarl Arnfinn Moi



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



Oppdragsnr.: 20127-1724

Befaringsdato: 16.09.2024

Side: 2 av 26

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 fuktøk.

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 BYGNINGSDELEN 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var tidligere shingel som takteking. Takrenner og nedløp av stål som er blitt byttet i sanband med ny takteking. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord. Noe liggende vestlandskledning under store vinduer i stue. Kledningen er funnet i bra stand ut i fra alder på denne og er blitt normalt godt vedlikeholdt. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av bord på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre til en valmet takkonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner. Nyere vindu i trappeoppgangen som har fast karm med faste sprosser og et nyere vindu i stue av type toppsving. Resterende vinduer er i fra byggeåret og de fleste er av type tre-veis og tre større vinduer i stue med fast karm. Nyere balkongdør i stue med høy brystning. Eldre teak hoveddør som er innadslående, ytterdør på vaskerommet med glass, en eldre balkongdør med høy brystning på hovedsoverrommet og en eldre vippeport til garasjen. Større terrasse over garasje og en veranda med terrasse ut i fra hovedsoverrommet. Trapp til terrasse over garasje og en steintrapp av større blokker i have.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, klinkerflis, laminat og teppe. Himling: Malte himlingsplater. Vegger: Malt panel, strie, tapet og malt tapet. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte kjellergulv. Ble målt en høydeforsjell på 8 mm, målt igjennom hele stuen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn i stue, sotluke i bod og en kombiovn med oljebrenner i kjellerstue. Oljebrenner har ikke vært i bruk på mange år i følge eier. Er noen utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset og malt grunnmur i ene boden, vaskerom og garasje. Hulltaking er foretatt i utfored vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 15,2 vektprosent. Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer. Innvendig har boligen finerdører og noen med glass. Dører er funnet i god stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad: Eldre overflater. Malt tapet på vegger og malte himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Er også en stråleovn på veggen som varmekilde. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett. Rommet har nyere innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering av rommet ved hjelp av en ventil i himling. Hulltaking er foretatt i fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8 vektprosent.

Toalettrom med dusjnasje: Eldre overflater. Eldre våtromsplater på vegger i dusjnasje og malte plater på selve toalettrommet. Malte plater i himling. Vinylbelegg med oppkant i dusjnasje. Ellers belegg med gulvlist på selve toalettrommet. Stråleovn på veggen som varmekilde. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt i dusjnasje med en sluk. Rommet har servant, toalett og dusjnasje. Det er naturlig ventilering av rommet ved hjelp av en ventil i himling og grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsone i dusjnasje. (murvegger)

Vaskerom: Overflater i fra byggeåret. Malt grunnmur og malte veggplater på skillevegger. Malte himlingsplater. Malt betonggulv og en stråleovn på veggen som varmekilde. Gulvmaling av ukjent type som tettesjikt og en sluk under innredningen. Rommet har innredning med nedfelt vaskekuem og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i grunnmur. Hulltaking er foretatt i vegg i mot gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vektprosent.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Laminatgulv, malte himlingsplater, brystpanel, malt glassfibertapet og fliser over kjøkkenbenken. Innredning type hvit med profilerte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom: Gulvbelegg, malt tapet og malte himlingsplater. Eldre vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse deler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskapet er plassert i vindfang og er blitt oppgradert til automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis utspringet tomt, som er blitt noe oppfylt med sprengte masser. Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil grunnmur av type platon. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden. Noen mindre riss i murpussen ble registrert enkelte steder. Forstøtningsmurer er av naturstein og en maskinstablet mur av større steinblokker. Skråned tomt med tilhørende forstøtningsmurer. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank av ukjent type i fra byggeåret, som ligger under utvendig tilbygget bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

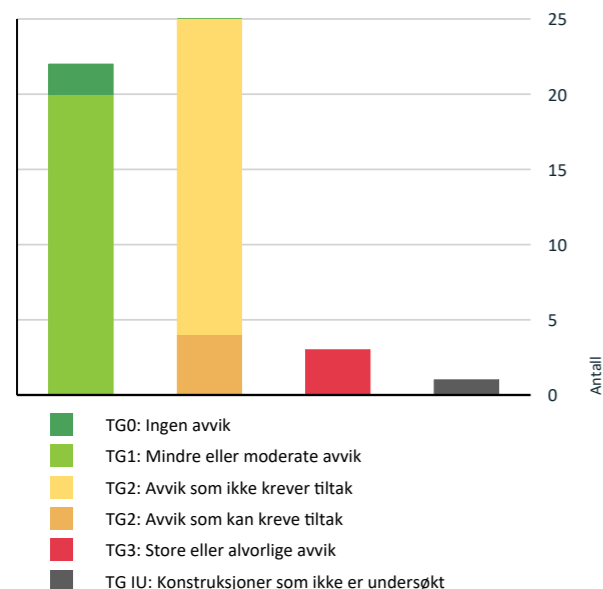
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger kun tegninger av hovedetasjen i samband med utvidelse av kjøkken og soverom. Er bygget til en enkel utvendig bod på baksiden av boligen.

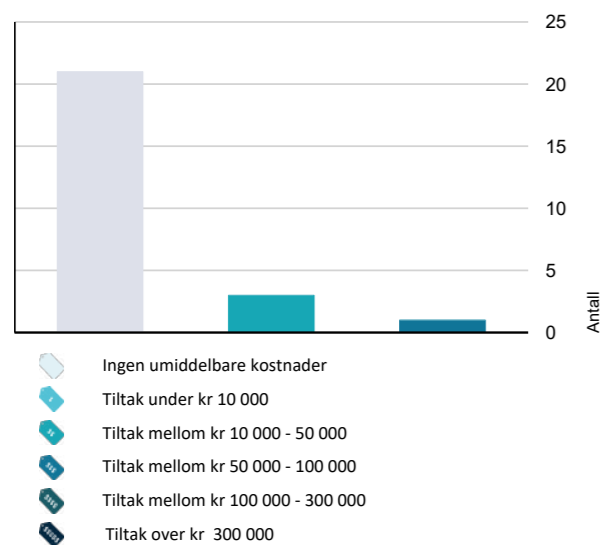
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Toalettrom med dusjnise > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1978

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991 Tilbygg Utvidelse av kjøkken og soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det var tidligere shingel som taktekking.



Deler av taktekkingen.



Dobbelkrum betongtakstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål som er blitt byttet i sanband 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takrenner og nedløp av stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av under og påbord. Noe liggende vestlandskledning under store vinduer i stue.

Kledningen er funnet i bra stand ut i fra alder på denne og er blitt normalt godt vedlikeholdt. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av bord på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

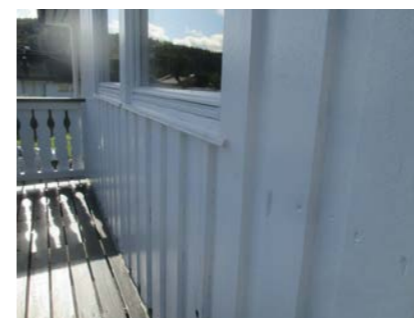
Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Bunnen av kledningen i mot grunnmur.



Bra vedlikeholdt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre til en valmet takkonstruksjon med rupanel som undertak.
Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

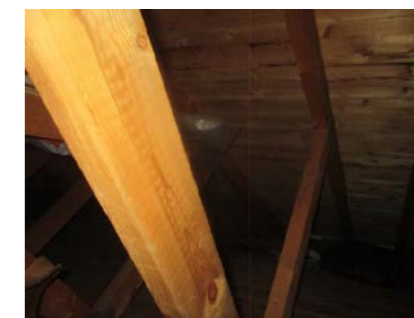
Dette er ikke uvanlig når det tidligere har vært shingel som taktekking.

Konsekvens/tiltak

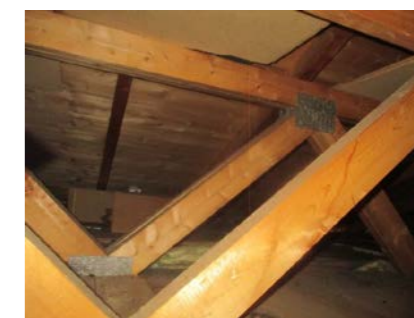
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Undertaket fungerer greit med dette avviket.

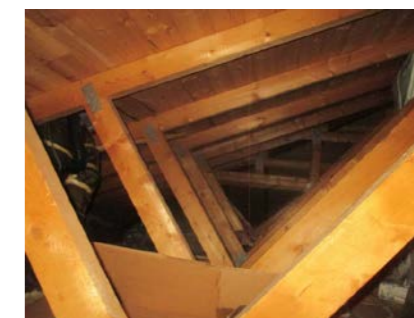
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av undertaket.



Deler av takkonstruksjonen.



Takstoler med rupanel som undertak.



Gode luftespalter i gesimser.

TG 1 Vinduer

Nyere vindu i trappeoppgangen som har fast karm med faste sprosser og et nyere vindu i stue av type toppsving.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Resterende vinduer er i fra byggeåret og de fleste er av type tre- veis og tre større vinduer i stue med fast karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har fått noe slitasje på utvendig karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av fare for punktering av vindusglass og lignende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører - 2

Eldre teak hoveddør som er innadslående, ytterdør på vaskerommet med glass, en eldre balkongdør med høy brystning på hovedsoverrommet og en eldre vippeport til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe trekk i mellom karm og ramme på innadslående hoveddør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører og porter med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Nyere balkongdør i stue med høy brystning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse over garasje og en veranda med terrasse ut i fra hovedsoverrommet.

Vurdering av avvik:

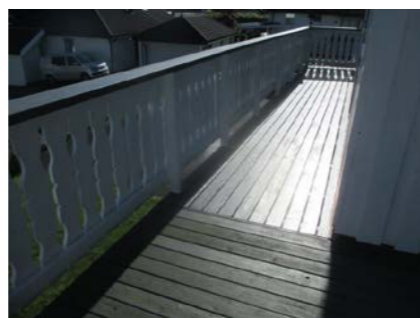
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Har vært noe sig i fundamentering for veranda med terrasse som har resultert i noen skjevheter på dekke. Eier opplyser at det til tider kan bli noe fuktighet i betong himling i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av veranda.



Deler av terrasse ut i fra stue.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til terrasse over garasje og en steintrapp av større blokker i have.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til terrasse.

Tilstandsrapport



Trapp av større steinblokker.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, klinkerflis, laminat og teppe.

Himling: Malte himlingsplater.

Vegger: Malt panel, strie, tapet og malt tapet.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte kjellergulv.

Ble målt en høydeforsjell på 8 mm, målt igjennom hele stuen.

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

Boligen har elementpipe, vedovn i stue, sotluke i bod og en kombiovn med oljebrenner i kjellerstue. Oljebrenner har ikke vært i bruk på mange år i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn i stue.



Vedovn med oljebrenner i kjellerstue.



Sotluke i bod.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er noen utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset og malt grunnmur i ene boden, vaskerom og garasje. Hulltaking er foretatt i utfored vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 15,2 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur med en fuktighetsindikator.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking under trapp.



Måleresultat.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp i mellom etasjer.

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og noen med glass. Dører er funnet i god stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM MED DUSJNISJE

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Eldre våtromsplater på vegger i dusjnise og malte plater på selve toalettrommet. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Plater må beregnes å byttes i samband med tetteskjikt på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plater har svellet noe i skjøter.

UNDERETASJE > TOALETTROM MED DUSJNISJE

📍 TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppkant i dusjnise. Ellers belegg med gulvlister på selve toalettrommet. Stråleovn på veggen som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget har løsnet i fra underlaget i dusjnise.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se punkt sluk, membran og tettesjikt.



Stråleovn på veggen.

UNDERETASJE > TOALETTROM MED DUSJNISJE

📍 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt i dusjnise med en sluk.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Gulvbelegget har løsnet i fra underlaget i dusjnise og er ikke klemt i sluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjikt må byttes i sin helhet i selve dusjnisen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Belegget er ikke klemt i sluke.

UNDERETASJE > TOALETTROM MED DUSJNISJE

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjnise.



Servant.

UNDERETASJE > TOALETTROM MED DUSJNISJE

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av rommet ved hjelp av en ventil i himling og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i himling.



Ventil i grunnmur.

