

An aerial photograph of a residential neighborhood with many houses, mostly white with red roofs. A red arrow points to a specific house in the center of the image. The houses are built on a hillside. In the top right corner, there is a red square with the word 'aktiv.' in white.

aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre

Vestre gate 7, 4400 FLEKKEFJORD

**Sentrum - Spennende enebolig  
med utleiedel. Nytt yttertak i 2022.  
Mye oppgradert i 2019!**





PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





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 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 981 390,-  
**Selger:** Allis Kristine Olsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total:** 142/157 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 113.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 203, bnr. 1455

**Oppdragsnr.:** 1408240081

# Spennende enebolig med utleiedel. Nytt yttertak i 2022.

Vi har en fin bolig med utleiedel i Vestre Gate/ sentrum. Boligen er trolig fra 1898 har masse spennende historie i veggene.

Boligen er oppgradert i seinere tid med nytt kjøkken i begge boenhetene, bad/ wc i hoveddelen i 2019 og nytt tak i 2022. Flere vinduer er skiftet og nytt sikringsskap.

Utleiedel: Entre/ gang, stue, kjøkken, bad/ wc, vaskerom og 2 soverom  
Hoveddel: Entre/ gang, 3 soverom, stue/ kjøkken og bad/ wc. Kjelleren inneholder lagerrom og boder.

Eiendommen ligger i Vestre Gate som er en sjarmerende gate med lite trafikk og flott trehusbebyggelse. Herfra er det gangavstand til alt av byens fasiliteter. Eiendommen er i hovedsak asfaltert og har skiferheller. Her finnes og en gruslagt bakgård som er delvis overbygd. Takterrassen er på 18 kvm og har gode solforhold.

Velkommen.



# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	30
Om eiendommen .....	36
Tilstandsrapport .....	53
Forbrukerinformasjon .....	94
Budskjema .....	96

















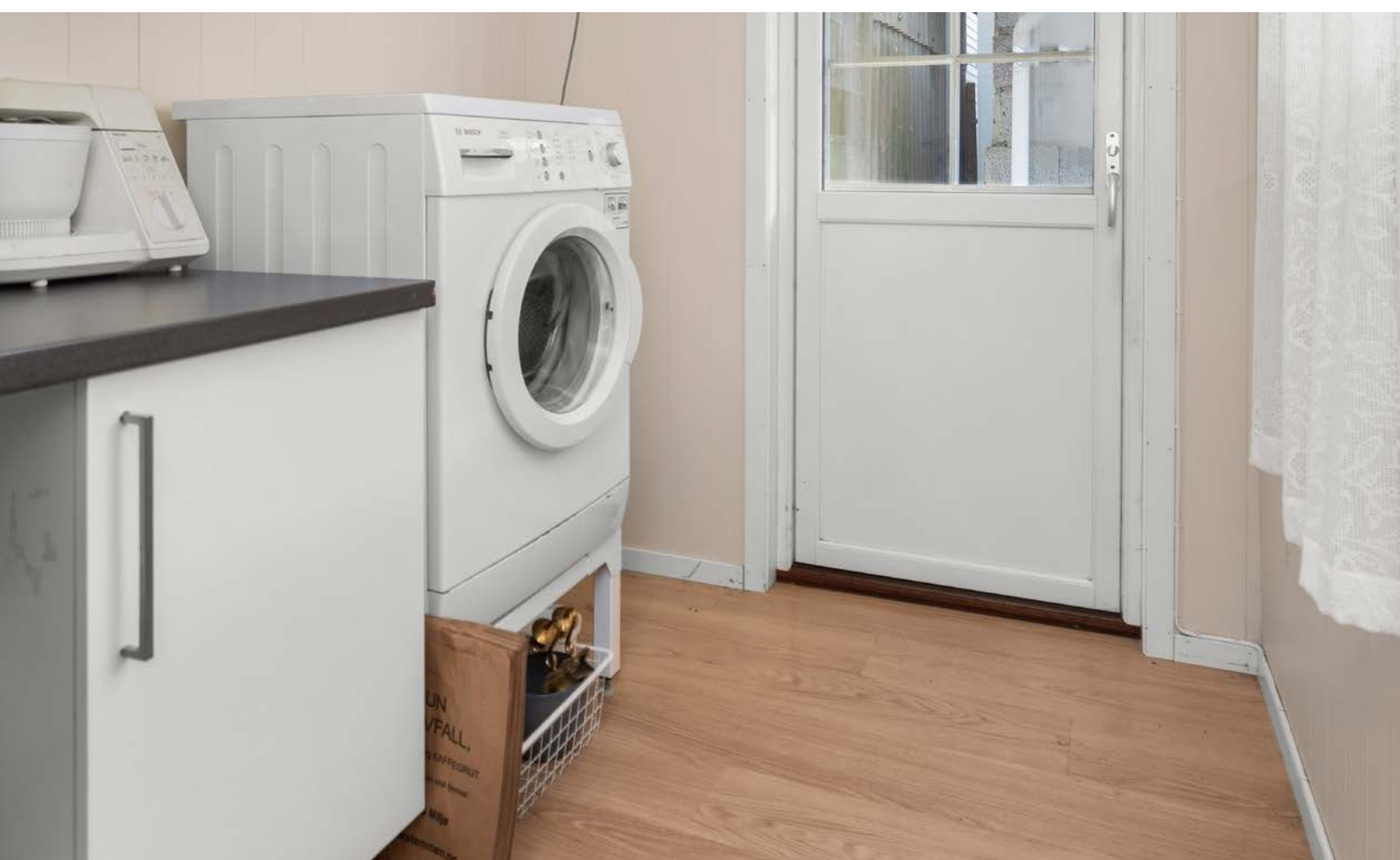








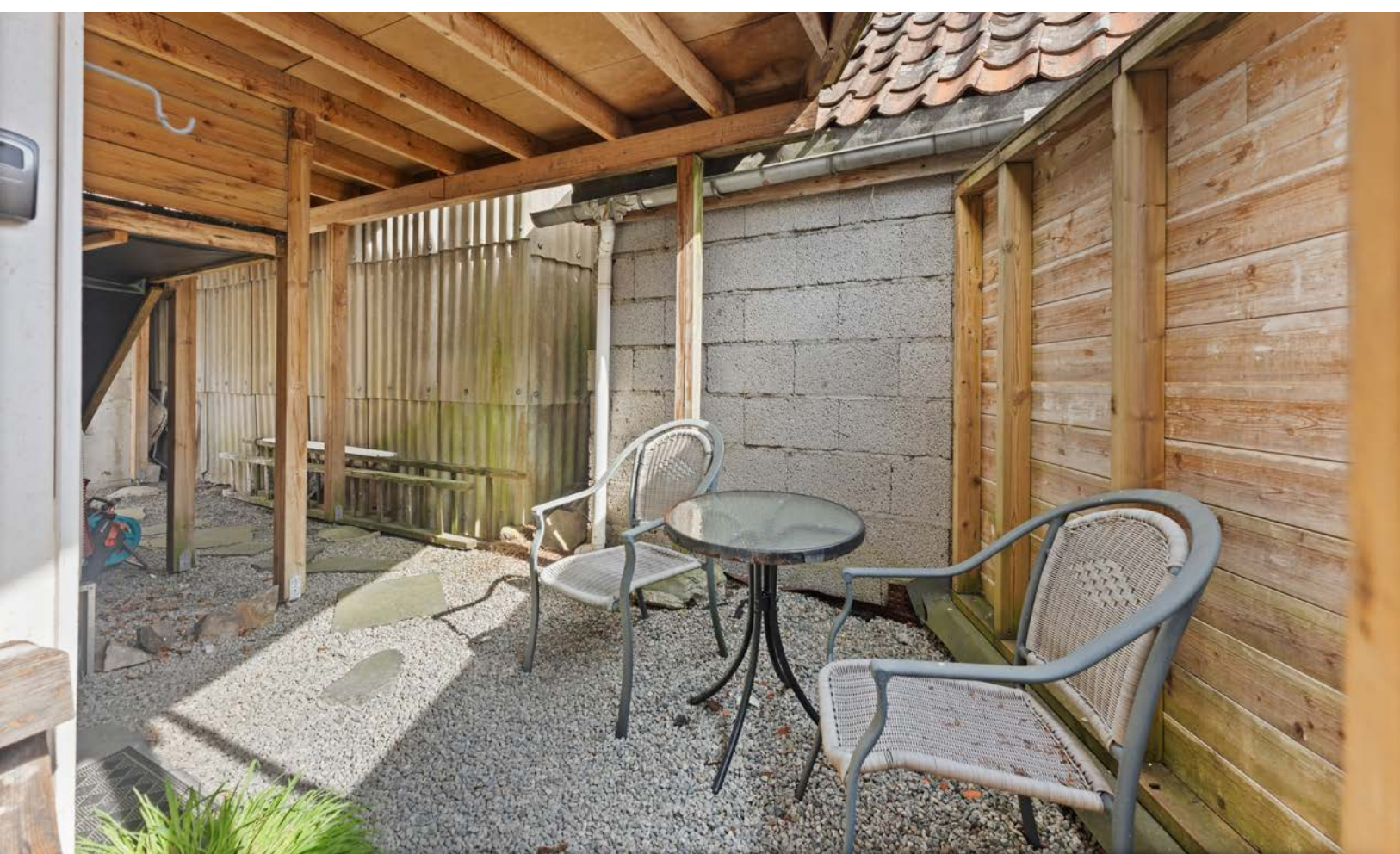




















Flekkefjord by!





Flott sentral plass!



# Plantegning

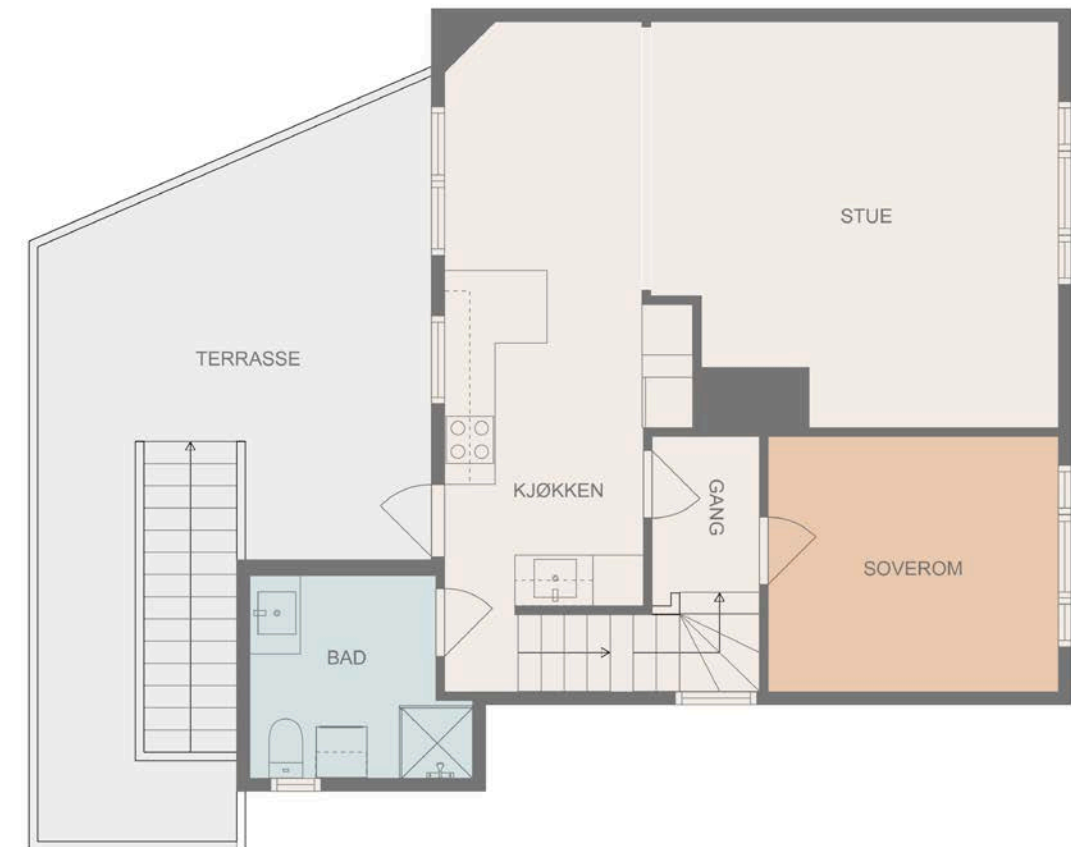
## 1. etasje



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

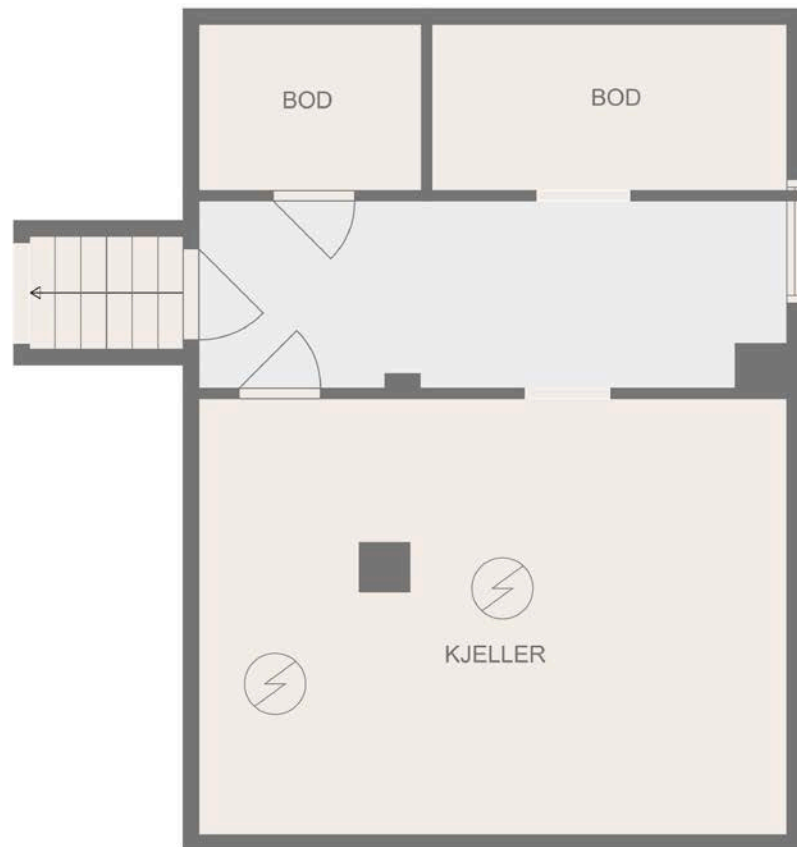


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



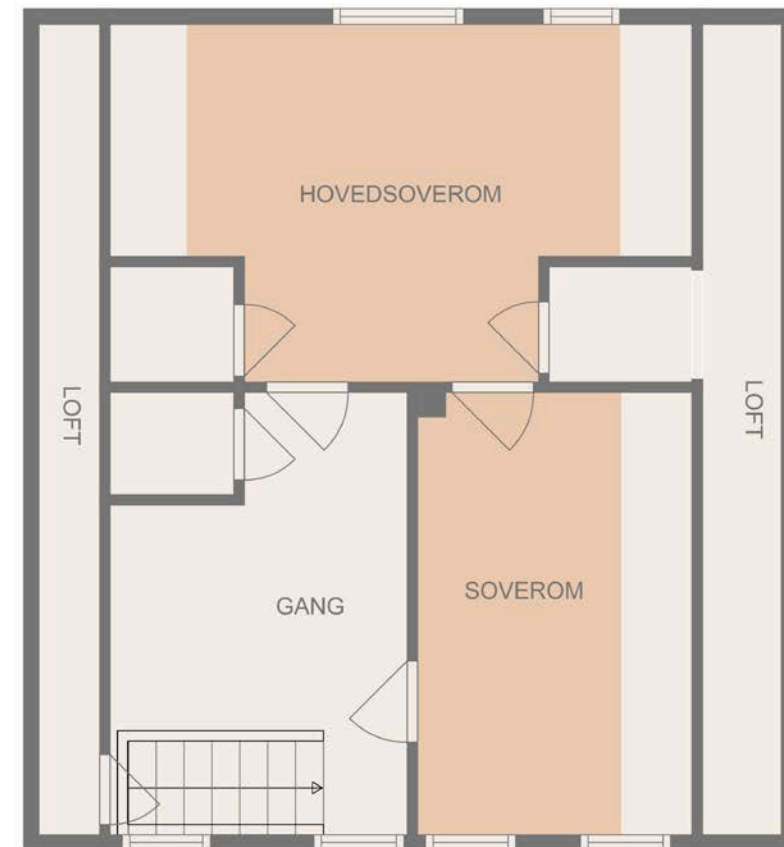
U. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

3. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





# 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: 142 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 157 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Lagerrom og 2 boder

#### 1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Trapperom til andre etasje, vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

#### 2. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad/ vaskerom og soverom

#### 3. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup> Gang og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

113.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert ved begge inngangsdørene. Videre innover er det noen skiferheller. Bakgården er gruslagt.

Til boligen er det en takterrasse på 18 kvm.

### Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i sentrum. Kort vei til alt av byens fasiliteter. Vestre Gate er en rolig gate med lite trafikk.

### Adkomst

Fra E39 kjører man ned til Flekkefjord sentrum og over broen. Ta til venstre ned Allegaten rett etter Flekkefjord Sparebank. Ta til venstre inn på Vestre gate, der boligen ligger på venstre side.

Følg skilting fra Aktiv Eiendom på visningsdagen.

### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et bymiljø med eneboliger, næring/ forretninger, leiligheter og kommunale bygg.

### Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Sentrum barnehage: 0.6 km

Kringlatoppen barnehage: 1 km

Grønnes barnehage: 1.8 km

SKOLER:

Sunde skole: 0.8 km

Søyland skole: 2 km

Flekkefjord ungdomsskole: 1.6 km

Flekkefjord videregående skole: 2 km

### Skolekrets

Flekkefjord

### Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Parken: 0.2 km

TOG:

Sira stasjon: 19 km

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og vanlig

bindingsverk på tilbygget deler.. Fasader har

liggende bordkledning av

type dobbelfals av forskjellig alder og fasadeplater

av etternitt i mot

gate.

### Innhold

Vi har en fin bolig med utleiedel i Vestre Gate/ sentrum. Boligen er trolig fra 1898 har masse spennende historie i veggene. Loftet har beholdt mye av sin opprinnelige sjarm, mens resten av boligen er jevnlig oppgradert. Det er satt inn nytt kjøkken i begge boenhetene og badet i andre etasje til hoveddelen ble renoverert i 2018. Det ble skiftet tak med tilhørende deler i 2022 og det er nytt sikringsskap. Flere av vinduene er skiftet gjennom årenes løp.

Første etasje har en fin utleiedel som inneholder: Entre/ gang. Stor stue med varmepumpe. Bad/ wc med dusj. Kjøkken med god benk- og skaplass. Vaskerom/ grovinnang og 2 soverom med god størrelse.

Hoveddelen har sin egen inngang med vindfang som fører opp til andre etasje. Andre etasjen inneholder gang og et stort soverom. Videre til et flott og moderne kjøkken med utgang til en takterrasse. Åpen løsning til stue som har varmepumpe. Bad/ wc med opplegg for

vaskemaskin og tørketrommel. Loftet har en gang og 2 soverom. Kjelleren er uinnredet med et lagerrom og boder.

Eiendommen ligger i Vestre Gate som er en sjarmerende gate med lite trafikk og flott trehusbebyggelse. Herfra er det gangavstand til alt av byens fasiliteter. Eiendommen er i hovedsak asfaltert og har skiferheller. Her finnes og en gruslagt bakgård som er delvis overbygd. Takterrassen er på 18 kvm og har gode solforhold.

Velkommen til en fin og spennende bolig som holder god standard

### Standard

Boligen er oppført ca 1900 og består av en hoveddel og en utleiedel i første etasje. Begge boenhetene har hver sin inngang. Boligen holder god stand og er delvis renoverert i seinere tid med nytt kjøkken, bad/ wc og nytt tak.

Første etasje:

UTLEIEDEL:

Entre/ gang:

Malt tak, malt panel på vegger og belegg på gulvet.

Bad/ wc:

Takess, baderomsplater på vegger og belegg med varmekabler på gulvet.

Badet inneholder dusj, toalett og vask.

Stue:

Malt tak, MDF- plater på vegger og teppe på gulvet.

Stor stue med varmepumpe. Her er god plass for sittegruppe m.m.



#### Kjøkken:

Maltte bord med drager i tak, malt panel på vegger og belegg på gulvet.

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2019 og har god benk- og skaplass.

#### Vaskerom/ grovinnegang:

Takess, malte veggplater og laminat på gulvet.

Praktisk vaskerom med innredning.

#### Soverom 1:

Malt tak, tapet og MDF- plater på vegger, laminat på giulvet.

Stort soverom med skaplass.

#### Soverom 2:

Takess, malte veggplater og laminat på gulvet.

Stort soverom med vask.

#### HOVEDDEL:

##### Vindfang:

Malt panel i tak, malt panel og plater på vegger, belegg på gulvet.

Her er trapp til hovedetasjen og nytt sikringskap med automatsikringer.

#### Andre etasje:

##### Gang/ trapperom:

Malt tak, malt tapet på vegger og laminat på gulvet.

#### Soverom 1:

Takess, malt tapet på vegger og teppe på gulvet.

Soverommet har god størrelse.

#### Kjøkken:

Takess med downlights, malte plater på vegger og laminat på gulvet.

Flott kjøkken med ny innredning i 2019.

Innredningen har slette fronter og det er integrert komfyr og oppvaskmaskin. I enden av kjøkkenbenken er det en barløsning med sitteplasser. Sentralt plassert i rommet er det en varmpumpe. Fra kjøkkenet er det utgang til takterrasse.

#### Stue:

Takess, malt tapet på vegger og laminat på gulvet.

Stuen har god størrelse med åpen løsning mot kjøkken.

#### Bad/ wc:

Takess, våtromstapet på vegger og belegg på gulvet med varmekabler.

Badet ble renovert i 2020 og inneholder servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

#### Loft:

##### Gang:

Malt panel i tak, malt panel på vegger og furugulv.

Her er kott med god lagringsplass.

#### Soverom 2:

Malt panel i tak, malt panel på vegger og malt furugulv.

Soverommet har god størrelse.

#### Soverom 3:

Malt panel i tak, malt panel på vegger og malt furugulv.

Stort soverom med kott.

#### Kjeller:

Uinnredet kjeller med lagerrom og 2 boder.

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

#### Vinduer - 2 - 3:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Gjelder vindu i stue første etasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset på dette vinduet.

#### Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke montert rekkverk.

Skulle ha vært et rekkverk på begge sider av trappen på selve terrassen med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

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

forskriftskrav.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens

krav til godkjente

måleavvik.

Dette gjelder i alle etasjer.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil

imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man

vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer greit med disse avvik og en må

ta alder på boligen med i betrakingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

#### Våtrom > Første > Vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.



Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Har tidligere vært en lekkasje som vises på vaskerom og på undersiden av sponplater i bakgården. Ingen fukt ved søk i disse områder på befaringen. Eier opplyser at det ble lagt et nytt beslag i overgangen dekke og fasade etter lekkasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må nevnes at denne type oppbygging er en risikokonstruksjon.

Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Ene delen av grovkjeller har jordgulv. Det vil alltid komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen og noe innsig av fuktighet til tider i slike rom må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør opprettes bedre luftsirkulasjon av hele kjellerarealet for å få ned luftfuktigheten. Organiske materialer bør ikke lagres i denne type grovkjeller.

Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Det er liten frihøyde i trappeløp
- Noe lav frihøyde på trapp til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Frihøyde på trapp til loftet er vanskelig å få gjort noe med.

Drenering:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

Mangler utvendig svillbeslag på hoveddører til begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Svillbeslag bør montres på ytterdører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Når kledning og fasadeplater en gang skal byttes må lufting opprettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Takkonstruksjon/Lof:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Noe skjevheter i takkonstruksjonen ble registrert.

Eldre fuktmerker i rundt pipe, Det var ikke vanlig med lufting av takkonstruksjonen i denne byggeperioden. Normalt med noe misfarging av undertaket ut i fra Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen nå ingen fukt i rundt pipe ved fuktmåling på befaringen som tyder på at det er en eldre lekkasje. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold må beregnes på resterende vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.



#### Radon:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Våtrom > Første > Bad > Overflater vegger og himling:

##### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Bør forsøke og feste disse på nytt på ene veggen. i dusjhjørne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Vannledninger:

#### Vannledninger:

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

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

Det gjelder kobberør som harvpart av forventet brukstid er passert.

##### Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Avløpsrør:

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Varmtvannstank:

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

#### Grunnmur og fundamenter:

##### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i fuger i mellom steinblokker enkelte steder.

##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

##### Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken til hoveddelen i andre etasje medfølger.

#### Moderniseringer og påkostninger

Det ble satt inn nytt kjøkken i begge etasjer i 2019.

Bad i hoveddelen ble renoveret i 2020. Nytt tak i 2021.

Sikringsskapet er nytt med automatsikringer. De fleste innvendige overflater i første og andre etasje er fornyet i seinere tid.

#### Modernisert/Påkostet år

2019

#### TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i hoveddelen.

#### Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass til eiendommen.

Det er soneparkering i nærområdet.

#### Diverse

Utleiedelen har vært utleid for 6000 kr. pr. mnd. + strøm. Evt. ny leietaker vil ha 3 mnd. oppsigelse.



## Energi

### Oppvarming

Det er varmepumpe i begge boenhetene.

Det er varmekabler på begge bad/ wc.

I boligen er det en ldre opprinnelig teglsteinspipe er blitt murt igjen i grovkjeller og har ikke vært i bruk på lang tid i følge eier. Større oppgraderinger må beregnes om denne skal taes i bruk på nytt.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

### Info kommunale avgifter

Vann: Kr 1048

Avløp: Kr 1863

Renovasjon: Ekstern leverandør

Branntilsyn, feiing 514

Eiendomsskatt 4264

Eiendommen har vannmåler som ble lest av 31.12.2024: Stipulert 1 888 m3.

### Formuesverdi primær

Kr 585 786

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 225 986

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 1455 i Flekkefjord kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Delareal 113 kvm. Hensynsonevern bevaring kulturmiljø. Delareal 113 kvm. KPHensynsonenavnH570\_1

### Adgang til utleie

Boligen ble ominnretet med leilighet i første etasje i 1960- årene. Det er uklart om denne boenheten er søkt godkjent av kommunen. Det er kjøpers ansvar å få alle godkjennelser på plass før ett evt. utleie av delen i 1 etg.

### Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen er merket med gul trekant i SEFRAK-registeret. Gul trekant indikerer andre SEFRAK-objekter (ikke meldepliktige)

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt!

## 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

2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,00))

91 390,- (Omkostninger totalt)

2 981 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 390

#### Betalingsbetingelser

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i

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

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.550,- oppgjørshonorar kr 6.000,- og visninger kr 2.500,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

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

#### Ansvarlig megler

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

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

#### Salgsoppgavedato

15.01.2025



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sørlandet	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1408240081	
<b>Selger 1 navn</b>	
Allis Kristine Olsen	
<b>Gateadresse</b>	
Vestre gate 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FLEKKEFJORD	4400
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
6	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	1126211

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Renoverte badet i 2. etg i 2020  
Arbeid utført av: Dyrli as , og Hamar&Vikeså bygg as
- Filer  
Allis Olsen Div Vestre Gate.pdf
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Renoverte hele badet med sluker og beleg
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Av Byggherre
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Vann kommet inn i jordkjeller under høstflom. God drenering . Ingen skade
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Men nytt tak ble lagt i 2020-2021
- 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  
Beskrivelse: Nytt tak og ny pipehatt i 2020-2021. Fyringsforbud. Ovner fjernet og skorstein murt igjen i kjeller.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Skjeve naturlige gulv :-). Huset er gammelt
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

Initialer selger: AKO

2

Document reference: 1408240081

Document reference: 1408240081



- 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1408240081

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1408240081



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Allis Olsen	d19e192eea9fe5248dd992b 0b985687c1f8b047c	08.01.2025 18:02:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240081

- 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>

# Tilstandsrapport

Vestre gate 7, 4400 FLEKKEFJORD  
 FLEKKEFJORD kommune  
 # gnr. 203, bnr. 1455

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2024    Rapportdato: 24.05.2024    Oppdragsnr.: 20127-1640    Referansenummer: PH3120  
 Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad    Vår ref: Allis Kristine Olsen



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 straffansvar.



## 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 - Byggeår: 1900

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av nyere tegltakstein av type enkelkrum. Taket er besikket fra bakkenivå og terrasse.

Nyere takrenner og nedløp av zink som ble byttet i samband med taktekingen. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og vanlig bindingsverk på tilbygget deler..

Fasader har liggende bordkledning av type dobbelfals av forskjellig alder og fasadeplater av etternitt i mot gate.

Er et åsetak med under og påbord som undertak. Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Knekott på ene siden med en luke ved trapp ble vurdert.

Nyere vinduer på kjøkken i andre etasje er funnet i god stand.

Restrende vinduer er av forskjellige typer og årganger.

Vindu i stue første etasje.

Bygningen har to teak hovedytterdør med glass, nyere balkongdør på vaskerommet i første etasje og en noe eldre ytterdør til terrasse med glass i andre etasje.

Ytterdører av teak trenger noe utvendig overflatebehandling. Ellers er ytterdører funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

Større terrasse ut i fra andre etasje i mot bakgården med glassfibertekking. Ligger delvis over innredet boligrom.

Er en trapp i fra bakgården til terrasse.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, laminat, teppe og gulvbelegg. Himling: Malt panel, malte himlingsplater og malt slett himling med synlige gulvbjelker.

Vegger: Malt panel, tapet og panelingsplater.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnelig underliggende furugulv. Ingen isolasjon i mot grovkjeller.

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

Eldre opprinnelig teglsteinspipe er blitt murt igjen i grovkjeller og har ikke vært i bruk på lang tid i følge eier. Større oppgraderinger må beregnes om denne skal taes i bruk på nytt.

Er en grovkjeller under opprinnelig del av bygningen som har synlig tykk grunnmur av naturstein.

Hulltaking er ikke foretatt i grovkjeller. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Eldre trapper med tette optinn i mellom etasjer

Innerdører er av forskjellige typer og årganger.

Disse er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Bad i første etasje:

Noe eldre overflater.  
Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.  
Synlig vinylbelegg som tettesjikt og en sluk i gulvet.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.  
Hulltaking er foretatt i fra kjøkkeninnredning, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,2 vektprosent.

### Vaskerom i første etasje:

Rommet er ikke bygget opp som et våtrom og må oppgraderes med tanke på tettesjikt og sluk i rommet.

### Bad/vaskerom i andre etasje:

Nyere overflater i fra 2020  
Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,8 vektprosent.

### KJØKKEN

Laminatgulv, malte himlingsplater og tapet på vegger.  
Innredning med slette fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Gulvbelegg, malt panel på vegger, synlige gulvbjelker i himling og våtromsplater over kjøkkenbenken.  
Innredning med slette fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er noe av plast (rør i rør) uten fordelerkap til bad/vaskerom i andre etasje. Ellers er det kobberør med plastkappe.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanker er på ca 200 liter og er plassert i grovkjeller.  
Sikringskap til begge etasjer er plassert i trappegang til andre etasje og har merkede kurser. Anlegget er blitt noe oppgradert/fornyet og har ingen åpenbare synlige skader/feil.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.  
Tykk opprinnlig grunnmur av natursteinsblokker som er blitt fuget i mellom. Støpt ringmur på tilbygget del.  
Svak skråned tomt.  
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Enebolig

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

Ingen plantegninger på opprinnelig del foreligger. Kun tilbygg med nytt bad og terrasse.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

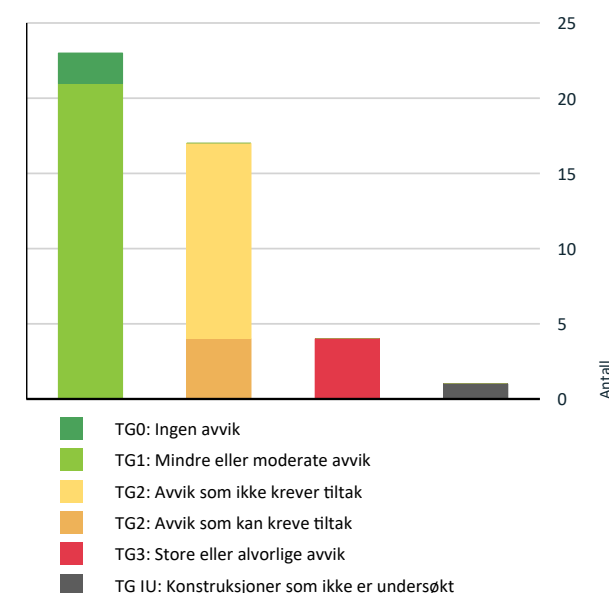
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

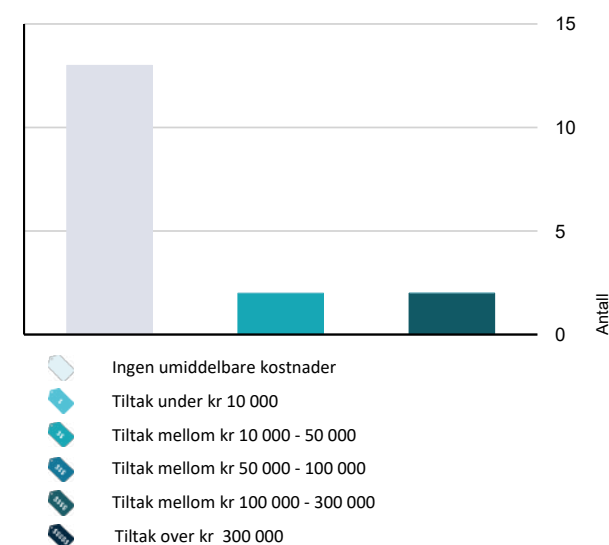
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1900

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

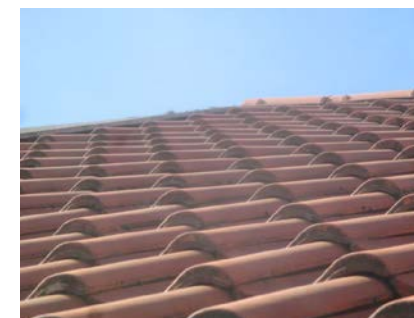
#### Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygg i mot bakgården.
------	---------	--------------------------

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taktekkingen er av nyere tegltakstein i fra 2020 av type enkelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse.



Deler av taktekkingen.



Taktekking av teglstein.

#### Nedløp og beslag

Nyere takrenner og nedløp av zink som ble byttet i samband med taktekkingen. Pipe er blitt helbeslått over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Mangler utvendig svillbeslag på hoveddører til begge etasjer.

#### Konsekvens/tiltak

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

Svillbeslag bør montres på ytterdører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av takrenner.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og vanlig bindingsverk på tilbygget deler.. Fasader har liggende bordkledning av type dobbelfals av forskjellig alder og fasadeplater av eternitt i mot gate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



## Tilstandsrapport

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

Når kledning og fasadeplater en gang skal byttes må lufting opprettes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av fasade med eldre kledning.



Fasade i mot gate med tilhørende belistninger.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Er et åsetak med under og påbord som undertak. Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Knekott på ene siden med en luke ved trapp ble vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Noe skjevheter i takkonstruksjonen ble registrert. Eldre fuktmerker i rundt pipe, Det var ikke vanlig med lufting av takkonstruksjonen i denne byggeperioden. Normalt med noe misfarging av undertaket ut i fra

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen nå ingen fukt i rundt pipe ved fuktmåling på befaringen som tyder på at det er en eldre lekkasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.



Eldre lekkasje ved pipe.



Deler av takkonstruksjonen på ene knekott.

### TG 1 Vinduer

Nyere vinduer på kjøkken i andre etasje er funnet i god stand.

### TG 3 Vinduer - 2 - 3

Vindu i stue første etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Gjelder vindu i stue første etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset på dette vinduet.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råteskade på vindu i stue første etasje.

### TG 2 Vinduer - 2

Restrende vinduer er av forskjellige typer og årganger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold må beregnes på resterende vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eldre slitt vindu i første etasje.

### TG 1 Dører

Bygningen har to teak hovedytterdør med glass, nyere balkongdør på vaskerommet i første etasje og en noe eldre ytterdør til terrasse med glass i andre etasje.

Ytterdører av teak trenger noe utvendig overflatebehandling. Ellers er ytterdører funnet i bra stand ut i fra alder på disse.



Trenger noe utvendig overflatebehandling.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra andre etasje i mot bakgården med glassfibretekkning. Ligger delvis over innredet boligrom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Har tidligere vært en lekkasje som vises på vaskerom og på undersiden av sponplater i bakgården. Ingen fukt ved søk i disse områder på befaringen. Eier opplyser at det ble lagt et nytt beslag i overgangen dekke og fasade etter lekkasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må nevnes at denne type oppbygging er en risikokonstruksjon.



Deler av terrasse.



## Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker på undersiden av terrasse i bakgården.



Eldre fuktmerker på vaskerommet.

### TG 3 Utvendige trapper

Er en trapp i fra bakgården til terrasse.

#### Vurdering av avvik:

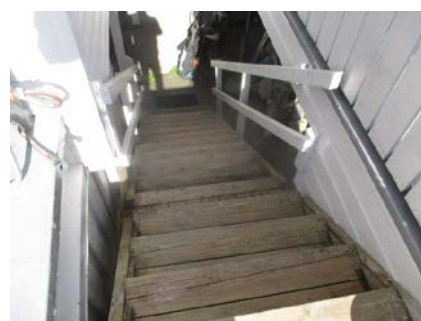
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Skulle ha vært et rekkverk på begge sider av trappen på selve terrassen med tanke på sikkerhet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp i fra bakgården til terrasse.

### INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv, laminat, teppe og gulvbelegg.  
Himling: Malt panel, malte himlingsplater og malt slett himling med synlige gulvbjelker.  
Vegger: Malt panel, tapet og panelingsplater.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med opprinnlige underliggende furugulv. Ingen isolasjon i mot grovkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder i alle etasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer greit med disse avvik og en må ta alder på boligen med i betrakingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG IU Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglsteinspipe er blitt murt igjen i grovkjeller og har ikke vært i bruk på lang tid i følge eier. Større oppgraderinger må beregnes om denne skal taes i bruk på nytt.

### TG 2 Rom Under Terreng

Er en grovkjeller under opprinnelig del av bygningen som har synlig tykk grunnmur av naturstein. Hulltaking er ikke foretatt i grovkjeller. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Ene delen av grovkjeller har jordgulv. Det vil alltid komme opp noe jordfuktighet i fra grunnen og noe innsig av fuktighet til tider i slike rom må forventes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør opprettes bedre luftsirkulasjon av hele kjellerarealet for å få ned luftfuktigheten. Organiske materialer bør ikke lagres i denne type grovkjeller.



Har tidlige blitt smurt inn i mot borebiller



Deler av tykk grunnmur.

### TG 2 Innvendige trapper

Eldre trapper med tette opptinn i mellom etasjer

#### Vurdering av avvik:

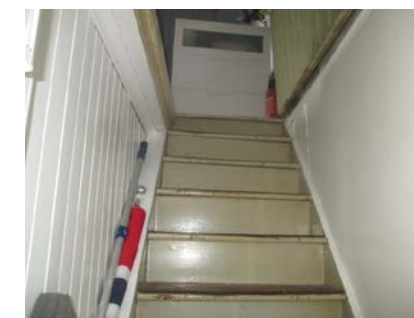
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Noe lav frihøyde på trapp til loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Frihøyde på trapp til loftet er vanskelig å få gjort noe med.



Trapp til loftet.



Trapp i mellom første og andre etasje.

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører er av forskjellige typer og årganger. Disse er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

## VÅTROM

### FØRSTE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Rommet er ikke bygget opp som et våtrom og må oppgraderes med tanke på tetteskjikt og sluk i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.

### ANDRE > BAD/VASKEROM



## Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

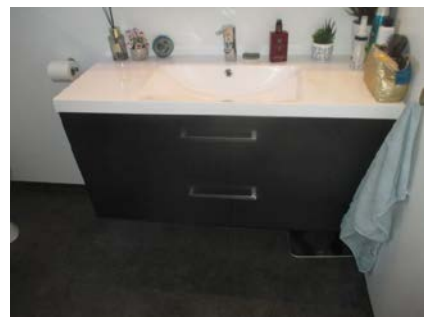


Sluk under dusjkabinett.

### ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Innredning.

### ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.



Vifte i ytterveggen.

### ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,8 vektprosent.

### FØRSTE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Bør forsøke og feste disse på nytt på ene veggen. i dusjhjørne.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plater har løsnet og svellet noe i nedre del i dusjhjørne.

### FØRSTE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

## Tilstandsrapport

### FØRSTE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg som tettesjikt og en sluk i gulvet.



Sluk i dusjhjørne.

### FØRSTE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning.

### FØRSTE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

### FØRSTE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra kjøkkeninnredning, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,2 vektprosent.



Hulltaking i fra kjøkken.

### KJØKKEN

### ANDRE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte himlingsplater og tapet på vegger. Innredning med slette fronter.



## Tilstandsrapport



Nyere innredning.  
[ANDRE > KJØKKEN](#)

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.  
[FØRSTE > KJØKKEN](#)

### TO 1 Overflater og innredning

Gulvbelegg, malt panel på vegger, synlige gulvbjelker i himling og våtromsplater over kjøkkenbenken.  
Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.  
[FØRSTE > KJØKKEN](#)

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er noe av plast (rør i rør) uten fordelerskap til bad/vaskerom i andre etasje. Ellers er det kobberør med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

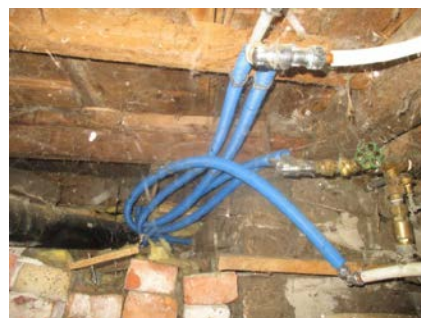
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det gjelder kobberør som halvpart av forventet brukstid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Lagt opp noe plastrør til bad i andre etasje.

## Tilstandsrapport



Kobber rør med plastkappe.

### TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avløpsrør av plast.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TO 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



Varmepumpe er blitt installert.

### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca 200 liter og er plassert i grovkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bereder til andre etasje.



Bereder til første etasje.

### TO 2 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

*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.*

Sikringsskap til begge etasjer er plassert i trappegang til andre etasje og har merkede kurser. Anlegget er blitt noe oppgradert/fornytt og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap for begge etasjer i trappegang til andre etasje.



Hovedinntaket i grovkjeller.

### 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.*

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

## Tilstandsrapport

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

#### TG 2 Drenering

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tykk opprinnlig grunnmur av natursteinsblokker som er blitt fuget i mellom. Støpt ringmur på tilbygget del.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i fuger i mellom steinblokker enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Tykk grunnmur av steinblokker.



Deler av grunnmur utvendig.



Grunnmur i mot gate.

#### TG 0 Terrenghold

Svak skrånet tomt.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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

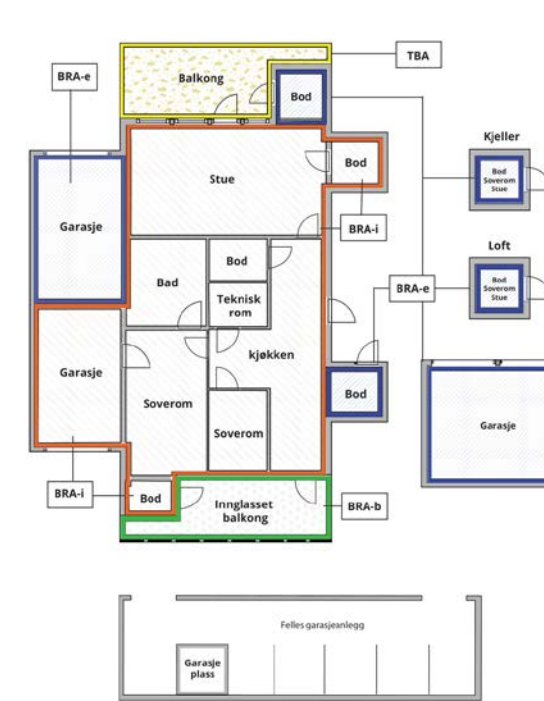
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første	65			65			65
Andre	59			59	18		59
Loft	18			18		18	36
Kjeller		15		15			15
<b>SUM</b>	<b>142</b>	<b>15</b>			<b>18</b>	<b>18</b>	<b>175</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Trapperom til andre etasje, Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Andre	Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Lagerrom, Bod, Bod 2	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen plantegninger på opprinnelig del foreligger. Kun tilbygg med nytt bad og terrasse.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppgraderinger av bad i andre etasje.

#### 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	142	15

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Allis Kristine Olsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	1455		0	113.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vestre gate 7

#### Hjemmelshaver

Olsen Allis Kristine

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
600 000	2017	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.05.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	14.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	23.01.1999	Tilbygget.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2024		Gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/PH3120>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



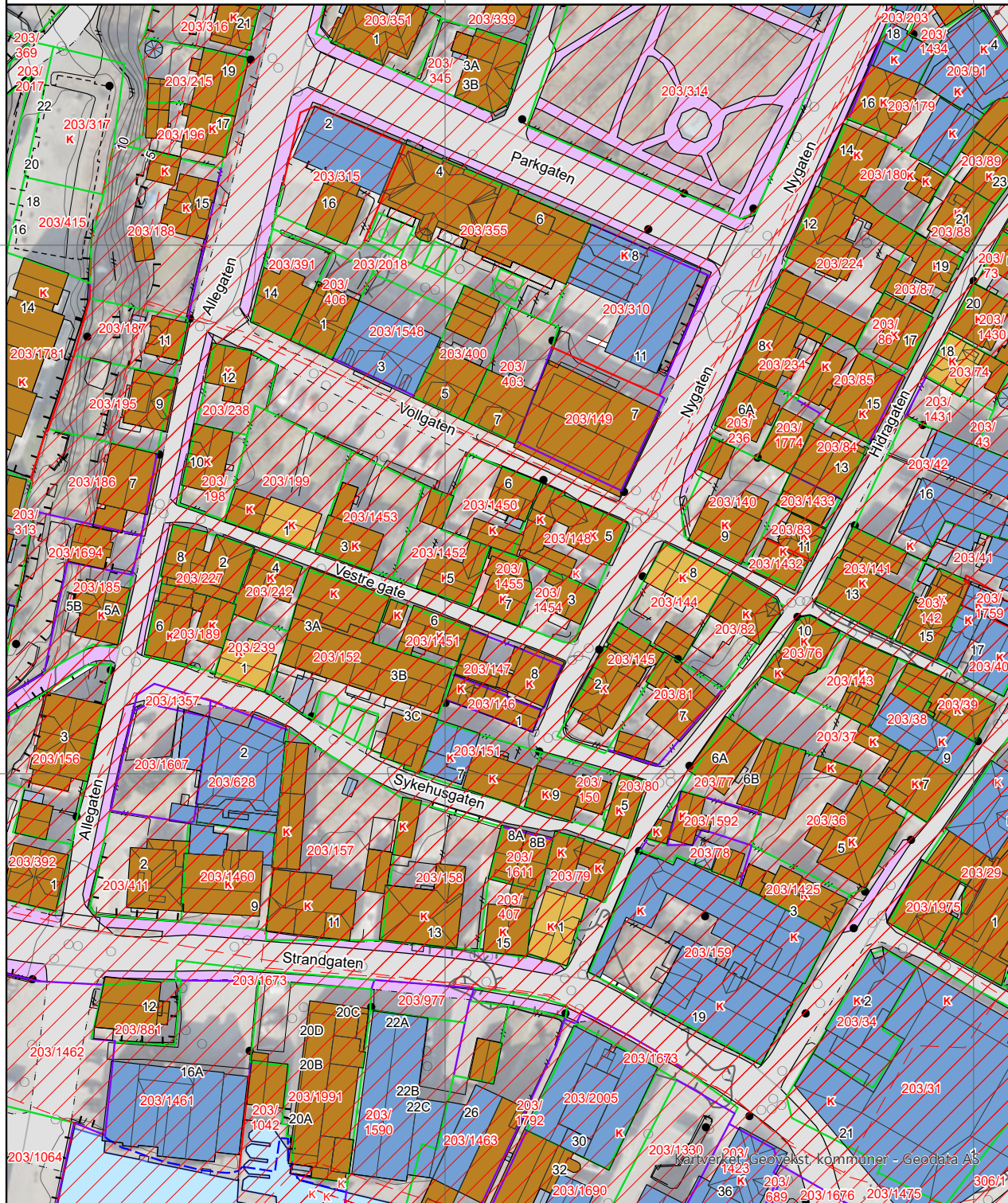
**Eiendomsgrenser**

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



**Tegnforklaring**

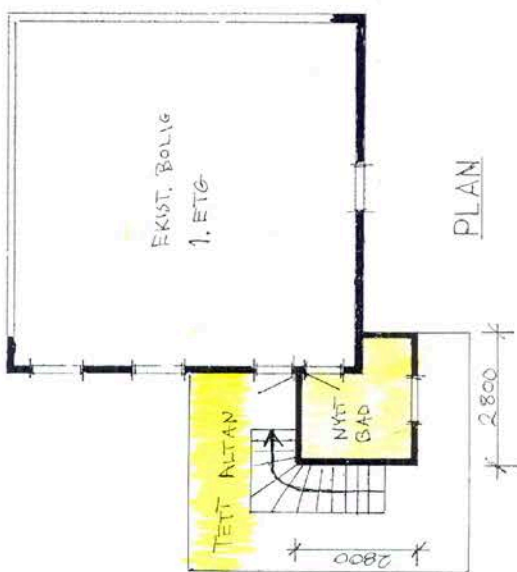
- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uvis, 500-9999 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



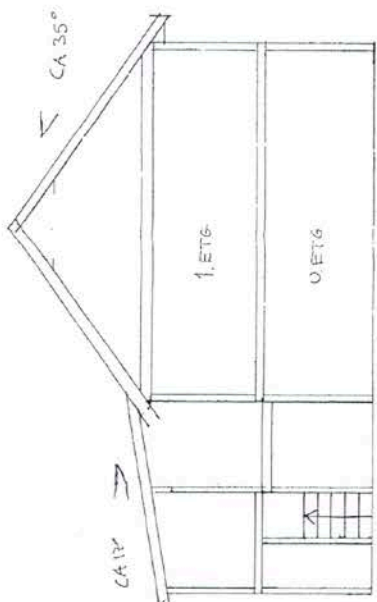
0 25 50 m  
 Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



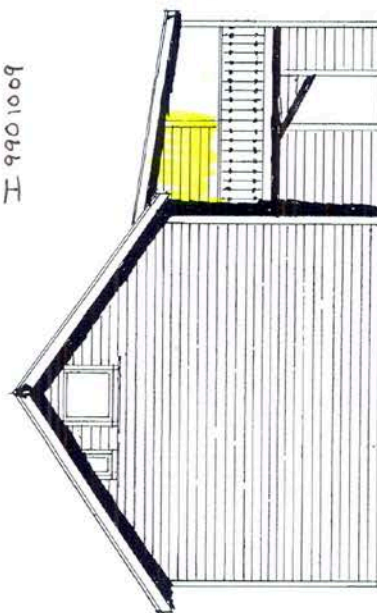
VEDLEGG NR. 1  
I 990 1009



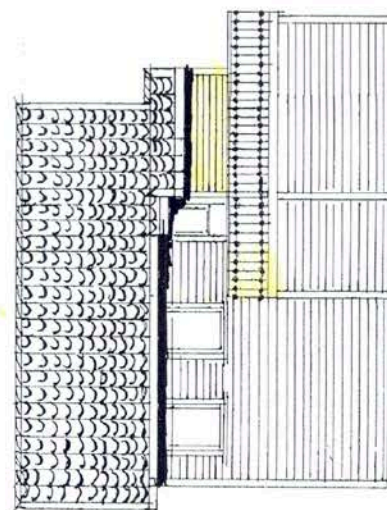
PLAN



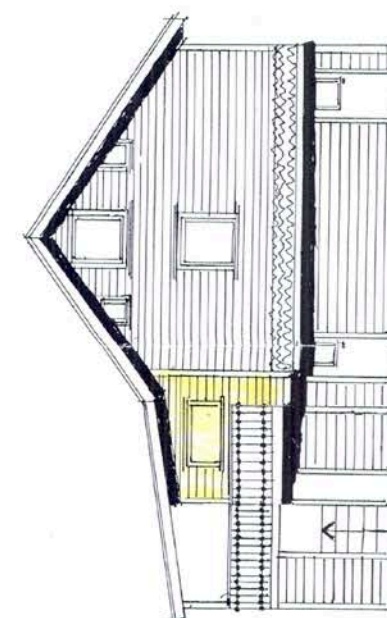
SNITT



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Byggher: <b>TONNY OLSEN</b>	23.01.99	101. 3. 2. 99
Byggherlass: <b>VESTREGT. 7</b>	B.L. Eilingsen	
Kommune: <b>FLEKKEFJORD</b>	TILBYGG	1*100 01



**Flekkefjord Kommune**

Adresse Kirkegata 50, 4400

Telefon

Utskriftsdato: 06.05.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Flekkefjord Kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 1455

Adresse: Vestre gate 7, 4400 FLEKKEFJORD

Referanse: 1408240081

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Flekkefjord Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4207 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 1455

**Adresse:** Vestre gate 7, 4400 FLEKKEFJORD

**Referanse:** 1408240081

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Flekkefjord Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4207 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 1455

**Adresse:** Vestre gate 7, 4400 FLEKKEFJORD

**Referanse:** 1408240081

#### Vedlegg

2 vedlegg

#### Kommentar

[https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1432/42072015BYK\\_Bykjernen\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1432/42072015BYK_Bykjernen_Bestemmelser.pdf)[https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1443/42072015BYK\\_Bykjernen\\_Plankart1\\_Hensynssoner.pdf](https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1443/42072015BYK_Bykjernen_Plankart1_Hensynssoner.pdf)  
[https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1444/42072015BYK\\_Bykjernen\\_Plankart2\\_Detaljeringssoner.pdf](https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1444/42072015BYK_Bykjernen_Plankart2_Detaljeringssoner.pdf)  
[https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1445/42072015BYK\\_Bykjernen\\_Plankart3\\_Faresoner.pdf](https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1445/42072015BYK_Bykjernen_Plankart3_Faresoner.pdf)

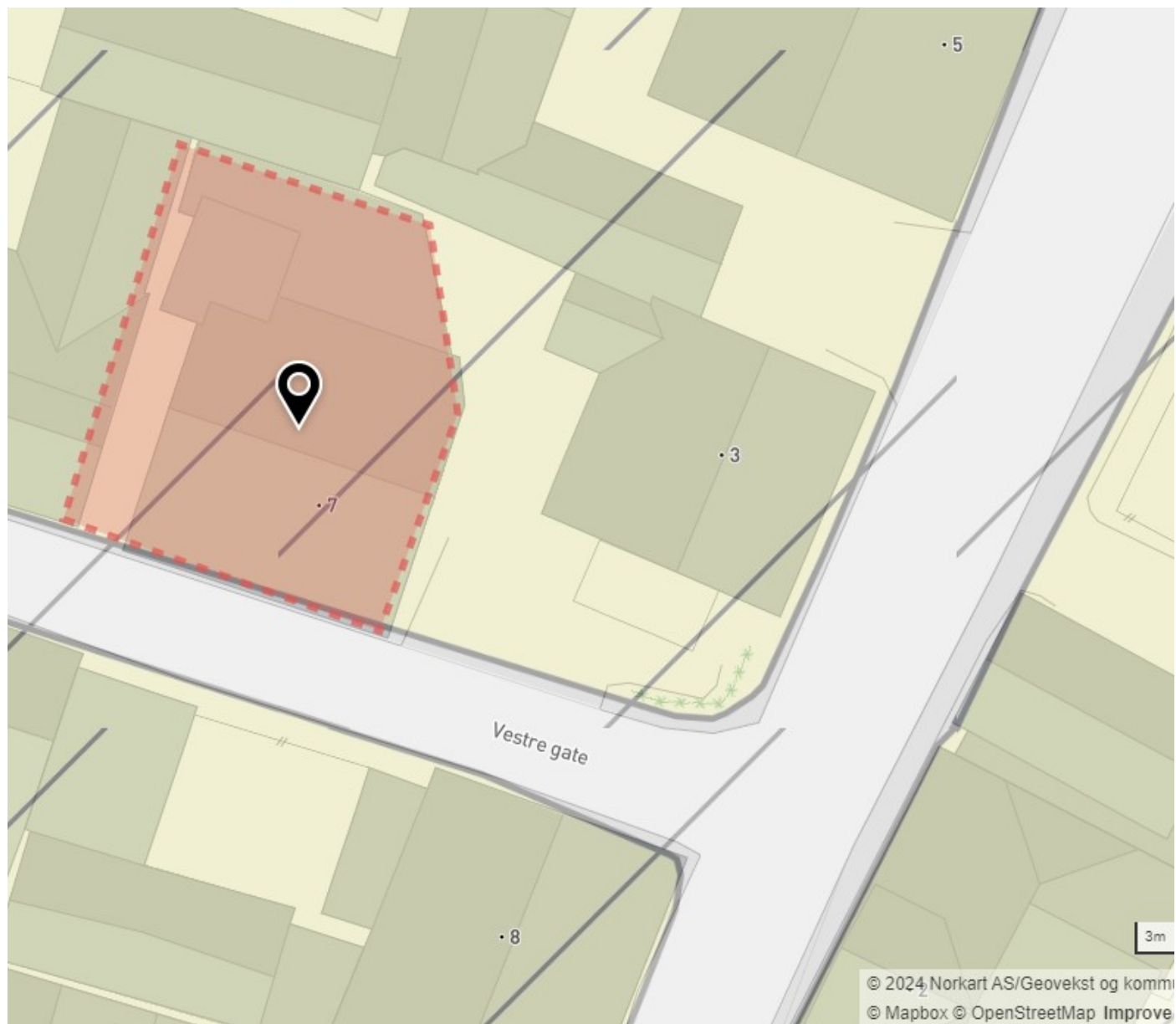
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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





Planidentifikasjon 2015BYK  
Plantype Kommunedelplan  
Planstatus Endelig vedtatt areal plan  
Ikrafttreelsesdato 10.12.2020  
[Vis i kart](#) [Planregister](#)

**Arealformål** ^  
Arealbruk Boligbebyggelse  
Arealbrukstatus Nåværende  
Planidentifikasjon 2015BYK  
[Vis i kart](#) [Planregister](#)

**Angitt hensynsone** ^  
Hensynssone Bevaring kulturmiljø  
Hensynsonenavn H570\_1  
Planidentifikasjon 2015BYK  
[Vis i kart](#) [Planregister](#)

[Sjekk flere kartlag](#)

unene/NA... meti  
this map



# Planopplysninger

Utskriftsdato: 30.04.2024

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	1455	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	------	----------	--	-------------	--

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

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

## Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

## Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2015BYK
<b>Navn</b>	Bykjernen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2020
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1432/42072015BYK_Bykjernen_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1432/42072015BYK_Bykjernen_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 113 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570_1
	<b>Delareal</b> 113 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	199916
<b>Navn</b>	Bykjernen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Ikrafttredelse</b>	09.09.1999

# Vestre gate 7

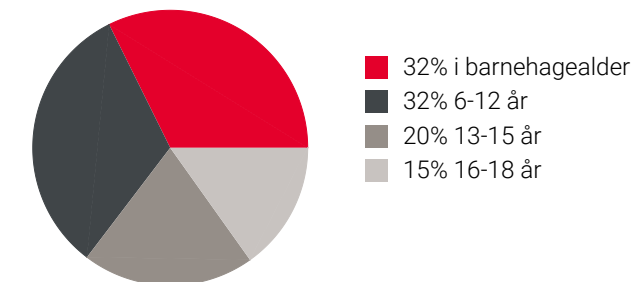
## Offentlig transport

Parken	3 min
Linje 89, 260, 261, 262, 265	0.2 km
Sira stasjon	21 min
Linje F5	19 km
Kristiansand Kjevik	1 t 49 min

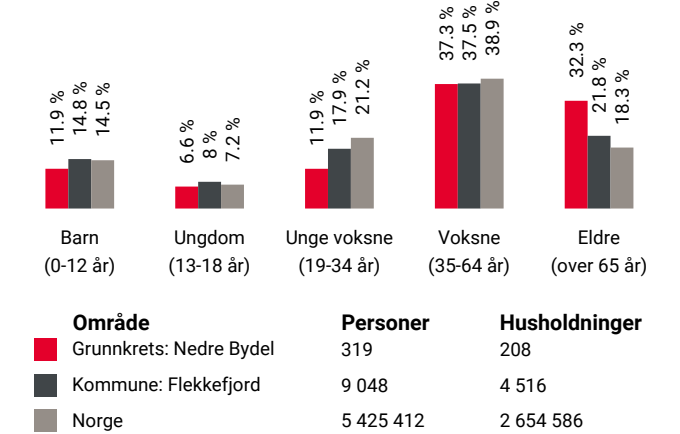
## Skoler

Sunde skole (1-7 kl.)	11 min
465 elever, 25 klasser	0.8 km
Søyland skole (1-4 kl.)	4 min
122 elever, 7 klasser	2 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
397 elever, 30 klasser	1.6 km
Flekkefjord videregående skole	27 min
550 elever	2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

Sentrum barnehage (1-5 år)	8 min
65 barn	0.6 km
Kringlatoppen barnehage (1-5 år)	13 min
91 barn	1 km
Grønnes barnehage (1-5 år)	25 min
62 barn	1.8 km

## Dagligvare

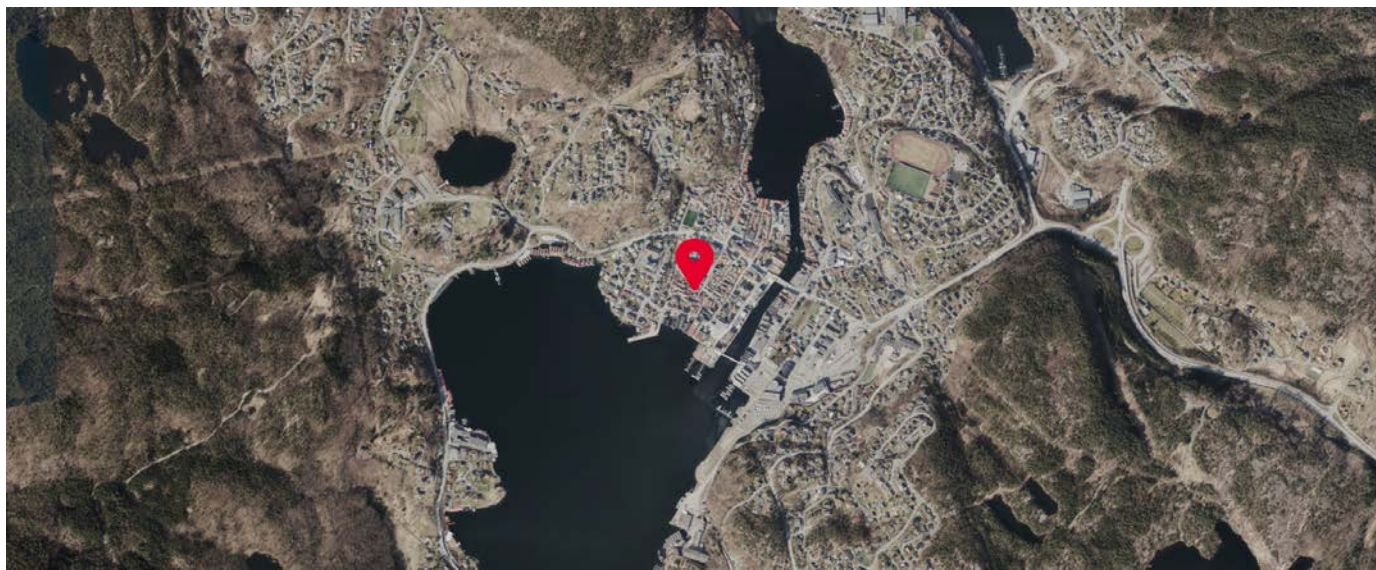
Kiwi Flekkefjord	3 min
Rema 1000 Flekkefjord	6 min
PostNord	0.5 km

## Sport

Vollen balløkke	4 min
Ballspill	0.3 km
Trelleviken Sandvolleyballbane	5 min
Sandvolleyball	0.3 km
Trimeriet Flekkefjord	14 min

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





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

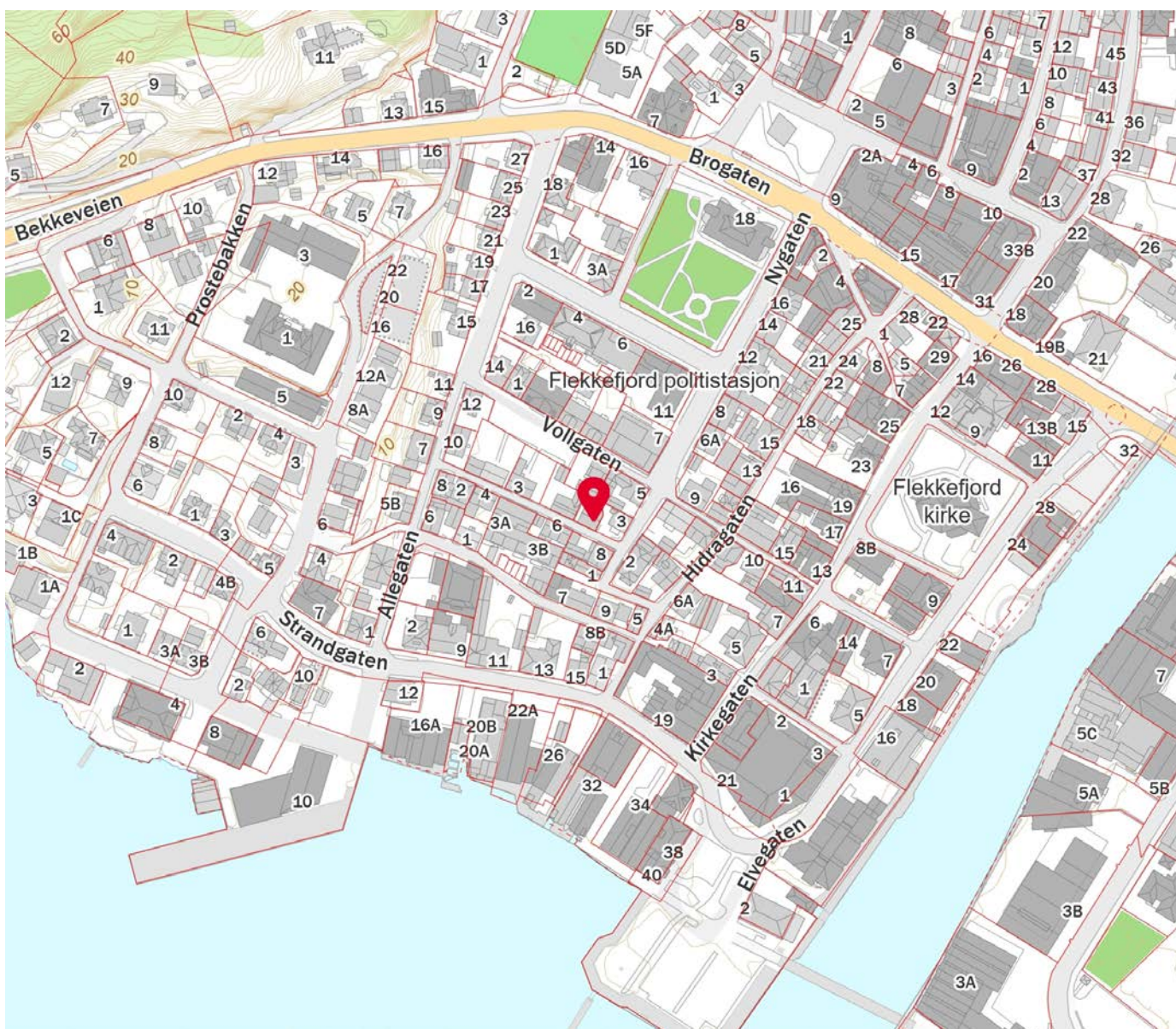
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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



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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

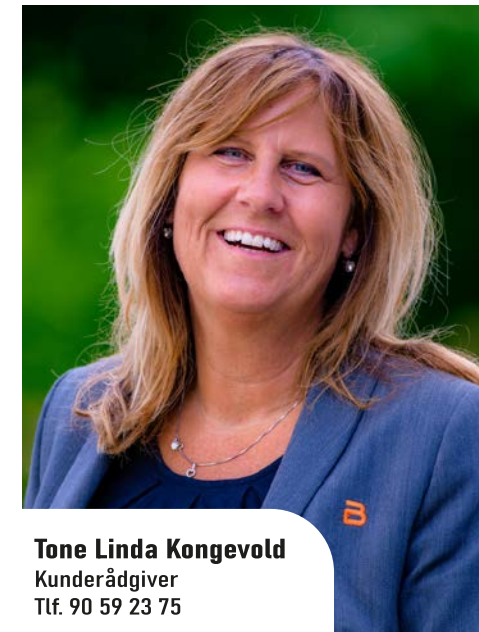
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

**BANKEN**  
Kvinesdal Sparebank  
AVD.  
**FLEKKEFJORD**

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



**Tone Linda Kongevold**  
Kunderådgiver  
Tlf. 90 59 23 75

**Vi har dørene åpne  
for både eksisterende  
og nye kunder.**



**Ann-Britt Treland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 99 53 58 35

## Om Kvinesdal Sparebank

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

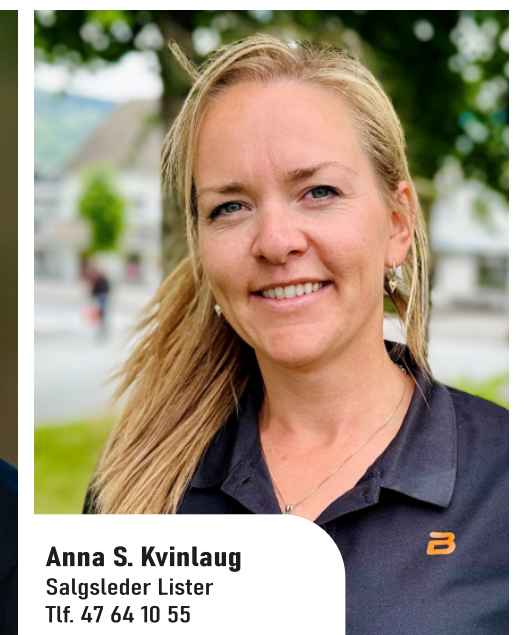
**«Dine drømmer - vår utfordring»**

## For oss er hver enkelt kunde viktig.

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



**Pål Hompland**  
Leder Privatmarked  
Tlf. 90 76 20 90



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



For eiendommen:

**Adresse:** Vestre gate 7  
4400 FLEKKEFJORD**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet  
**Saksbehandler:** Bjørn Skjæveland**Oppdragsnummer:** 1408240081**Telefon:** 957 97 331  
**E-post:** bjorn.skjaveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.05.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon