



aktiv.

Lyngveien 53, 4407 FLEKKEFJORD

**Rauli - Meget pen enebolig med
godkjent utleiedel og dobbel
garasje! Fantastisk sjøutsikt!
Mulighet for 5 soverom!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 100,-
Total ink omk.: Kr 5 321 100,-
Selger: Inger Lill Grimestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 176/221 kvm
Tomtstr.: 800.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 1743
Oppdragsnr.: 1408250008

Meget pen enebolig med
godkjent utleiedel og
dobbel garasje!

Vi har en innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel for salg i Rauli. Boligen ble opprinnelig bygd med utleiedel i loftsetasjen, men brukes i dag som en enhet. Det er en dør mellom hoveddel og utleiedel som gjør begge muligheter tilgjengelig.

Hoveddel: Entre/ gang, toalettrom, bad/ wc, soverom, stor stue som kan deles, kjøkken, vaskerom og entre/ gang til loftsleilighet. Loftsleiligheten inneholder gang, 3 soverom, bad/ wc og stue/ kjøkken.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Lyngveien med nydelig fjordutsikt og svært gode solforhold. Eiendommen er på 800 kvm og er godt utnyttet. Her er en dobbel garasje og et stort gruslagt gårdsrom med plass for flere biler. Ellers er det en usjenert hage og en stor terrasse på 69 kvm. Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Plantegning30
Om eiendommen34
Egenerklæring75
Forbrukerinformasjon 110
Budskjema 113



Fantastisk utsikt fra boligen!



Stor stue med vedovn. Plass til flere
sittegrupper!





















Praktisk fin tomt!



Flott etablert felt.

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: 176 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 73 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 m² Kjøkken, stue, gang, toalettrom, bad, soverom og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, stue/ kjøkken, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 45 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

800.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet. Dette er en utsiktstomt der man ser utover fjorden. Tomten er forholdsvis flat og er godt utnyttet.

Her er et stort gruslagt gårdsrom med plass til parkering for flere biler. Ellers er det hage som er avskjermet med hekk. Til boligen er det en stor terrasse med nydelig utsikt og gode solforhold. Medfølger en dobbel garasje.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i Lyngveien i Rauli. Dette er en utsiktstomt der man ser fjorden, og ut til Fjellse. I nærområdetområdet finner man Raulibukta og Grønnes som er populære badeplasser, samt flotte turmuligheter like i nærheten. Det er kort avstand til barnehage og ned til sentrum. Rauli er et veletablert boligfelt bestående hovedsakelig av eneboliger, og Lyngveien er et stille og rolig nabolag.

Eiendommen har svært gode solforhold.

Det er flotte turløyper rett utenfor døra.

Raulibukta er en fin gåtur unna med nydelig natur og badeplass!

Adkomst

Fra Sentrum, ta inn på Rauliveien ved Circle K, og følg denne til du får Lyngveien på venstre side. Ta inn her og følg denne nesten til toppen. Ta inn til høyre og boligen er som nr. to på høyre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Grønnes barnehage

Rauli barnehage

Sentrum barnehage

SKOLER:

Sunde skole

Flekkefjord ungdomsskole

Flekkefjord videregående skole

Skolekrets

Flekkefjord.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Taktekking med betongstein og undertak av

sutaksplater. Taket er et saltak med sperrer av tre.

Konstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og ventiler i gavler.

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskille i tre mellom 1. etasje og loft.

Støpt ringmur med støpt såle.

Innhold

Vi har en innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel for salg i Rauli. Boligen er et Konsmo hus fra 2001 og fremstår som godt vedlikeholdt. Boligen ble opprinnelig bygd med utleiedel i loftsetasjen, men brukes i dag som en enhet. Det er en dør mellom hoveddel og utleiedel som gjør begge muligheter tilgjengelig. Originaltegningene på boligen viser to separate innganger, men i dag brukes inngangene som hovedinngang og ekstra grovinngang.

Boligen inneholder i første etasje: Stor entre/ gang med god plass for yttertøy. Praktisk gjestetoalett. Flislagt bad/ wc med hjørnebadekar, servant og dusjhjørne. Soverom med stor skyvedørsgarderober. Stor stue på over 40 kvm. med vedovn. Opprinnelige tegninger viser mulighet for å dele opp stuen til ett ekstra rom hvis behov. Stuen har flott utsikt og utgang til stor terrasse og hage. Stort kjøkken med innredning fra Strai! Integrerte hvitevarer og bra med benke og skaplass. Kjøkkenet har god plass til langbord hvor en kan nyte fin sjøutsikt. Praktisk vaskerom/ grovinngang. Entre/ gang med trapp til loftsleiligheten. Loftsleiligheten inneholder: Gang. Bad/ wc med badekar. 3 soverom med ulik størrelse. Lys og luftig loftstue med åpen kjøkkenløsning. Her er utgang til balkong.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Lyngveien med nydelig fjordutsikt og svært gode solforhold. Eiendommen er på 800 kvm og er godt utnyttet. Her er en dobbel garasje og et stort gruslagt gårdsrom med plass for flere biler. Ellers er det en usjenert hage og en stor terrasse på 69 kvm. Dette er en skikkelig fin utsiktstomt som har nærhet til populære turområder og badeplasser på Grønnes

og i Raulibukta.

Dette er en eiendom som har flere muligheter om man vil bruke den helt selv, eller leie ut den ene delen.

Velkommen til visning.

Standard
Boligen er et Konsmohus fra 2001 og fremstår som godt vedlikeholdt. Boligen er tegnet med godkjent utleiedel på loftet, men brukes i dag som en boenhet.

Boligen inneholder:
Hovedetasje:
Entre/ gang.
Panel i tak, malt tapet på vegger og flislagt gulv.
Stort, praktisk inngangsparti med god plass for yttertøy. Sikringsskap for hoveddelen er plassert her. Varmekabler i gulvet.

Toalettrom:
Takess, tapet på vegger og flislagt gulv.

Bad/ wc:
Strukturplater i tak, flis på vegger og flislagt gulv med varmekabler.
Stort bad med hjørnebadekar, servant og dusj. Her er direkte adkomst til hovedsoverommet.

Soverom 1:
Takess, tapet på vegger og parkett på gulvet.
Hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.

Stue:
Panel i tak, tapet på vegger og parkett på gulvet.
Lys og luftig stue med flott utsikt. Her er utgang til terrasse. I stuen er det vedovn for oppvarming.
Opprinnelig så noe av stuen et soverom. Dersom man trenger et ekstra soverom, så er det mulig å tilbakeføre dette.

Kjøkken med allrom:
Panel i tak, malte vegger og parkett på gulvet.
Stort kjøkken med integrerte hvitevarer.
Innredningen er fra Strai i heltre kastanje. Her er nydelig utsikt og god plass for stort spisebord.

Vaskerom/ grovinngang:
Takess, malt tapet på vegger og flislagt gulv.
Funksjonelt vaskerom med utslagsvask.

Entre/ gang til loftsleilighet:
Takess, malt tapet på vegger og flislagt gulv.
Entre med god plass for yttertøy. Herfra er er det trapp til loftsleilighet, samt dør til hoveddelen om det trengs. Sikringsskapet for leiligheten er plassert her i gangen.

Loft:
Gang:
Malt panel i tak, malt tapet på vegger og laminat på gulvet.
Her er åpning for kryploft.

Soverom 2:
Malt panel i tak, malt tapet på vegger og belegg på gulvet.
Stort soverom med skyvedørsgarderobe.

Bad/ wc:
Malt panel i tak, malt tapet på vegger og belegg på gulvet.
Badet inneholder badekar, servant og toalett.

Stue/ kjøkken:
Malt panel i tak, malt tapet på vegger og parkett på gulvet.
Stor loftstue med kjøkkeninnredning og takvindu.
Her er også utgang til balkong. Lyst og trivelig rom med en utrolig flott utsikt.

Soverom 3:
Malt panel i tak, malt tapet på vegger og belegg på gulvet.
Soverommet har takvindu og to skyverørsgarderober. Soverommet leder inn til soverom 4.

Soverom 4:
Malt panel i tak, malt tapet på vegger og belegg på gulvet.
Soverommet har god størrelse.

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.

HOVEDDEL:
Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Innvendige dør:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er satt inn en standard innerdør i brann og lydvegg mellom boenheten
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må settes inn en godkjent brann/ Lyd dør(EI30/35DB) mellom boenhetene
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Takkonstruksjon/Loft:
• Det er avvik:
Taket er et saltak med sperrer av tre.
Konstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og ventiler i gavler
Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i yttertaket, de er tørre
og helt ok på befaringsstidspunkte, mest sannsynlig eldre fuktmerker fra byggetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.

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

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

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:
Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking. Ellers har dørene normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
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. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt Innhent dokumentasjon om mulig

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Løs oppkant under dør.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokalt tiltak bør gjøres.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
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.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør bør etableres.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• 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.
• Andre tiltak:
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

LEILIGHET:
Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sprekker/fukt merker i nedkant karm på takvinduer
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av glass på balkongdør.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Kondensering på enkelte glass kan medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftning. Dører må justeres. Balkongdører må vedlikeholdes, mulig må utskifting kunne påregnes i nær fremtid.

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

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/ vannsøl. Vurdere modernisering.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet i hovedetasjen medfølger.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
Det er god plass til parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje.

Solforhold
Eiendommen ligger på en høyde med svært gode solforhold.

Diverse
Det er installert elbil- lader.

Energi
Oppvarming
Hoveddel:
Vedovn og elektriske varmekabler.
Loftsleilighet:
Elektrisk oppvarming.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 190 000

Kommunale avgifter
Kr 10 924
Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Gebyr Fakturert beløp i 2024:

Avløp: 2 345,93 kr
Eiendomsskatt: 6 481,02 kr
Feiing: 513,60 kr
Vann: 1 583,00 kr
Sum: 10 923,55 kr

Eiendomsskatt
Kr 6 481

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 911 276

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 645 104

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 1743 i Flekkefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4207/203/1743:
10.02.2000 - Dokumentnr: 387 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse

23.11.1999 - Dokumentnr: 2853 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:529

01.01.2020 - Dokumentnr: 1492975 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1004 Gnr:203 Bnr:1743

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.06.2001.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Delareal: 21 kvm
Formål Kjørevei
Delareal: 780 kvm

Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn A5

Adgang til utleie
Boligen har en godkjent utleiedel med egen inngang.

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

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

131 100 (Omkostninger totalt)

147 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 321 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 337 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 339 800 (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 131 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland

Partner / Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjeveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

Catrina Lervik

Eiendomsmeglerfullmektig

catrina.lervik@aktiv.no

Tlf: 951 24 720

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland

Partner / Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjeveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

05.09.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Lyngveien 53, 4407 FLEKKEFJORD
FLEKKEFJORD kommune
gnr. 203, bnr. 1743

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 31.01.2025 Rapportdato: 31.01.2025 Oppdragsnr.: 20755-1210 Referansenummer: CH1065
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 funksjonssvikt 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 med egen leilighet og garasje fra 2001 beliggende i et etablert boligområde
Boligen er innholdsrik med:
Hoveddel:
Stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalett og soverom
Leilighet:
Stue/kjøkken, gang, bad og 3 soverom

Det er kun boligen og leiligheten som inngår i rapporten.
Garasje med en enkel beskrivelse
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malte vinduer med 2lags glass og takvinduer montert i yttertak
Malt balkongdør i tre med høy brystning
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett og beleg
Veggoverflater: Tapet.
Takoverflater: Panel
Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelet tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming:
Elektrisk

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Boligen har laket tretrapp med rekkverk med firkant spiler.
Leiligheten har malte heltre dører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad :
Bad har beleg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og badekar.
Panelovn montert på vegg til oppvarming.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu
Hulltaking utført i soverom bak vask.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Parkett på gulv og tapetserte vegger.
Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunkte.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.
Normal for byggeperioden.
120 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og beleg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang 1 etg
Brannslukningsapparat er montert på soverom.
Røkvarslere er plassert i himling

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.
Inspisert fra takluke og fra bakkenivå
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.
Pipe helbeslått over tak med stigetrinn for feier
Snøfanger over inngang til leilighet
Nedløpsvann føres videre til terreng.
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Taket er et saltak med sperrer av tre.
Konstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og ventiler i gavler
Malte trevinduer med 2 lags glass med normal slitasje/elde
Malt ytterdør med glass med sidefelt, malt balkongdør med høy brystning på vaskerom og malt skyvedør i stue.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Utvendig tretrapp fra terrasse

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:



Beskrivelse av eiendommen

Gulvoverflater:
Parkett og flis.
Veggoverflater:
Tapet
Takoverflater:
Panel og Himlingsplater
Bad:
Fliser på vegger og gulv, panelt tak
Vaskerom:
Fliser på gulv, malte vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming:
Vedovn og elektrisk varmekabler

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Elementpipe med ovn i stue.
Boligen har furu speildører som innvendige dører.
Det er malt fyllingsdører mellom hoveddel og leilighet i brann/lydvegg.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom:
Vaskerom med fliser med oppkant på gulv.
Malte vegger og himlingsplater i tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskeum
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Naturlig ventilering fra ventil montert i yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad:
Det er fliser på vegger, gulv og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger og boblekar.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,3 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, steketopp og kjøleskap.
Parkett på gulv og tapet på vegger.
Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunkte.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med fliser på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Innredet med vegghengt vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom.
Vannmåler og stoppekran montert på vaskerom ved varmtvannstank.
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer.
Normal for byggeperioden.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert på vaskerom.
Røkvarslere er plassert i himling i gang og stue

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Støpt ringmur med støpt såle
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med noe fall til vei.
Anlagt med gruset gårdsplass og plen
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

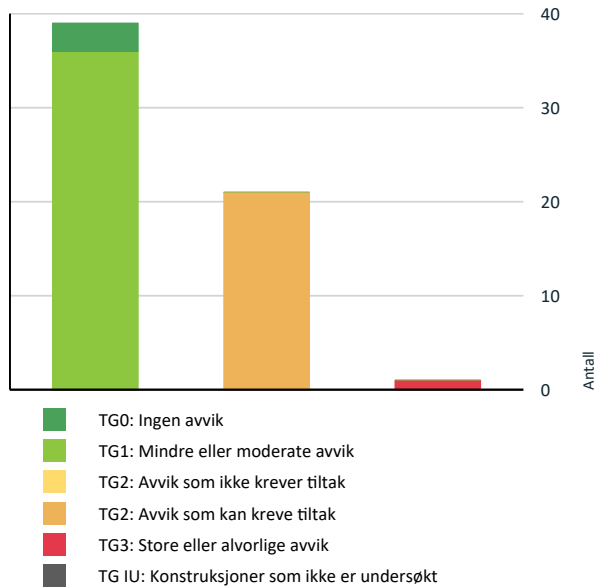
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Vegger til disp rom er fjernet slik at stuen er blitt større
Leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

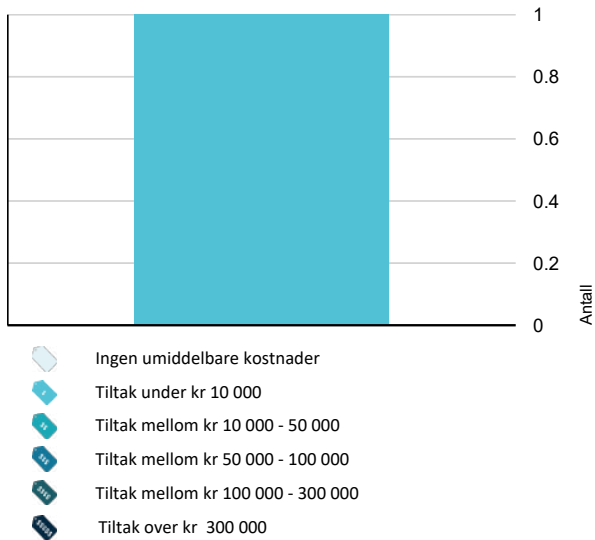
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige dør**
Det er avvik:
Det er satt inn en standard innerdør i brann og lydvegg mellom boenheten
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
Det er avvik:
Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig > Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted**
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige dører**
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er avvik:
Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv**
Det er avvik:
Løs oppkant under dør

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon**
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er avvik:
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer**
Det er avvik:
Sprekker/fukt merker i nedkant karm på takvinduer

- Utvendig > Dører**
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av glass på balkongdør.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig > Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv**
Det er avvik:
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater. Inspisert fra takluke og fra bakkenivå



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Pipe helbeslått over tak med stigetrinn for feier Snøfanger over inngang til leilighet Nedløpsvann føres videre til terreng.



Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er et saltak med sperrer av tre. Konstruksjonen er luftet via spalter i gesimsene og ventiler i gavler Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i yttertaket, de er tørre og helt ok på befaringsstidspunkte, mest sannsynlig eldre fuktmerker fra byggetid

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i gang på loft. Lofts luke er liten og har ikke stige. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.



Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass med normal slitasje/elde



Dører

Malt ytterdør med glass med sidefelt, malt balkongdør med høy brystning på vaskerom og malt skyvedør i stue. Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapper fra terrasse på begge sider av terrassen



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett og flis.
Veggoverflater:
Tapet
Takoverflater:
Panel og Himlingsplater
Bad:
Fliser på vegger og gulv, panelt tak
Vaskerom:
Fliser på gulv, malte vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i stue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Ovn var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Boligen har furu speildører som innvendige dører.
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører som har dørbblad som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

TG 3 Innvendige dør

Det er malt fyllingsdører mellom hoveddel og leilighet i brann/lydvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er satt inn en standard innerdør i brann og lydvegg mellom boenheten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må settes inn en godkjent brann/ Lyd dør(EI30/35DB) mellom boenhetene

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på vegger, gulv og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegg og boblekar.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og panelt tak

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislågt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs oppkant under dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres



Løs oppkant under dør

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ingen synlig membranløsning i sluken. Kan ligge under på støp / fliselim.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

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.

Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og boblekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra ventil i vegg

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

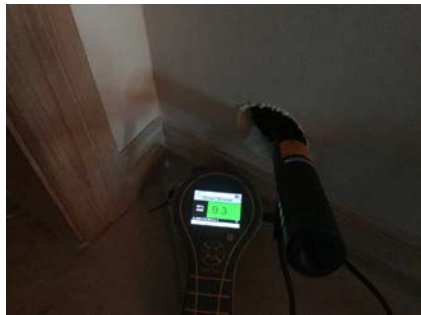
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør bør etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,3 vektprosent



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser med oppkant på gulv.

Malte vegger og himlingsplater i tak.

Innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskekum

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv. Tak med med malte himlingsplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskeroms gulv har fliser med oppkant langs vegger.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

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.

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



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering fra ventil montert i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg. På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, steketopp og kjøleskap. Parkett på gulv og tapet på vegger. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Innredet med vegghengt vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom. Vannmåler og stoppekran montert på vaskerom ved varmtvannstank.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstill: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang. El kontroll utført den 6.11.2023 med ingen feil eller mangler registrert

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elbil lader i garasjen

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert på vaskerom.

Røkvarslere er plassert i himling i gang og stue

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

TG 1 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med støpt såle



TG 0 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med noe fall til vei.
Anlagt med gruset gårdsplass og plen



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på
rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder
tatt i betraktning.

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i
ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass og takvinduer montert i yttertak

Vurdering av avvik:

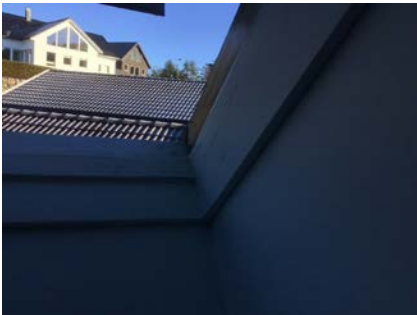
- Det er avvik:

Sprekker/fukt merker i nedkant karm på takvinduer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Dører

Malt balkongdør i tre med høy brystning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald
trekk kan oppstå.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av glass på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondensering på enkelte glass kan medført fuktskader i treverk som kan
medføre utskiftnings
Dører må justeres.
Balkongdører må vedlikeholdes, mulig må utskifting kunne påregnes i
nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett og beleg
Veggoverflater: Tapet.
Takoverflater: Panel
Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelet tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik
registrert.
Det er ikke foretatt noen for for lydmålinger i mellom
etasjene/Leilighetene.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført
med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre
forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område
med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger
For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har laket tretrapp med rekkverk med firkant spiler.



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte heltre dører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelet tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og
badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av beleg langs
gulv.
Tak med panel

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og panelovn montert på
vegg til oppvarming.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannspøl. Vurder modernisering.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak vask.

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



KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin

Parkett på gulv og tapetserte vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befarings tidspunktet.

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og kjøkken

TG 1 Ventilasjon

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

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang 1 etg

El kontroll utført den 6.11.2023 med ingen feil eller mangler registrert

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

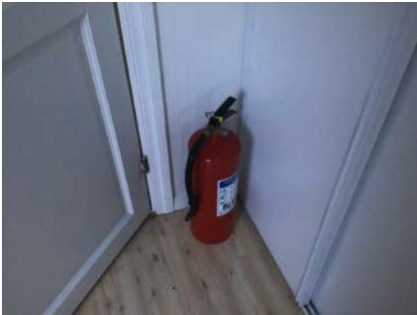
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert på soverom.

Røkvarslere er plassert i himling

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt grunnmur og ringmur.
- Støpt dekke
- Takstoler med sutaksplater som undertak, dekket av betongstein.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Liggende kledning med normal slitasje/elde
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ledport i tre med elektrisk portåpner, noe vedlikehold må påregnes
- , Malt dør og vinduer er funnet i normal stand.
- Det er lagt gulv på loft med muligheter for bordsetning

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

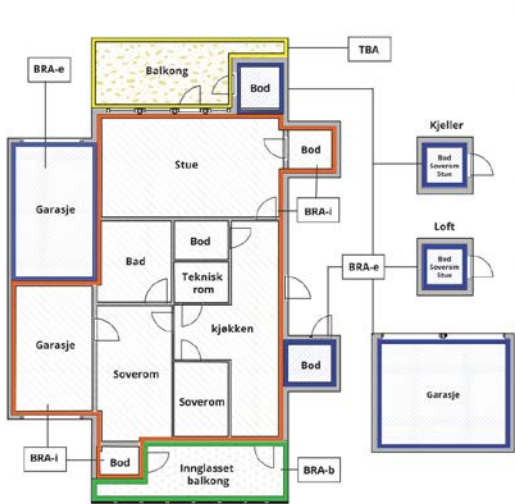
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	109			109	69
SUM	109				69
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegger til disp rom er fjernet slik at stuen er blitt større

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert innerdør i lyd/brannvegg mellom enhetene

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:

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	8			8			8
Loft	67			67	4	16	83
SUM	75				4	16	91
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang		
Loft	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
Kommentar: Det er satt inn en standard innerdør i brann/(lydd skille i mellom hoveddel og leilighet i gang 1 etg)

☒ 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	0
Leilighet	67	8
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	1743		0	800.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Lyngveien 53							
Hjemmelshaver Grimestad Inger-Lill							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
230 425	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	03.02.2025	Bolig	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	03.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	03.02.2025	Garasje	Gjennomgått	3	Nei
Eier	04.09.2025	Befarings rapport fra Byggmester	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2025	
2	04.09.2025	
3	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH1065>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250008

Selger 1 navn

Inger Lill Grimestad

Gateadresse

Lyngveien 53

Poststed

FLEKKEFJORD

Postnr

4407

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

23

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Standard kontroll

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

2.etasje kan brukes som egen utleiedel. Inneholder tre soverom, stue, kjøkken, bad, gang og egen inngang.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bygd da huset ble bygd

18

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250008

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: 1408250008

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250008

Initialer selger: ILG

4

78

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lill Grimestad	6afc2b720caddbd4beaaf2c9a2953de72e48b5c	21.01.2025 15:54:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ 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>

Document reference: 1408250008

nets

79

Kommune: 4207 Flekkefjord
Eiendom: 4207/203/1743/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uvis

Omtvistet grense
- Vannkant

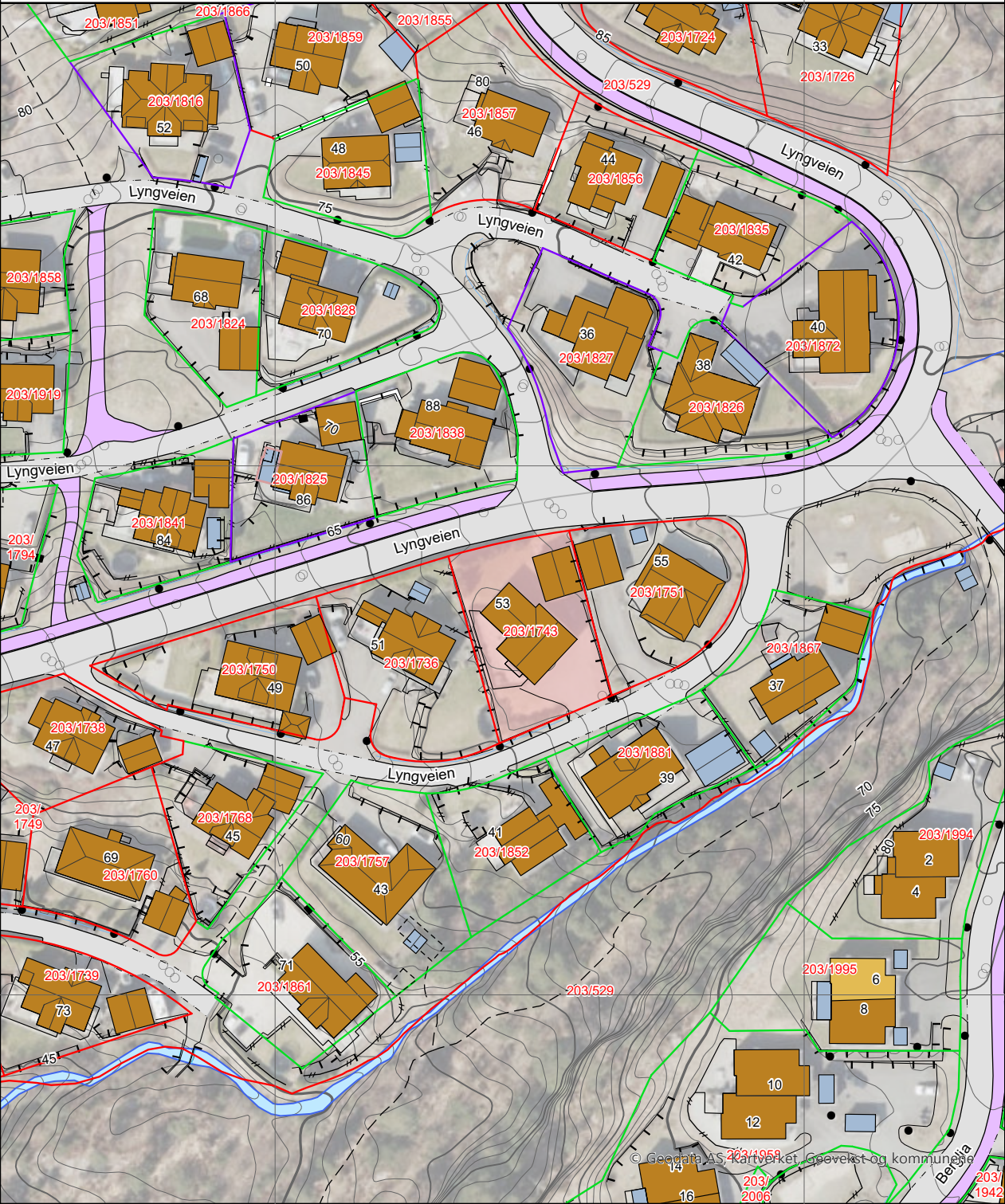
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

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 uvis, 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



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	1743	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngveien 53, 4407 FLEKKEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 345,93 kr
Eiendomsskatt	6 481,02 kr
Feiing	513,60 kr
Vann	1 583,00 kr
Sum	10 923,55 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	2492700 Promille	2,30 kr	1/1	0 %	5 733,00 kr	0,00 kr
Vannavgift - Fast Del	1 STK	1 035,00 kr	1/1	0 %	1 035,00 kr	0,00 kr
Kloakkavg - Fast Del	1 STK	1 663,00 kr	1/1	0 %	1 663,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsavgift	1 STK	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Slamgebyr	1 STK	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Slamavgift	1 STK	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Feieavgift	1 STK	660,00 kr	1/1	0 %	660,00 kr	0,00 kr
				Sum	9 091,00 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	1743	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngveien 53, 4407 FLEKKEFJORD								

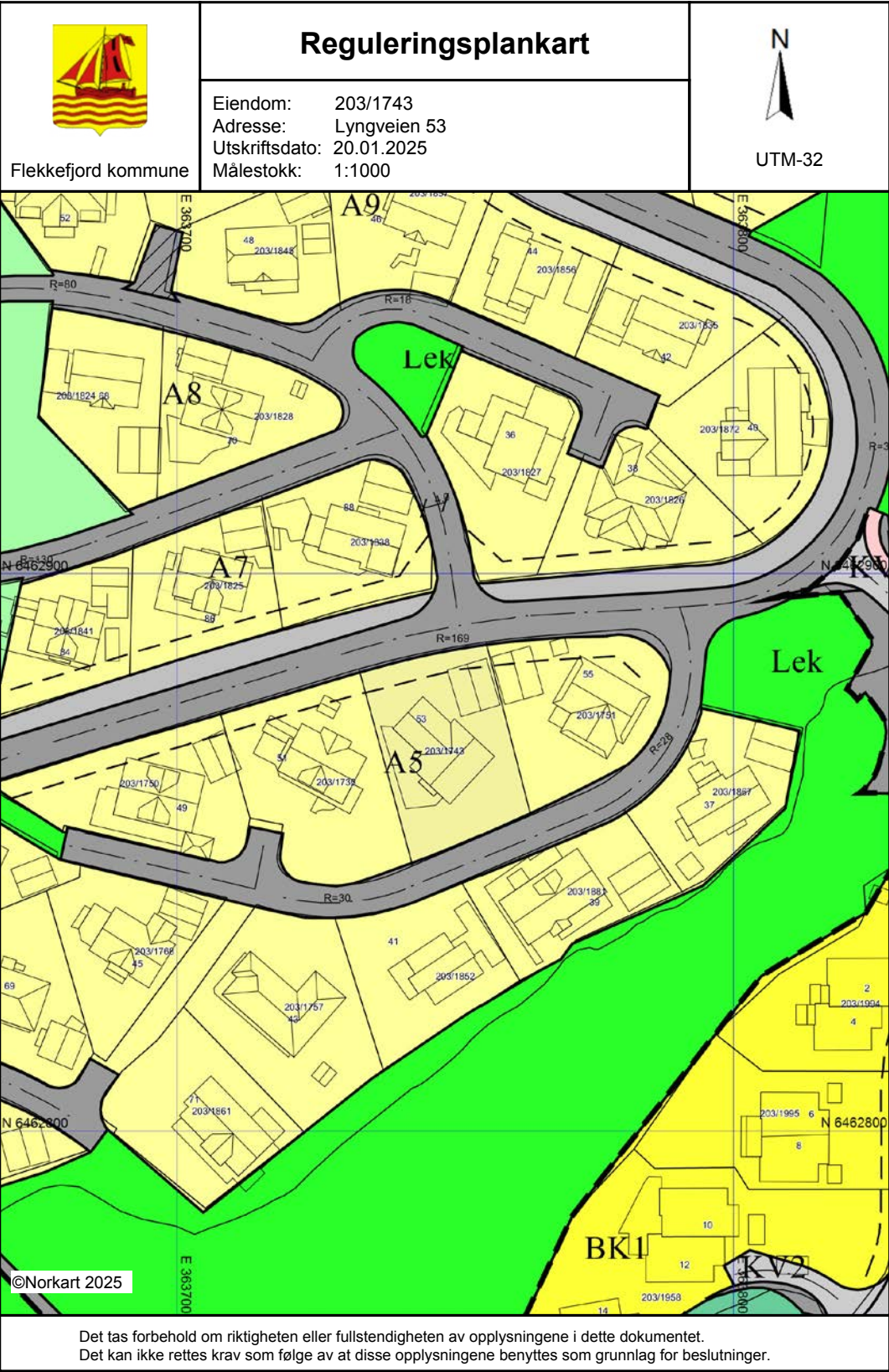
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
1170375	2988	10.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	64

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	1743	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngveien 53, 4407 FLEKKEFJORD								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999
Delarealer	Delareal 801 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

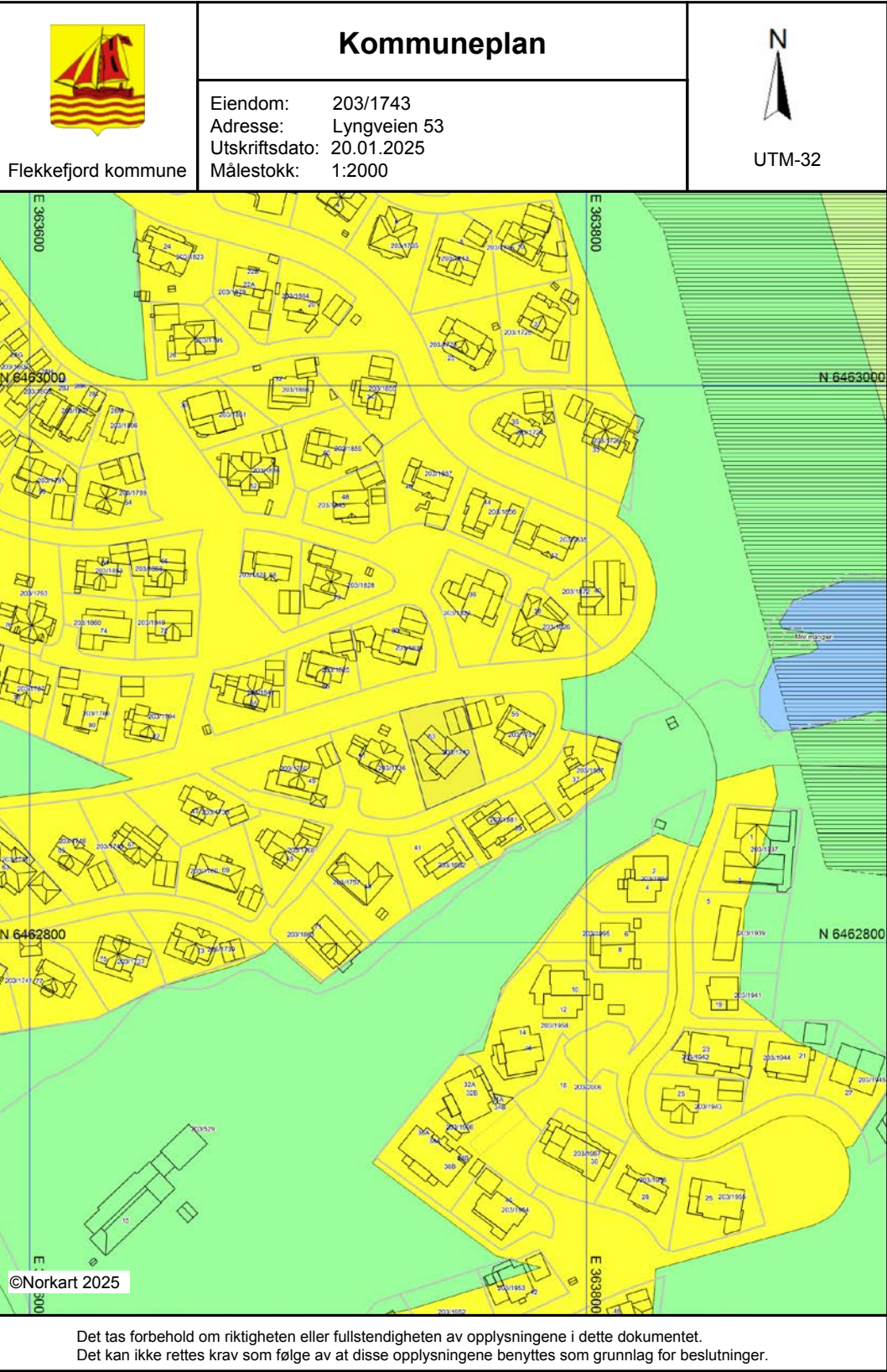
Kommunedelplaner

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	199607
Navn	Rauli-sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/425/1004199607_Rauli%20S%c3%b8r_reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 21 m² Formål Kjørevei

Delareal 780 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn A5
--



Tegnforklaring
Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner Nedslagsfeltfordrikkevann
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB) Grense for restriksjonsområde
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11) Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11) Friluftsområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri Landbruks-, natur- og friluftsfri formål samt reir
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass Drikkevannr - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde
Grense for arealformål

Flekkefjord kommune
REGULERINGSPLAN FOR RAULI SØR

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planen: 7.11.96

GENERELT

§ 1

Det regulerte området er på plankartet angitt med reguleringsgrense. Innenfor området skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- * Bygeområde - boliger - frittliggende
- * Bygeområde - boliger - konsentrert
(Plan- og bygningslovens § 25 nr. 1)
- * Trafikkområde - kjørevei
- * Trafikkområde - gang/sykkelvei/fortau
- * Trafikkområde - parkeringsplass
(Plan- og bygningslovens § 25 nr. 3)
- * Friområder
(Plan- og bygningslovens § 25 nr. 4)
- * Spesialområde - kommunalteknisk anlegg
- * Spesialområde - frisikt
(Plan- og bygningslovens § 25 nr. 6)
- * Fellesområde - felles avkjørsel
(Plan- og bygningslovens § 25 nr. 7)

BYGGEOMRÅDE - BOLIGER - FRITTLIGGENDE

§ 3

Innenfor området skal det oppføres frittliggende eneboliger. I tillegg til hovedleilighet kan det innredes en mindre leilighet eller hybler i bebyggelsen.

Tillatt bebygd areal (BYA) er for hvert delfelt 20 %.

Tillatt bruksareal (BRA) inklusive garasje er for hver tomt ~~270~~ ³³⁰ kvm.

§ 4

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 meter.

Endret ved vedtak i planutvalget den 26.11.98,
F-sak 257/98.

-2-

§ 5

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

Hovedbygninger kan plasseres inntil 3 meter fra opparbeidet veikant (5 meter fra veimidte).

§ 6

Garasjer og uthus kan oppføres i én etasje med grunnflate inntil 50 kvm. Slike bygninger skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form og materialvalg. ²⁾

Garasjer som plasseres med utkjørsel vinkelrett på adkomstveien, skal ha en avstand på minst 5 meter til opparbeidet veikant. Garasjer som plasseres parallelt med adkomstveien kan plasseres inntil 3 meter fra opparbeidet veikant (5 meter fra veimidte).

§ 7

Forstøtningsmur skal ikke oppføres i større høyde enn 1,5 meter. Forstøtningsmurer over 0,5 meter skal meldes til teknisk hovedutvalg.

§ 8

Før utbygging finner sted, skal tomtedelingsplan for det aktuelle delfelt være utarbeidet og godkjent av kommunens planutvalg. Planen skal vise tomtegrenser, plassering av hus og garasjer, avkjørsler og eventuelle fellesanlegg. Planen skal videre redegjøre for nødvendig terrengbearbeiding, herunder forstøtningsmurer.

Det skal legges vekt på at bebyggelsen for god tilpasning til eksisterende terreng og landskap. Det skal videre legges vekt på at det enkelte hus tilpasses de øvrige hus i delfeltet med hensyn til plassering, høydeplassering, form, takvinkel og møneretning.

For delfeltene som grenser til hovedveien gjennom utbyggingsområdet skal det utarbeides støyberegninger som ledd i tomtedelingsplanene for feltene.

BYGGEOMRÅDE - BOLIGER - KONSENTRERT

§ 9

Innenfor området skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/kjedehus).

Tillatt bebygd areal (BYA) er for hvert delfelt 35 %.

Tillatt bruksareal (BRA) inklusive garasje er for hver tomt 170 kvm.

²⁾ Største tillatte mønehøyde for garasjer og uthus er 4,5 meter.
(Vedtatt av planutvalget den 26.11.98, F-sak 257/98)

-3-

§ 10

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 meter.

§ 11

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

§ 12

Garasjer og uthus kan oppføres i én etasje med grunnflate inntil 30 kvm. Garasjer kan oppføres i tilknytning til den enkelte bolig eller i fellesanlegg.

§ 13

Forstøtningsmur skal ikke oppføres i større høyde enn 1,5 meter. Forstøtningsmurer over 0,5 meter skal meldes til teknisk hovedutvalg.

§ 14

Før utbygging finner sted, skal tomtedelingsplan for det aktuelle delfelt være utarbeidet og godkjent av kommunens planutvalg. Planen skal vise tomtegrenser, plassering av hus og garasjer, avkjørsler og eventuelle fellesanlegg. Planen skal videre redegjøre for nødvendig terrengbearbeiding, herunder forstøtningsmurer.

Det skal legges vekt på at bebyggelsen for god tilpasning til eksisterende terreng og landskap. Det skal videre legges vekt på at det enkelte hus tilpasses de øvrige hus i delfeltet med hensyn til plassering, høydeplassering, form, takvinkel og møneretning.

For delfeltene som grenser til hovedveien gjennom utbyggingsområdet skal det utarbeides støyberegninger som ledd i tomtedelingsplanene for feltene.

TRAFIKKOMRÅDE - GANG/SYKKELVEI/FORTAU

§ 15

Utbedring/omlegging av Snerthammerveien med fortau skal skje etter detaljplan godkjent av Statens vegvesen - Vest-Agder vegkontor.

§ 16

Fortau langs Rauliveien/Snerthammerveien fra Mor Åses vei fram til planlagt hovedavkjørsel til utbyggingsområdet skal være anlagt/utvidet før nye boliger i sørvestre del av planområdet tas i bruk.

FRIOMRÅDER

§ 17

Større trær innenfor friområdene må ikke fjernes uten kommunens samtykke.

-4-

§ 18

Rundt Raulivann kan det settes opp gjerde for å begrense ferdsel inntil drikkevannskilden. Teknisk hovedutvalg skal godkjenne gjerdets plassering og utforming.

§ 19

Innenfor friområdene kan det anlegges veier som er nødvendige for skogsdriften i tilstøtende områder. Veiene skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunens planutvalg.

§ 20

Ballplass og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

SPESIALOMRÅDE - KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

§ 21

Plassering og utforming av høydebasseng for drikkevann skal godkjennes av teknisk hovedutvalg.

FELLESOMRÅDER

§ 22

Felles avkjørsler er felles for de eiendommer som grenser inntil avkjørselen og som ikke har naturlig avkjørsel fra offentlig vei.

FELLESBESTEMMELSER

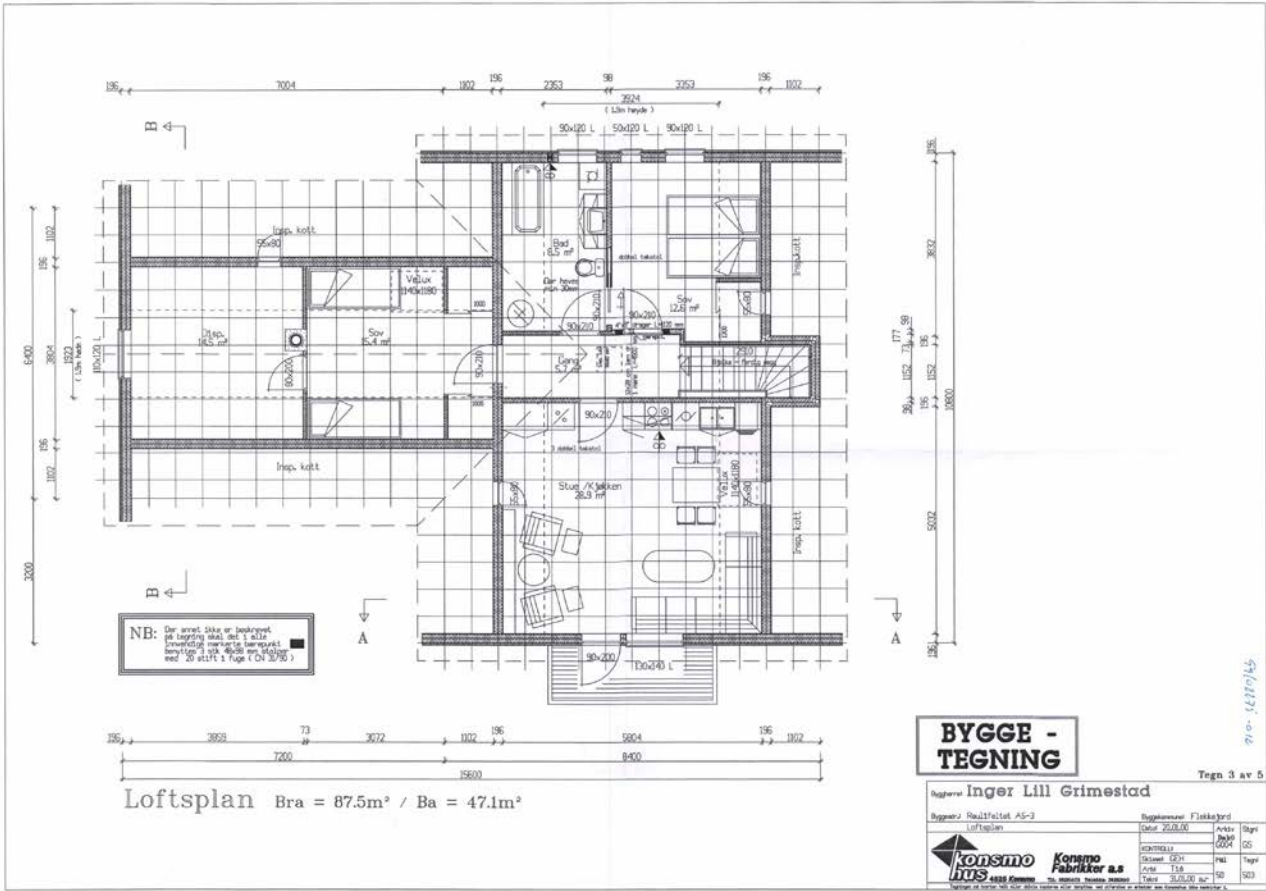
§ 23

Unntak fra disse bestemmelser kan gjøres av teknisk hovedutvalg innenfor rammen av plan- og bygningslovens og byggeforskriftens rammer.

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Flekkefjord bystyre den 21.11.96, sak 76/96.

Flekkefjord, den 11. des. 1996


Ordfører





Konsmo Fabrikker A/S

4525 KONSMO

Arkivkode
G/BNR 203/1743

Deres ref.

Vår ref.
99/02275/JSB

Dato
06.06.01

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt den 01.11.99, sak DS251/99.

Gjelder: Enebolig
Eiendom: Gnr.203, bnr.1743.
Byggested: Lyngveien, 4400 Flekkefjord,
Tiltakshaver: Inger Lill Grimestad
Kontrollansvarlig: Konsmo Fabrikker A/S

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. plan- og bygningslovens. §93).

Med hilsen
for Flekkefjord kommune

John Sverre Birkeland
avd.leder
e.f.

Kopi til: Inger Lill Grimestad, Lyngveien 53, 4400 Flekkefjord

Postadresse: Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
Besøksadresse: Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
Telefon: 38 32 43 00
Telefax: 38 32 37 66
teknisk@flekkefjord.kommune.no

Org.nr. 964 967 369
Bankgiro 3030.05.14541
Postgiro 0805.4635207
E-post:



TILLATELSE TIL: NYBYGG/ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

Eiendom/adresse: Lyngveien, 4400 Flekkefjord
Gnr/Bnr/Festenr.: 203/

Ansvarlig søker:
Konsmo Fabrikker A/S,

4525 KONSMO

Tiltakshaver:
Inger Lill Grimestad,
Fjellveien 6,
4400 FLEKKEFJORD

Vedtak/tillatelse

☐ Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr. 1)	Søknad mottatt
☐ Igangsettingatillatelse etter søknad (pbl. § 95a nr. 2)	Søknad mottatt
☒ Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl. §93, §95a nr 1 og 2)/Enkle tiltak (pbl § 95 b)	Søknad mottatt 20.09.99

Spesifikasjon

Tillatelsen omfatter:

Igangsettingstillatelse for bolighus

Vedtak fattet av:

Teknisk sjef

Vedtak dato
01.11.99

Saksnr.
DS 251/99

- ☐ Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens §96, 1.ledd.
- ☐ Bygningen/tiltaket, eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningslovens §99.
- ☐ Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- ☐ Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- ☐ Når arbeidet er utført og kontrollert, skal den ansvarlige for kontrollen sørge for at alle kontrollplaner er signert av den kontrollerende og at de blir innsendt til kommunen. Disse vil danne grunnlag for utstedelse av ferdigattest.
- ☐ Skifte av ansvarshavende under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye ansvarshavende. det samme gjelder ved eierskifte, jfr. plan- og bygningslovens §97 nr. 4.

Vilkår

Underskrift

Flekkefjord	28.12.99	 John Sverre Birkeland
-------------	----------	---------------------------

Kopi sendt til

Funksjon	Navn/adresse
TILTAKSHAVER	Inger Lill Grimestad, Fjellveien 6
ANSVSØK	Konsmo Fabrikker A/S, 4525 KONSMO
ANSVUTF	Nils Kloster A/S, 4580 KVINESDAL
ANSVUTF	Per Ovedal A/S, 4440 TONSTAD

29/02275-001

Søknad om ansvarsrett
for arbeid etter § 93, jf §§ 93 b og 98,
plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77

Vedlegg nr
1

Kommune/bygningsmyndighet

Flekkefjord

Søknad om ansvarsrett sendes kommunen ved hvert tiltak.
Dersom det ikke foreligger sentral godkjenning, må **Søknad om
godkjenning av foretak** (blankett nr 5161E) vedlegges.

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj nr	Evt saksnr
	Raulifeltet A5-3					

Foretak	
Navn	Konsmo Fabrikker A/S
Adresse	Helle
Postnr	4525
Poststed	Konsmo
Org.nr/foretaksnr	950 167 866
Telefon	38281300

Tiltakshaver	
Navn	Inger Lill Grimestad
Adresse	Fjellveien 6.
Postnr	4400
Poststed	FLEKKEFJORD
Telefon	38322579(pr)

Godkjenning av foretak			
Foreligger sentral godkjenning?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis «ja»: godkjenningsnr.	1997000264
Hvis «nei», må Søknad om godkjenning av foretak vedlegges			
Vedlegg nr			

Ansvarsområde(r)			
Funksjon	Fagområde(r)	Tiltaksklasse(r)	Kode(r) iht Godkjenningskatalogen
SOK	210.1	1	
PRO-KPR	210.1-220.1	1	
SAM	210.1	1	
UTF-KUT	210.1-254.2	2	
Oppgavene omfatter			

Kontaktperson/ansvarlig utførendes representant på byggeplassen			
Navn	Asbjørn Olsen	Telefon	38260540
		Telefaks	38264735
		E-post	
Adresse/byggeadresse			
Fjellveien 6. 4500 MANDAL			

Underskrifter			
Sted	Dato	Sted	Dato
MANDAL	20.09.98	MANDAL	27.08.1998
Ansvarlig søker		Ansvarlig utførende	
Jan Terje Ågedal		Jan Terje Ågedal	
		Gjentas med store bokstaver	

Fylles ut av bygningsmyndigheten:

☐ Søknaden er godkjent ☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se side 2)

☐ Søknaden er ikke behandlet da søknad om rammetillatelse er avslått/bortfalt.

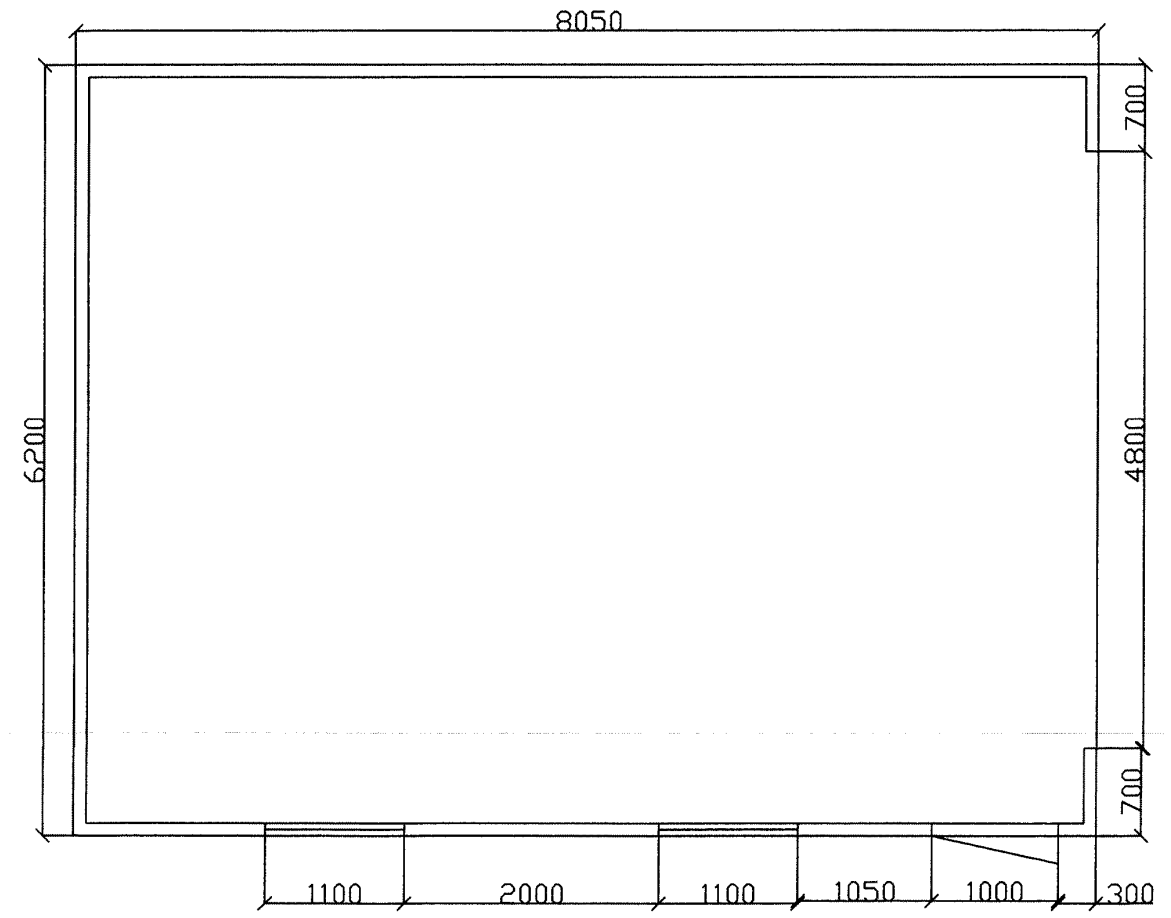
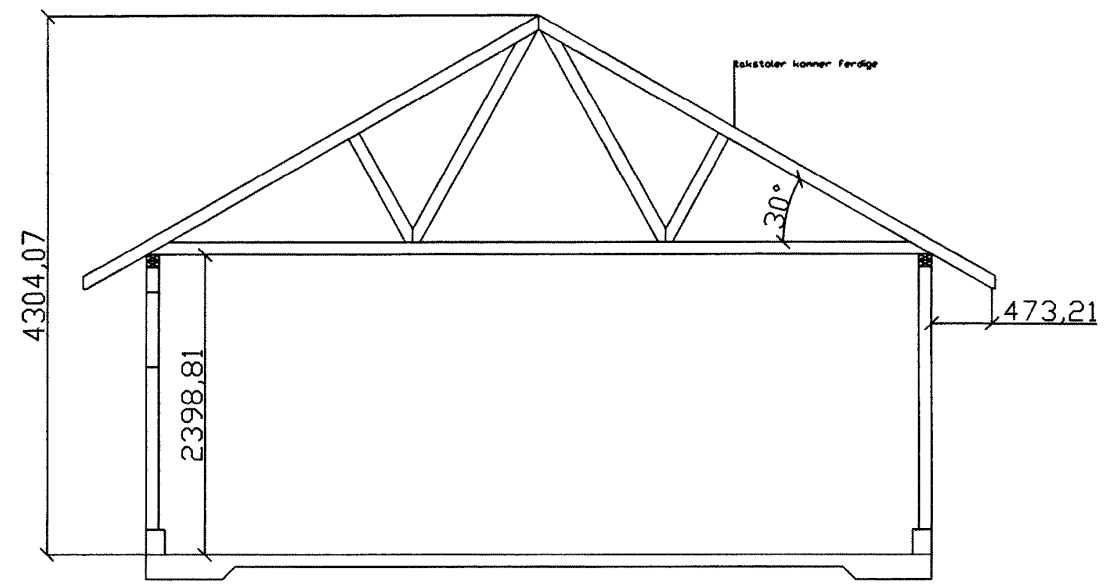
Sted _____ Dato _____ Underskrift _____

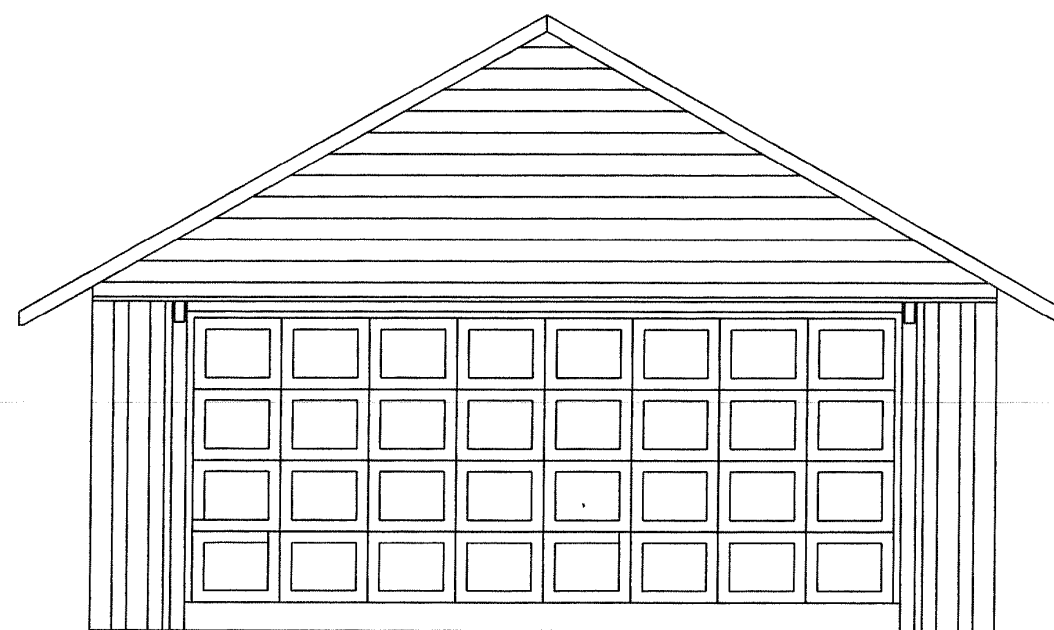
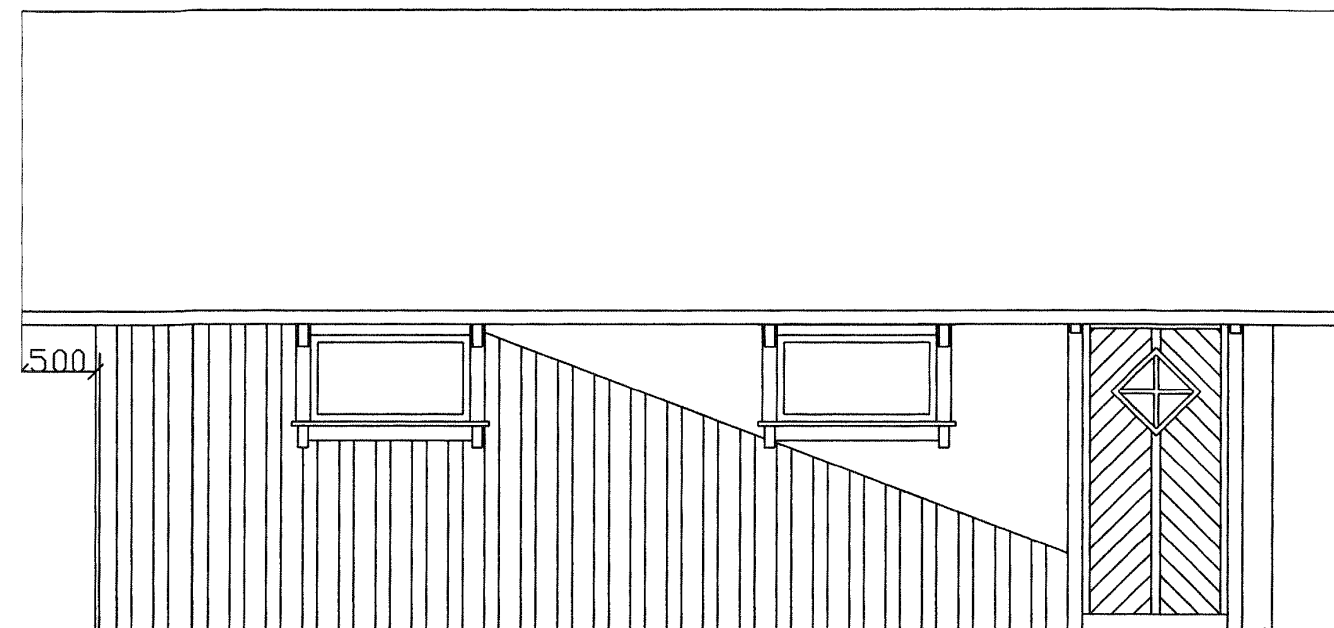
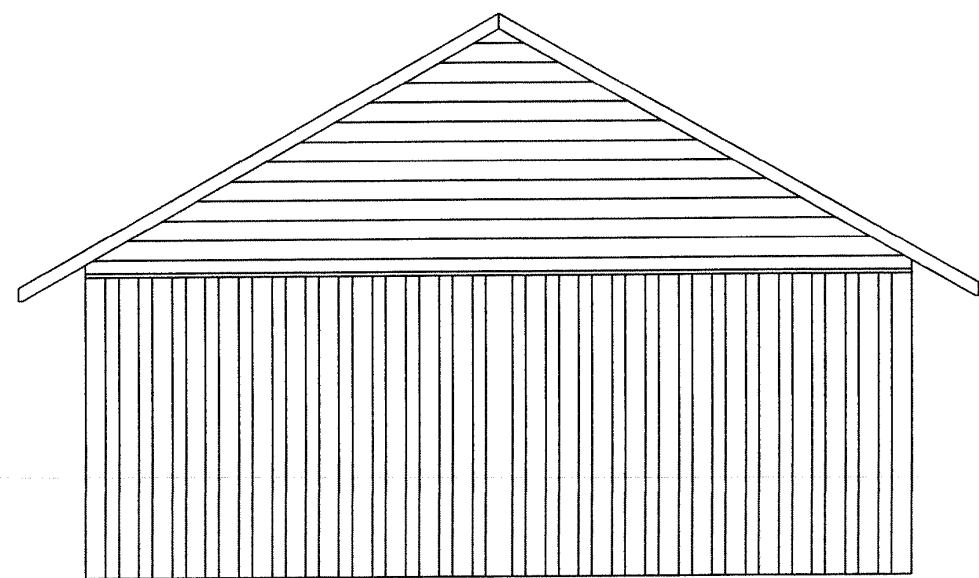
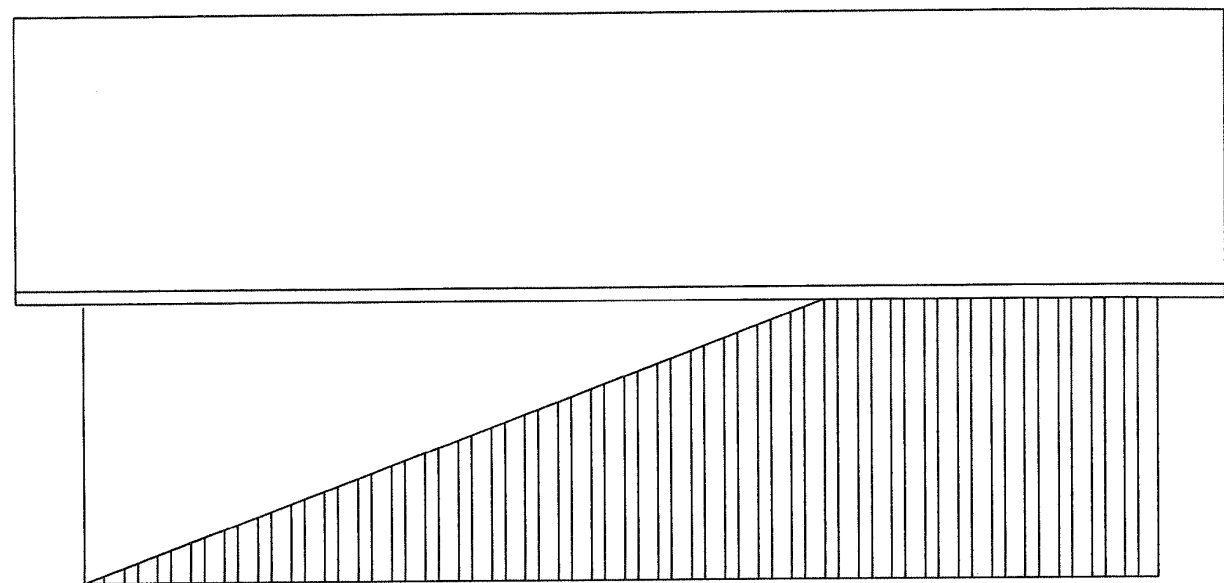
Kopi sendes til ☐ Ansvarlig søker ☐ Tiltakshaver ☐

NBR nr 5162E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-98 Klageadgang - se side 2

05/3025-1
Vedl. 2 - tegninger

Inger Lill Grimestad 203/1743
Kjymn-53
4400 Flekkefjord
Mob. 95976140







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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.

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.

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 budforhøvelser 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.

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.

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.

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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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.

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



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.

Ann-Britt Treland
Kunderådgiver
Tlf. 99 53 58 35

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.



aktiv.
Tar deg videre