UNDERETASJE > TOALETTROM MED DUSJNISJE

📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner i våtsone i dusjnise. (murvegger)

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Murvegger i rundt dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selve dusjnisen må overflater skiftes i sin helhet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Malt grunnmur og malte veggplater på skillevegger. Malte himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Malt betonggulv og en stråleovn på veggen som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stråleovn på veggen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvmaling av ukjent type som tettesjikt og en sluk under innredningen.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.



Sluk under innredningen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ventil i grunnmur.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg i mot gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,2 vektprosent.



Hulltaking i vegg i mot gangen.

HOVED > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og malte himlingsplater.

HOVED > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Er også en stråleovn på veggen som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVED > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

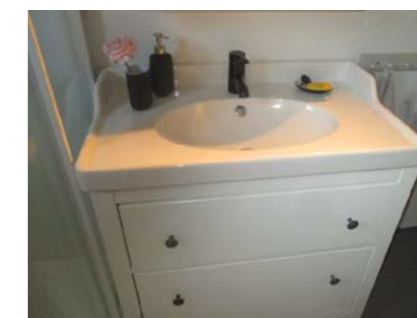


Sluk under dusjkabinett.

HOVED > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har nyere innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.



Innredning.

HOVED > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av rommet ved hjelp av en ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i himling.

HOVED > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking i fra toalettrommet.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminatgulv, malte himlingsplater, brystpanel, malt glassfibertapet og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning type hvit med profilerte fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvbelegg, malt tapet og malte himlingsplater.
Eldre vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse deler.

Tilstandsrapport



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kobberrør med plastkappe.



Innvendig stoppekran på vaskerommet.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



Varmepumpe i stue.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bereder er plassert på vaskerommet.

ⓘ TG 2 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.

Sikringsskapet er plassert i vindfang og er blitt oppgradert til automatsikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1978.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er det 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?
Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skap for hovedsikringer.



Sikringsskapet er plassert i vindfang.

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

- 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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis utspringet tomt, som er blitt noe oppfylt med sprengte masser.

ⓘ TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil grunnmur av type platon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Platon fuktsikring.

ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Noen mindre riss i murpussen ble registrert enkelte steder.



Mindre riss i murpussen.

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og en maskinstablet mur av større steinblokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Natursteinsmur i mot friareal.



Maskinstablet forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Skråned tomt med tilhørende forstøtningsmurer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type. Det er 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type i fra byggeåret, som ligger under utvendig tilbygget bod.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

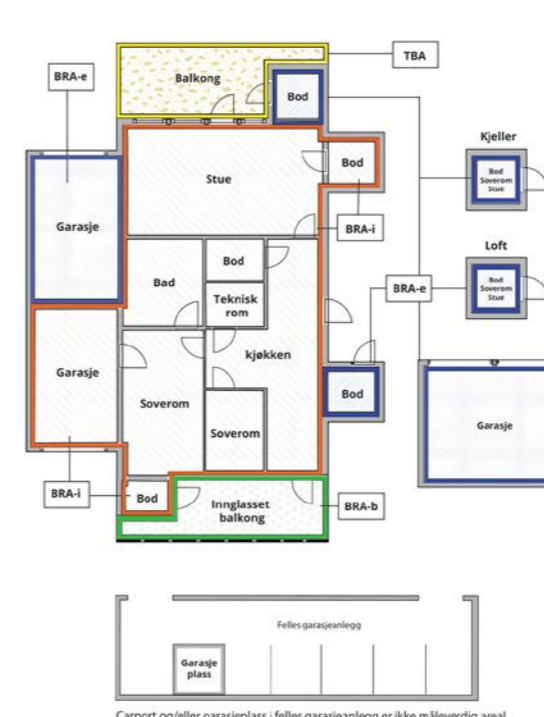
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	91	3		94	45
Underetasje	72	21		93	
SUM	163	24			45
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2	Utvendig bod.	
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Kjellerstue , Toalettrom med dusjinisje, Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger kun tegninger av hovedetasjen i samband med utvidelse av kjøkken og soverom. Er bygget til en enkel utvendig bod på baksiden av boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	152	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Jarl Alfinn Moi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	103	591		0	774.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsodden 8

Hjemmelshaver

Moi Jarl Alfinn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.1991	Kun fasade og plantegning av hovedetasjen ved utvidelse av kjøkken og soverom.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	17.09.2024		Gjennomgått		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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

• Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforedde 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 gulfareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/RN6834>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppføringen 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.	
1408240128	
Selger 1 navn	
Jarl Alfinn Moi	
Gateadresse	
Eidsodden 8	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4406
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1978	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
46	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
IF	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JAM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Skiftet ut badekar med dusj
Arbeid utført av: Dyrli RØR
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Litt vann trekker gjennom terrassen og ned i garasjen
- 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 skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montert varmpumpe
Arbeid utført av: Modalsli RØR
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 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

Initialer selger: JAM

2

Document reference: 1408240128

Document reference: 1408240128

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ytterdal skiftet takrenner stein på taket istedenfor shingel
Arbeid utført av	Ytterdal

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1408240128

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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: 1408240128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Agnes Dannevig Moi	22b6d70b5a757bbb8082ba cec6d07550042979e4	17.08.2024 16:55:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240128

- 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>

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir	Arbeidssted (adr.) Drangeid		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 103 - 591		
	Arbeids art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad jan 78	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 15/2-78	Sak nr. 68/78
	Byggherre Jarl Alfinn Moi		Adresse Drangeid- 4400-Flekkefjord		Tif.
	Anmelder A/S Valland Hus		Adresse 4580-Lyngdal		Tif.
	Ansvarshavende "		Adresse "		Tif.
	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.</p> <p>Ev. merknader: Der er tidligere ikke utstedt midlertidig brukstillatelse. Besiktigelse foretatt 16 okt. 1978.</p> <p>Garasje mangler. Forblendingsmur rundt inngangsparti gjenstår. Endel puss og innredningsarbeide i underetasjen gjenstår.</p>				
Sted og dato Flekkefjord den 17 okt. 1978			Stempel Flekkefjord Bygningsvesen <i>[Signature]</i> Underskrift		
Sendes til					
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>	

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Anmeldelse

Sendes byggingen i 2 eksemplarer, undertegnet av eier og rørlegger

NB: Grønt er ikke gjestyllt eller anlegget tilknyttet for byggingen har innført arbeidet
Eidsodden 8

Uttatte eier av matr. nr. Farl Mør Eidsodden er
ønsker å foreta tilknytning av privat vann og kloakkledning og erklærer samtidig å være kjent med
og vedta det reglement som gjelder for vann og kloakknett.

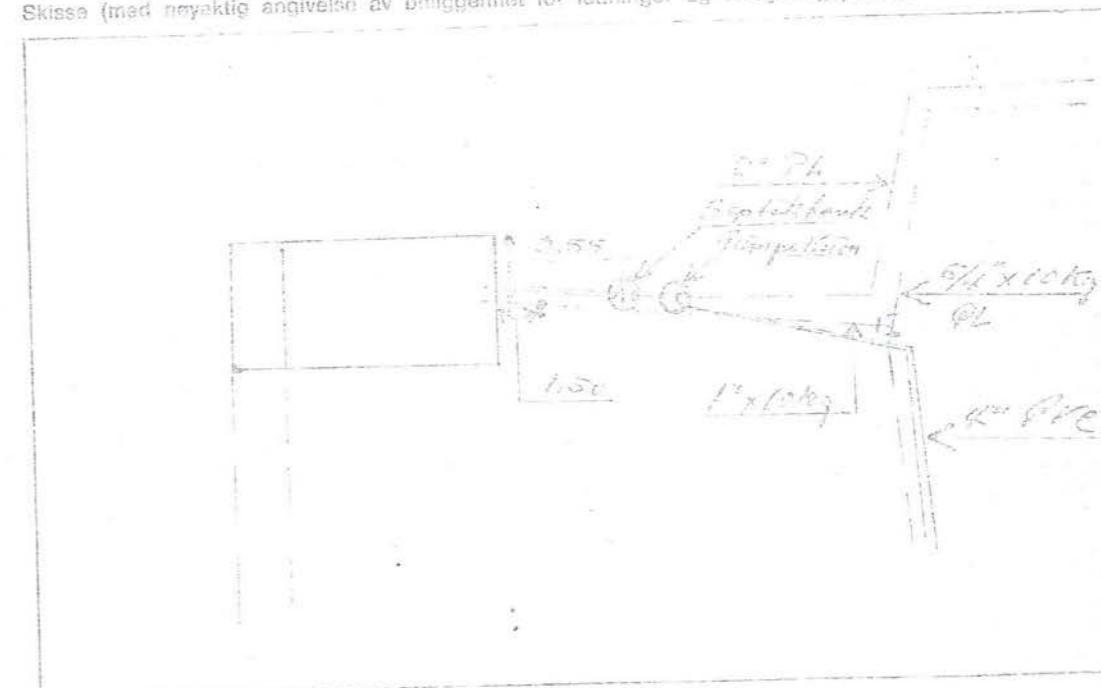
Inkludert omfatter:

- Antall tappekraner 3
- « stoppekraner 1
- « bad 1
- « W. C. 2
- « urinaler 2
- « sluk i kjeller 2
- « sluk på gårdsplass

Rørdimensjoner (utenfor og inne i huset)

- Septiktank 1
- Sterreledd septiktank 4 m 3 kamra
- Annet Pumpe kavn og pumpe

Skisse (med nøyaktig angivelse av beliggenhet for ledninger og tilknytningspunkt):



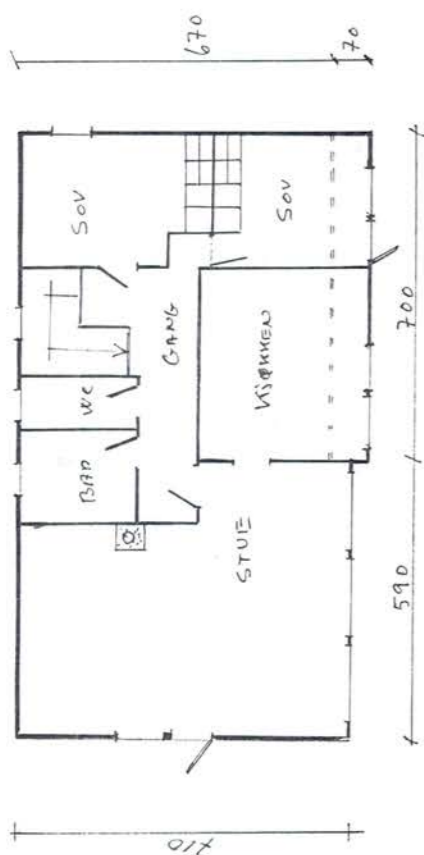
Flekkefjord, 25/10 78

Eier

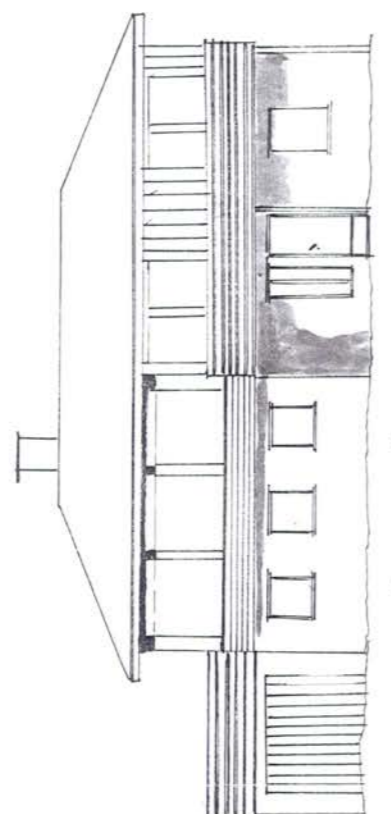
Rørlegger

Thor Nordahl

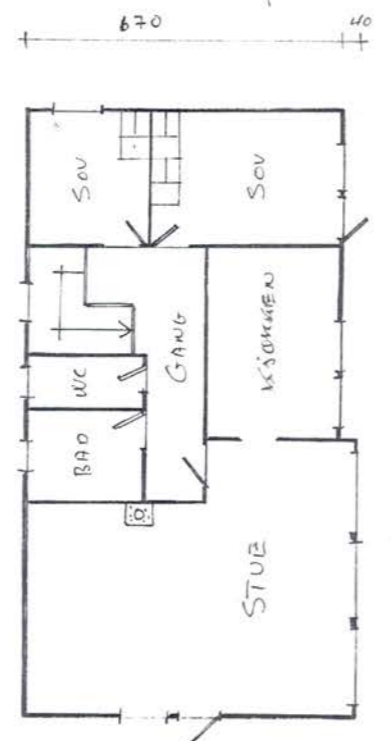
nr. 59103012



1. ETASJE ETTER UTVIDELSE



FASADE NORD ETTER UTVIDELSE



1. ETASJE FØR UTVIDELSE

FASADE ØST ETTER UTVIDELSE

UTVIDELSE	MÅL	1:100
KØKKEN / SOVEROM	Dato	12.02.91
FARL MØR	Tegn.	O. Nordahl
EIDSODDEN		
PLAN / FASADER		

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 591

Adresse: Eidsodden 8, 4406 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240128

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4706
Avløp		7879
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing		514
Eiendomsskatt		5458

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 591

Adresse: Eidsodden 8, 4406 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240128

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 Restanser og legalpant

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 591

Adresse: Eidsodden 8, 4406 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240128

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.:** 103 **Bruksnr.:** 591

Adresse: Eidsodden 8, 4406 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240128

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Årenes - Eidsodden
Reguleringsformål	Boliger

Vedlegg

2 vedlegg

Kommentar

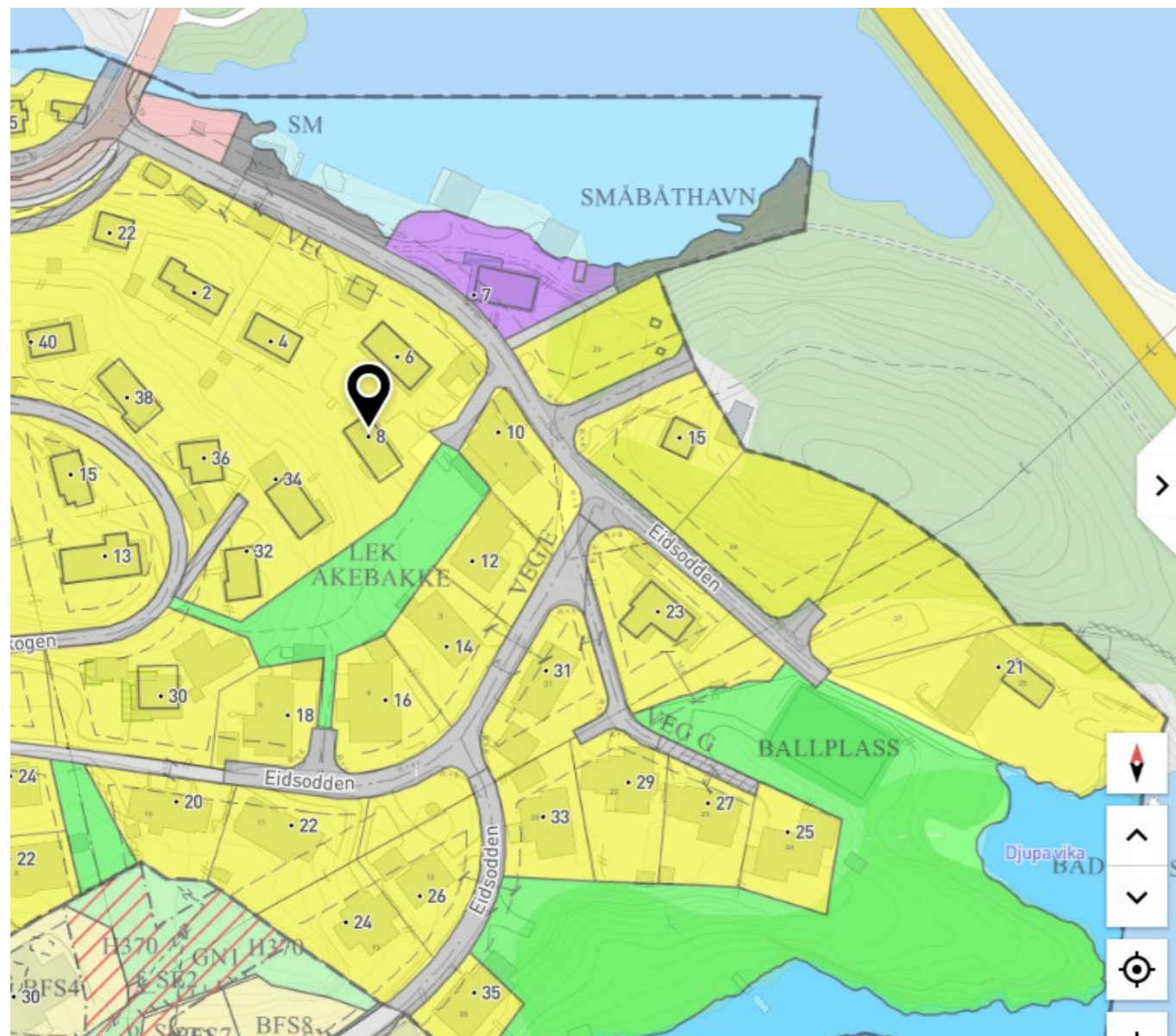
https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/533/1004198103_%c3%85renes_Eidsodden_Reguleringsbestemmelser.pdf
https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/534/1004198103_%c3%85renes_Eidsodden_Plankart.pdf

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



📍 **Reguleringsplaner** ^

Juridisk linje v

Reguleringsformål ^

Formål	Boliger
Planidentifikasjon	198103
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Vis i kart	Planregister

Reguleringsplan ^

Planidentifikasjon	198103
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Årenes-Eidsodden
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredeelsesdato	15.10.1981
Lovreferanse	PBL 1985 eller før
Vis i kart	Planregister

Planopplysninger

Utskriftsdato: 26.06.2024

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	591	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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999
Delarealer	Delareal 775 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198103
Navn	Årenes-Eidsodden

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/533/1004198103_%c3%85renes_Eidsodden_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Anlegg for lek Feltnavn LEK
	Delareal 772 m ² Formål Boliger

Nabolagsprofil

Eidsodden 8 - Nabolaget Drangeid - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stemhølen Linje 265	3 min	0.3 km
Sira stasjon Linje F5	19 min	16.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	

Skoler

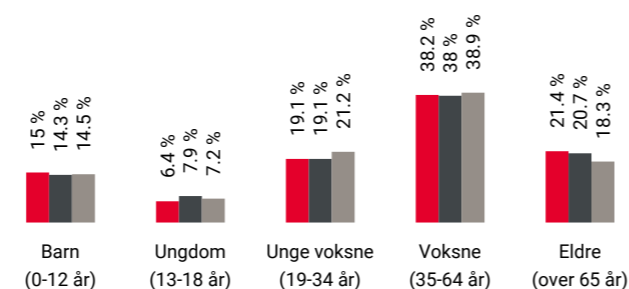
Sunde skole (1-7 kl.) 465 elever, 25 klasser	5 min	2.7 km
Søyland skole (1-4 kl.) 122 elever, 7 klasser	9 min	5.1 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 30 klasser	6 min	2.9 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	5 min	2.6 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	25 min	24.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Drangeid	1 007	448
Flekkefjord	6 072	2 966
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Glendrange barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min	2.5 km
Sentrum barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min	3 km
Grønnes barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min	3.7 km

Dagligvare

Coop Prix Drangeid PostNord	7 min	0.5 km
Kiwi Flekkefjord	5 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

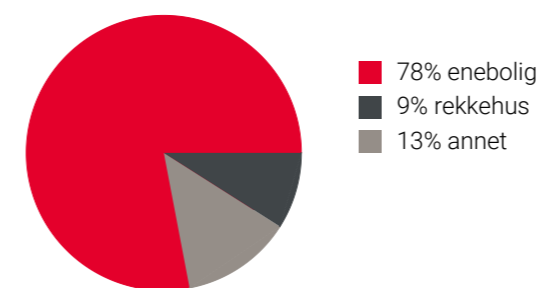
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Eidsodden balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Kråketona ballbane Ballspill, sandvolleyball	22 min	1.6 km
Trimeriet Flekkefjord	8 min	
Lundbadet - tr.senter/styrkeløftklubb Svømming, squash, tr.senter	24 min	24.5 km

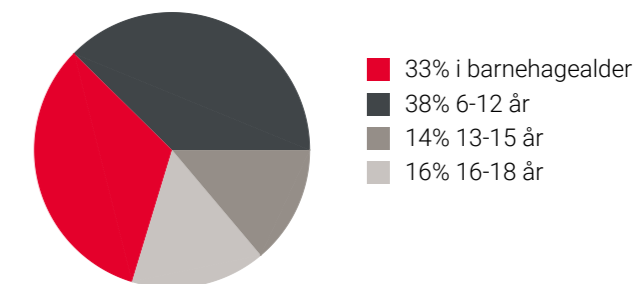
Boligmasse



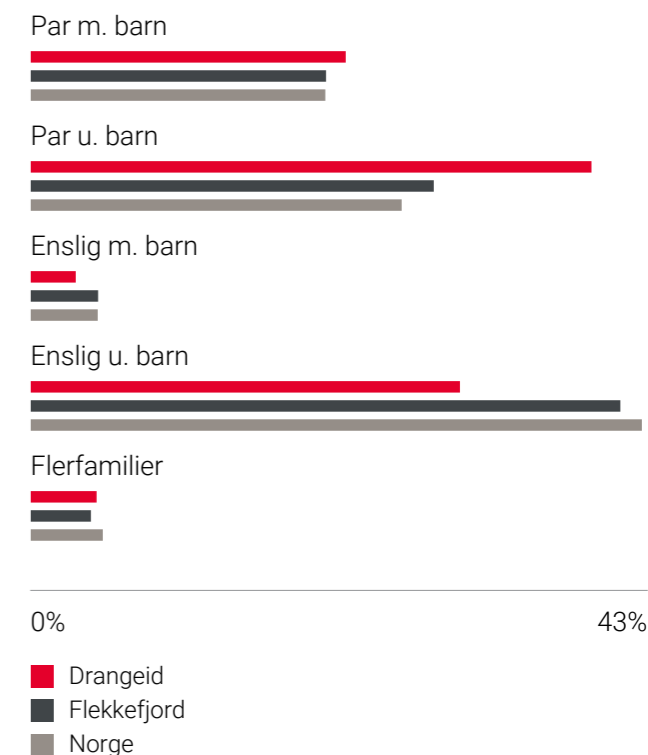
Varer/Tjenester

AMFI Flekkefjord	6 min
Apotek 1 Flekkefjord	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

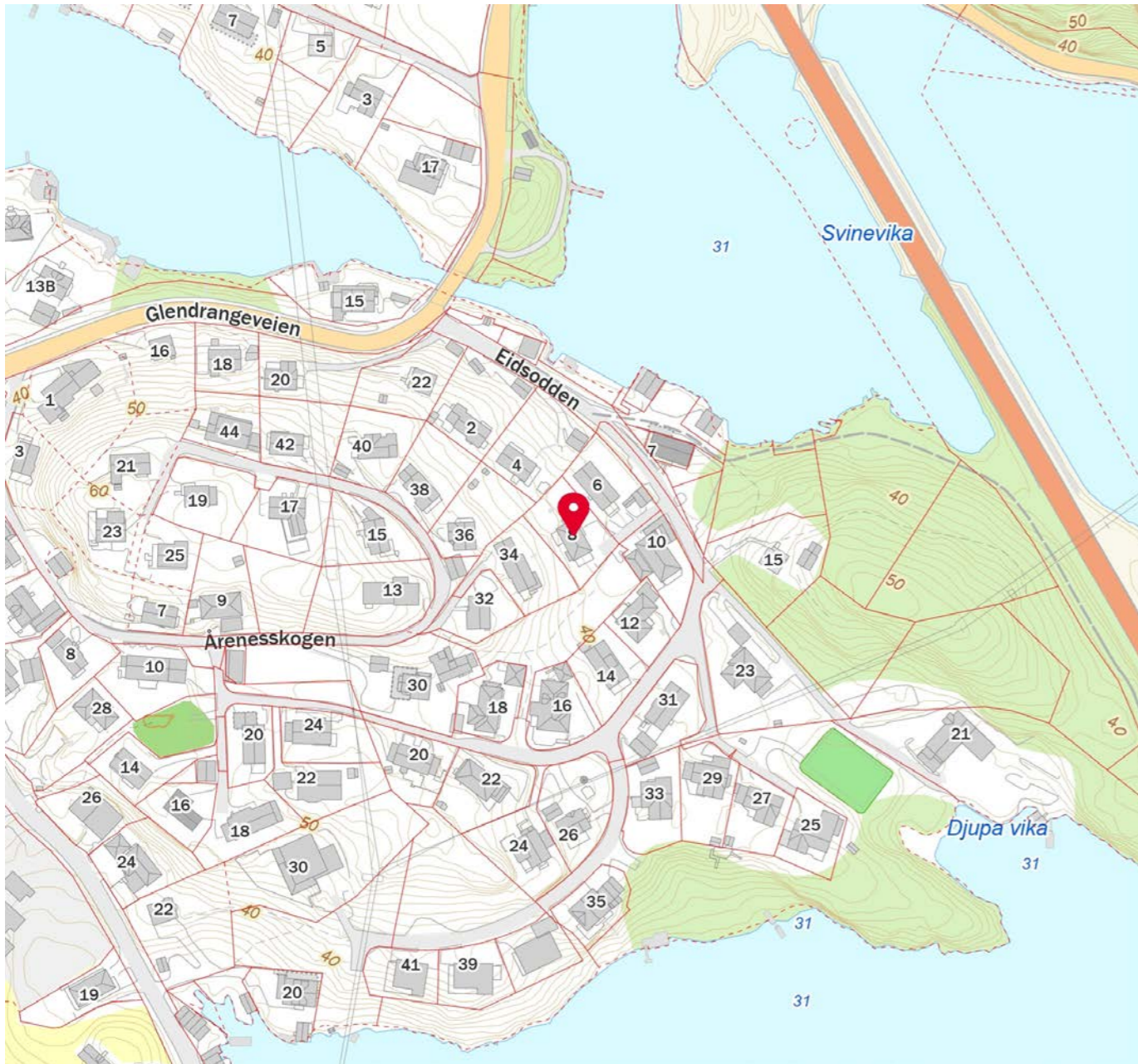
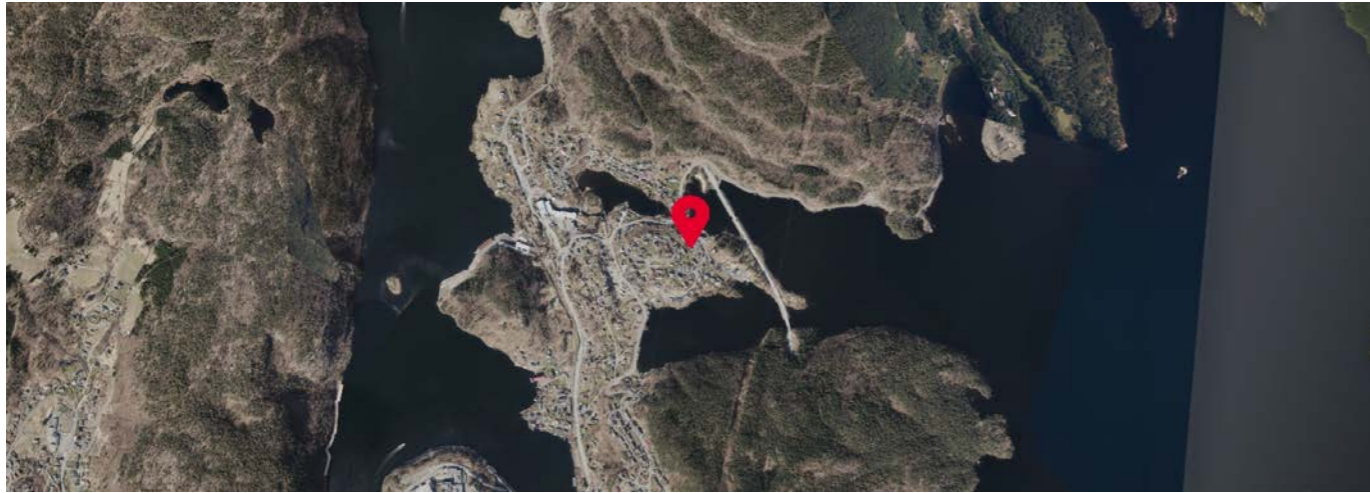


Familiesammensetning

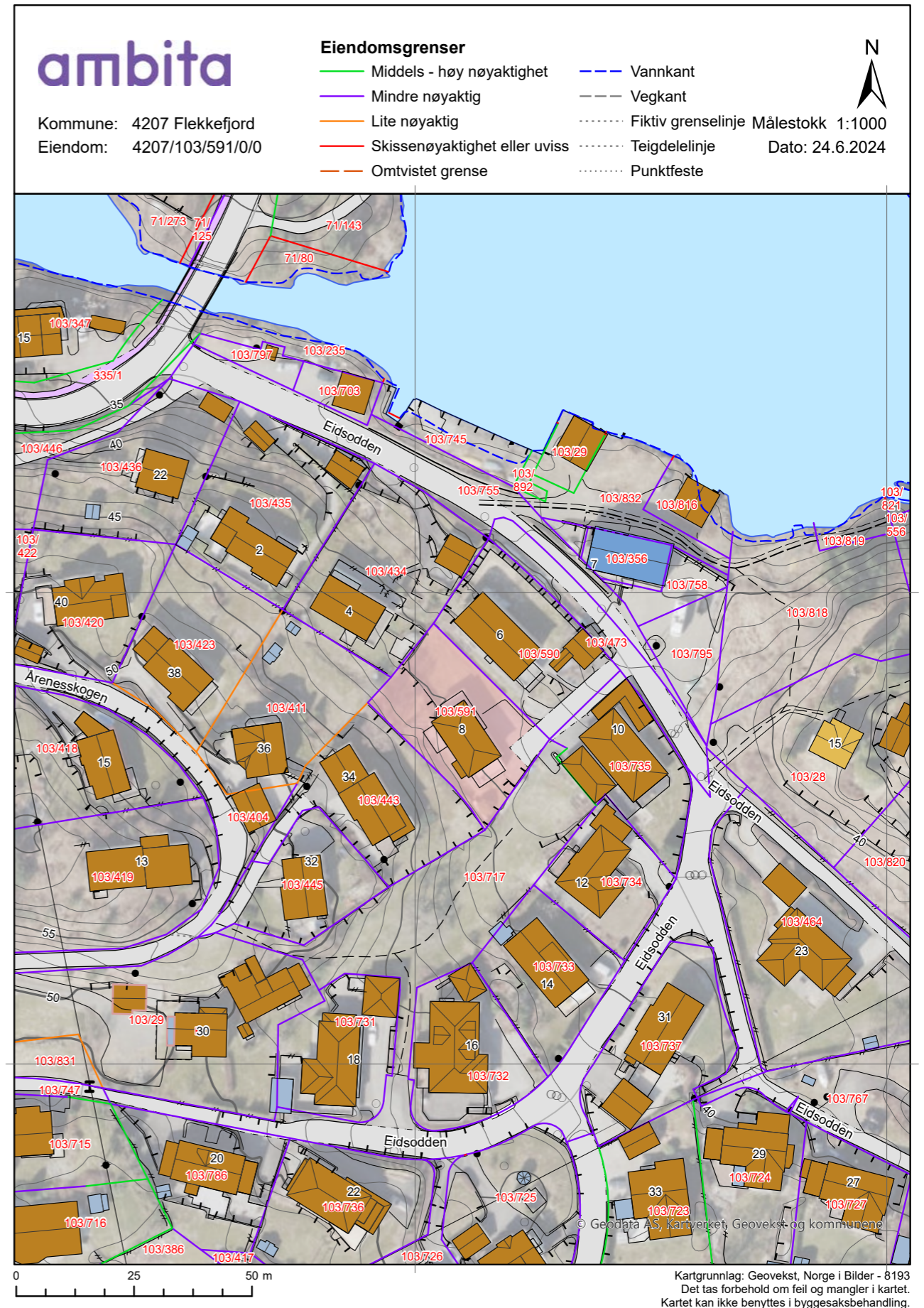


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

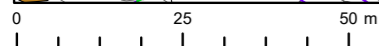
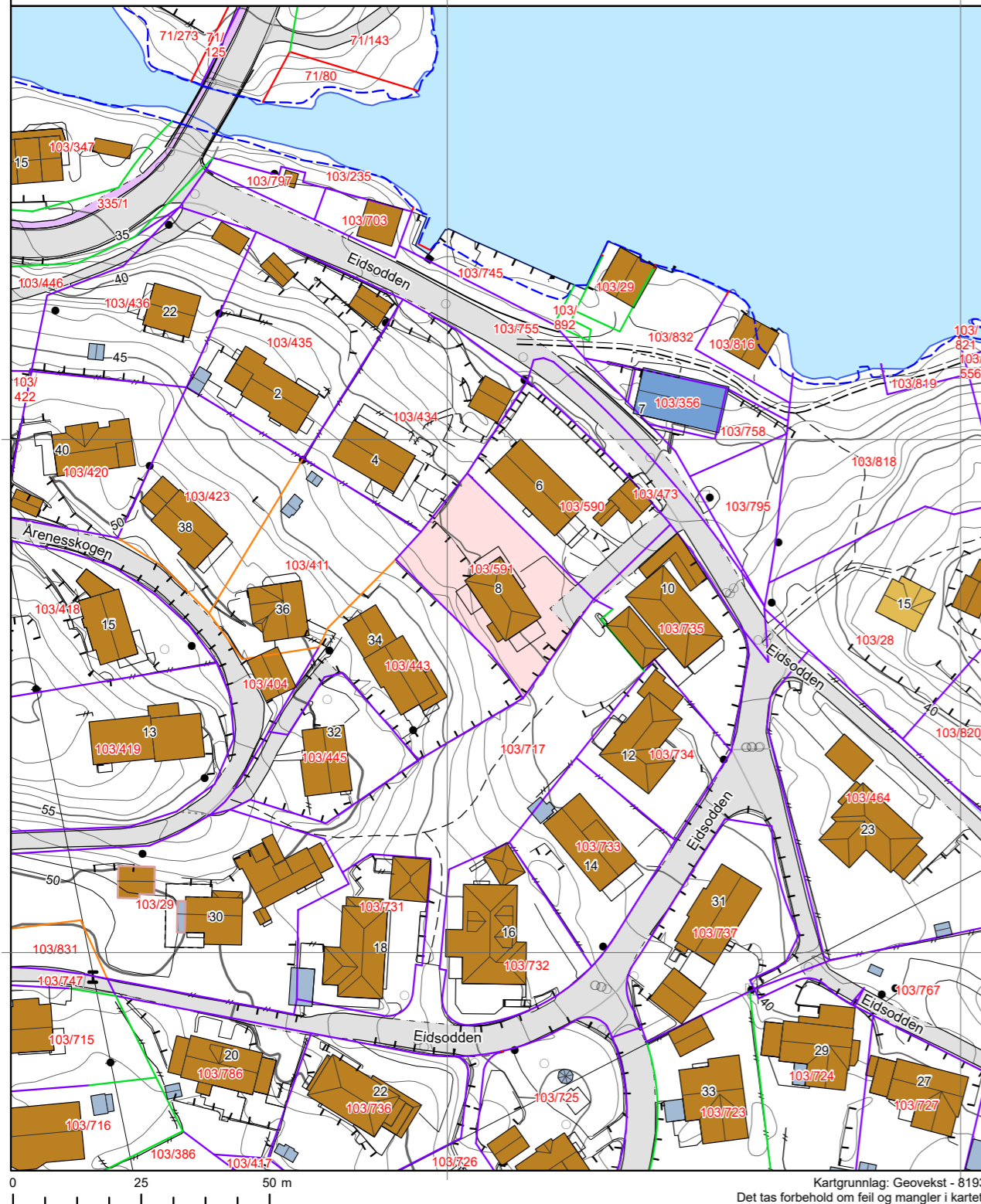


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



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

Tegnforklaring

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



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. Veggglamper, 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 rabatterte 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”

Retts 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringsselskap. 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

BANKEN
Kvinesdal Sparebank
AVD.
FLEKKEFJORD

Tlf. 38 35 88 60
post@kvinesdalsparebank.no
www.kvinesdalsparebank.no



Tone Linda Kongevold
Kunderådgiver
Tlf. 90 59 23 75

Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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



Pål Hompland
Leder Privatmarked
Tlf. 90 76 20 90



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eidsodden 8
4406 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsopp-gaven

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 salgsopp-gave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre