



aktiv.



Lyngveien 28C, 4407 FLEKKEFJORD

**Rauli - Enebolig i kjede fra 2005
med fantastisk sjøutsikt, stor flott
terrasse og garasje! Tre/fire
soverom!**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

Aktiv Sørlandet
Anders Beersgt. 5 - Flekkefjord
TLF. 38 33 00 99 / 95 79 73 31

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Selger: Magnus Træland Aamodt
Camilla Aamodt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 124/149 kvm
Tomtstr.: 298.4 m²
Soverom: 3/4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 1813
Oppdragsnr.: 1408250186

Enebolig i kjede med fantastisk sjøutsikt, stor flott terrasse og garasje!

Velkommen til Lyngveien 28 C!

Vi har en flott enebolig i kjede for salg i populært område. Boligen er fra 2005 og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er nylig blitt opparbeidet et nytt uteområde ved inngangspartiet. Ellers er det satt inn to nye varmepumper.

Boligen går over to plan og inneholder: Entre/ gang, stue, tv-stue, kjøkken, 2 bad/ wc, teknisk rom og 3 soverom.

Tomten er pent opparbeidet. Ved inngangspartiet er det støpt platting med gjerde, og belegningsstein til garasje. Fra stuen er det utgang til en stor og usjenert terrasse som har gode solforhold og utrolig flott fjordutsikt. I enden av garasjen har man en utvendig bod.

Eiendommen ligger i en rolig blindgate uten gjennomgangstrafikk. I nærområdet er det lekeplass og gjesteparkering. Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen30
Tilstandsrapport40
Egenerklæring63
Forbrukerinformasjon87
Budskjema89



















Sørvendt beliggenhet med fjordutsikt
og gode solforhold.



Fin lekeplass bak boligen.



Etablert boligfelt

Plantegning

1. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

2. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 149 m²
TBA: 101 m²

Kjedehus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 77 m² Stue/ kjøkken, gang, vindfang, bad/ vaskerom, teknisk rom og stue.
2. etasje
BRA-i: 47 m² 3 soverom, bad og gang.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
101 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 25 m²

Tomtetype

Eiet
Tomtestørrelse
298.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er lettstelt og pent opparbeidet. Ved hovedinngangen er det støpt dekke med gjerde. Innkjørselen har belegningsstein til garasje. Uteområdet ellers har en stor terrasse hvor man har en utrolig flott fjordutsikt og gode solforhold. På terrassen sitter man helt usjenert uten innsyn fra sidene.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i Rauli. Her er nydelig fjordutsikt og gode solforhold gjennom hele dagen. Boligen ligger like ved en flott opparbeidet lekeplass. Boligen ligger i en blindgate med lite trafikk. Liken nedenfor er det et friområde hvor det går en gangsti. I området er det flotte turløyper og kort avstand til Rauli barnehage.

Adkomst

Ved Cirkel K, ta inn på Rauliveien og følg denne til du får Lyngveien til venstre. Ta inn her og følg denne opp bakken og rundt svingen. Ta så til venstre inn og kjør til enden av bebyggelsen. Boligen ligger på venstre side. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:
Rauli barnehage: 1.1 km
Grønnes barnehage: 1.5 km
Sentrum barnehage: 1.8 km

SKOLER:

Sunde skole: 1.4 km
Flekkefjord ungdomsskole: 3.3 km
Flekkefjord videregående skole: 3.7 km
Kvinesdal videregående skole: 25.1 km

Skolekrets

Flekkefjord

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Flekkefjord rutebilstasjon: 1.6 km

TOG:
Sira stasjon: 20.2 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Taktekking med betongstein med lufting av konstruksjonen overtak. Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning. Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje. Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

Innhold

Velkommen til Lyngveien 28 C!
Vi har en flott enebolig i kjede for salg i populært område. Boligen er fra 2005 og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er nylig blitt opparbeidet et nytt uteområde ved inngangspartiet. Ellers er det satt inn to nye varmepumper. Tomten er lettstelt og herfra har man nydelig utsikt. Boligen går over to plan og inneholder: Entre/ gang med garderobeplass. Bad/ wc med badekar. Teknisk rom med innredning. Gang med skyvedørsgarderobe. Stue med vedovn og utgang til terrasse. Her er store vindusflater som gir godt med lys og en god opplevelse av den flotte utsikten. Kjøkken med plass for spisebord. Åpent mellom stue og kjøkken. Tv- stue med varmepumpe. Loft: Loftsgang med stort kott. Stort hovedsoverom med utgang til balkong. Soverom 2 og 3 med god størrelse. Bad/ wc med dusj på gulv, servant og toalett. Tomten er pent opparbeidet. Like ved inngangspartiet er det nylig blitt støpt en platting med gjerde, og det er belegningsstein til garasje. Fra stuen er det utgang til en stor og usjenert terrasse som har godt med sol gjennom dagen og en utrolig flott fjordutsikt. Terrassen er skjermet for innsyn fra begge sider, og i enden av garasjen har man en utvendig bod. Eiendommen ligger i en rolig blindgate uten gjennomgangstrafikk, og like ved så er det en flott opparbeidet lekeplass. Like bortenfor er det gjesteparkering. Dette er en svært tiltalende bolig på lettstelt tomt og en utrolig flott utsikt. Hvis en har behov er det enkelt å bruke den ene stuen som ett soverom 4! Velkommen til visning.

Standard

Eiendommen holder gjennomgående god standard, og er godt vedlikeholdt. Uteområdet ved inngangspartiet er nylig blitt oppgradert. Boligen går over to plan og inneholder: Hovedetasje: Entre/ gang: Praktisk inngangsparti med garderobeplass.

Teknisk rom: Rommet har innredning fra Hamran og god lagringsplass. Sentralstøvsuger.

Bad/ wc: Badet har god størrelse og inneholder badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er nylig blitt malt med våtromsmaling på vegger og det er fliser på gulvet.

Gang: I gangen er det skyvedørsgarderobe.

Stue: Stuen har god størrelse med plass for sittegruppe m.m. Her er vedovn og utgangsdør til terrassen. Store vindusflater som gir godt med lys og en god opplevelse av den flotte utsikten.

Kjøkken: Kjøkkenet har original innredning fra byggeår. God benk- og skaplass, samt plass for spisebord. Åpent mellom stue og kjøkken.

Tv-stue: Koselig tv-stue med varmepumpe, som ligger åpent til stuen. Rommet kan fint avdeles dersom man ønsker å ha et soverom i hovedetasjen.

Loft: Loftsgang: Her er det plass til flere skap!

Soverom 1: Stort hovedsoverom med utgang til balkong. Rommet kan fint brukes til loftstue om man ønsker det. Her er varmepumpe. Her er både ett stort og ett lite kott med lagringsplass.

Soverom 2: Soverommet har god størrelse. Her er kott med lagringsplass.

Soverom 3: Soverommet har god størrelse. Her er kott med lagringsplass.

Bad/ wc: Badet inneholder servant, dusj på gulv og toalett.

Det medfølger garasje og utvendig bod.

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik: Gulvoverflater: Parkett, belegg og flis. Veggoverflater: Tapet Takoverflater: Himlingsplater Bad loft: Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak Bad/vaskerom: Fliser på gulv og vegger, himlingsplater i tak

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:

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK: Utvendig > Nedløp og beslag: Vurdering av avvik: • Det er avvik: -Pipe som er pusset over tak bør jevnlig impregneres for at ikke fukt skal trekke inn i pipe Konsekvens/tiltak • Tiltak: -Pipe anbefales at blir helbeslått over tak

Utvendig > Veggkonstruksjon: Vurdering av avvik: • Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Konsekvens/tiltak • Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Utvendig > Dører: Vurdering av avvik: • Det er avvik: -Balkongdør i stue har mindre fuktskade i dørspeil. Årsak vurderes å være grunnet svekkelser i overflatebehandling slik at fuktighet kommer inn i treverk bak overflaten. Konsekvens/tiltak • Tiltak: -Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av dører -Konsekvens om tiltak ikke utføres er at råteskader kan utvikles i dørbladet

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk av tre i fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav. Konsekvens/tiltak • Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

Innvendig > Radon: Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. • Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier. Konsekvens/tiltak • Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under luken. Dette gir økt risiko for brann utvikling ved eks. uttak av aske.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på badet. Innhent dokumentasjon om mulig

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er etablert tett oppkant rundt dusj som forhindrer vann å kunne renne inn til sluk fra hele gulvet med fare for at vann kan renne ut av rommet.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
-Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

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

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
Det er plass til parkering på egen eiendom og i garasje.
Det er også gjesteparkering like ved.

Solforhold
Eiendommen ligger sørvendt og har gode solforhold.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vedovn og varmepumpe i stue. Varmepumpe i loftstue.

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 890 000

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt 4319 kr. for 2025
Vann 3485,72 for 2025
Avløp 5782 for 2025
Feiing 660 for 2025

Totalt for 2025 inkludert avregninger fra forrige år 14247

Irs Renovasjon 3774 kr. for 2025

Formuesverdi primær
Kr 670 902
Formuesverdi primær år
2023
Formuesverdi sekundær
Kr 2 683 606
Formuesverdi sekundær år
2023

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 203, bruksnummer 1813 i Flekkefjord kommune.

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

4207/203/1813:
08.10.2003 - Dokumentnr: 2818 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2025 - Dokumentnr: 925593 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS
Org.nr: 914 747 929
Elektronisk innsendt

15.05.2003 - Dokumentnr: 1283 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4207 Gnr:203 Bnr:529

01.01.2020 - Dokumentnr: 1215899 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1004 Gnr:203 Bnr:1813

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.04.2005

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie
Ingen utleiedel.

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
97 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
98 600 (Omkostninger totalt)
114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 004 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 007 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 98 600

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.08.2025



Tilstandsrapport

Kjedehus
Lyngveien 28 C, 4407 FLEKKEFJORD
FLEKKEFJORD kommune
gnr. 203, bnr. 1813

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 Rapportdato: 14.08.2025 Oppdragsnr.: 20755-1317 Referansenummer: QL4004

Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

Karl H. Englund

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje med utv bod fra 2005 beliggende i et etablert boligområde
Boligen inneholder:
1 etg:
Vindfang, gang, stue/kjøkken, tv stue, bad/vaskerom, teknisk rom, garasje, bod
Loft:
Gang, 3 soverom, bad

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

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

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

Kjedehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking med betongstein med lufting av konstruksjonen overtak.
Taket er inspisert fra bakkenivå
Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier og snøfangere etablert mot garasjen på taket
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Malte vinduer med 2 lags glass.
Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Malt balkongdør fra stue og soverom på loft.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord fra loft etg med spile rekkverk og terrasse på mark i 1 etg.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Balkong i fra loft har rekkverk som er lavere en dagens krav til rekkverk som er 1m

INNSENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett, beleg og flis.
Veggoverflater:
Tapet
Takoverflater:
Himlingsplater
Bad loft:
Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak
Bad/vaskerom:
Fliser på gulv og vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn i stue, varmepumper i stue og soverom på loft, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Elementpipe med vedovn i stue.
Malt tretrapp med åpne trinn og spile rekkverk
Malte fire rams fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom :
Bad har fliser på gulv og på vegger rundt badekar, resten av vegger med malt strie, himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt i rommet er mest sannsynlig med smøremembran med ukjent utførelse.
Gulv sluk er av plast.
Hulltaking utført i gang bak vaskemaskin.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,5 vektprosent

Bad loft:
Bad har fliser på gulv og på vegger i dusj, resten av vegger med malt strie, himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin, løst komfyr og kjøleskap.
Parkett på gulv og tapetserte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon montert i teknisk rom.
Varmepumpe luft til luft plassert i stue og på soverom på loft.
200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom, rommet har sluk og beleg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert på vaskerom .
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Støpt ringmur med støpt såle
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med belegningsstein i gårds plass og terrasser .
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

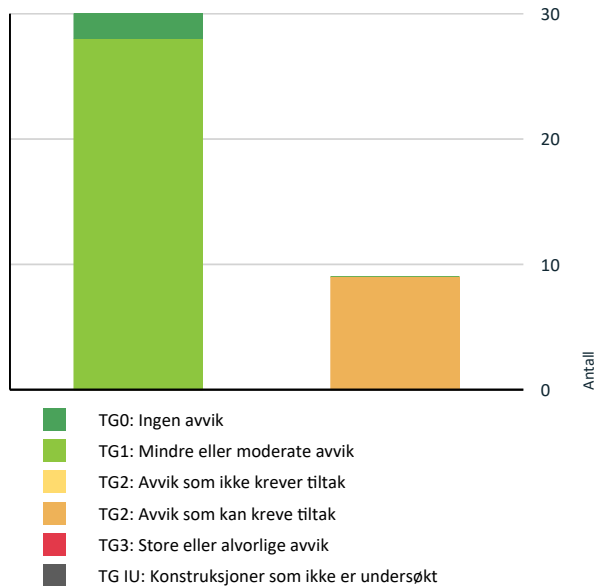
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Kjedehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
De godkjente tegninger viser ikke inntegnet garasje med bod
Garasje
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det er ikke framlagt godkjente tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med garasje

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Pipe som er pusset over tak bør jevnlig impregneres for at ikke fukt skal trekke inn i pipe

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Balkongdør i stue har mindre fuktskade i dørspeil. Årsak vurderes å være grunnet svekkelser i overflatebehandling slik at fuktighet kommer inn i treverk bak overflaten

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk av tre i fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er ikke montert ubrennbar plate på golv under luken. Dette gir økt risiko for brann utvikling ved eks. uttak av aske.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet. Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på golv med oppkant.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
-Det er etablert tett oppkant rundt dusj som forhindrer vann å kunne renne inn til sluk fra hele gulvet med fare for at vann kan renne ut av rommet

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein med lufting av konstruksjonen overtak. Taket er inspisert fra bakkenivå



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe puset over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein og topp beslag.
Stigetrinn for feier og snøfangere etablert mot garasjen på taket

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Pipe som er pusset over tak bør jevnlig impregneres for at ikke fukt skal trekke inn i pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Pipe anbefales at blir helbeslått over tak

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.



Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik, ellers lite slitasje registrert.
Normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Tilstandsrapport



Dører

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Malt balkongdør fra stue og soverom på loft.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Balkongdør i stue har mindre fuktskade i dørspeil.
Årsak vurderes å være grunnet svekkelser i overflatebehandling slik at fuktighet kommer inn i treverk bak overflaten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av dører
-Konsekvens om tiltak ikke utføres er at råteskader kan utvikles i dørbladet



Fukt merker i dørspeil i balkongdør i stue

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord fra loft etg med spile rekkverk og terrasse på mark i 1 etg.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert på terrasse på bakkenivå

Balkong i fra loft har rekkverk som er lavere en dagens krav til rekkverk som er 1m

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk av tre i fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

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

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.
Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

INNENDIG

Overflater

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

Gulvoverflater:

Parkett, belegg og flis.

Veggoverflater:

Tapet

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv og vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under luken. Dette gir økt risiko for brann utvikling ved eks. uttak av aske.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trinn og spile rekkverk



TG 1 Innvendige dører

Malte fire rams fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv og på vegger rundt badekar, resten av vegger med malt strie, himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser rundt badekar, resten med malt strie.
Tak med malte himlingsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt i rommet er mest sannsynlig med smøremembran med ukjent utførelse.
Gulv sluk er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak vaskemaskin.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,5 vektprosent



LOFT > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv og på vegger i dusj, resten av vegger med malt strie, himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med flise i dusj, resten med malt strie.
Tak med malte himlingsplater.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

-Det er etablert tett oppkant rundt dusj som forhindrer vann å kunne renne inn til sluk fra hele gulvet med fare for at vann kan renne ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

-Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet



Tett oppkant rund dusj

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin, løst komfyr og kjøleskap.
Parkett på gulv og tapetserte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert i teknisk rom.
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.
Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue og på soverom på loft.
Funksjon ok på befaringen dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger type flexit
Montert på teknisk rom.
Fungerte greit på befaringstidspunkte



Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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.
2005 Ved ferdigstilles
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Innstallering av spotter i himling og stikk til varmepumpe
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?
Ja Det ble utført kontroll av det elektrisk anlegg den 14.05.2024. Det ble oppdaget 2 mindre avvik. Disse ble utbedret av el-installatør og saken er lukket.
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? Sjekket 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?
Nei

Generell kommentar

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat er montert på vaskerom .
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med støpt såle



! TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt med belegningsstein i gårds plass og terrasser .
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse		
Byggeår 2005		Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.		

Beskrivelse

Garasje med areal fordelt over garasje plan og med bod i bakkant.
Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur, yttervegger av bindingsverk, utvendig liggende tre kledning, tak med utvendig tekking av takpapp
Det er montert ledd port i tre i front av garasjen,
Malt tett boddør og malt vindu i normal tilstand/slitasje
Bygningen fremstår med normal god standard og utførelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

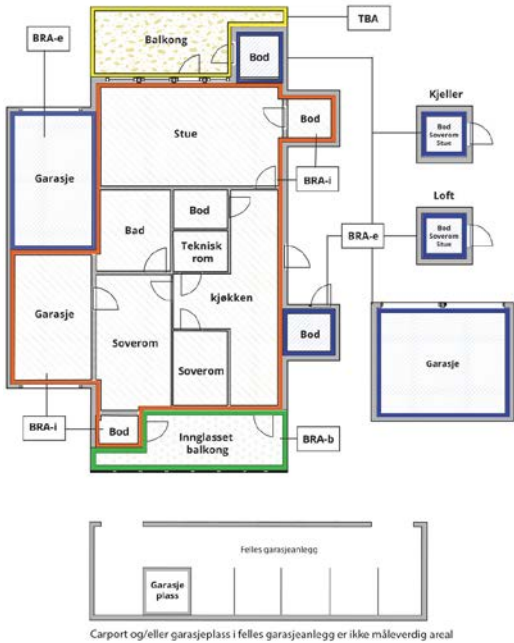
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	77			77	101		77
Loft	47			47		11	58
SUM	124				101	11	135
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Vindfang, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Tv Stue		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De godkjente tegninger viser ikke inntegnet garasje med bod

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt godkjente tegninger

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	126	23
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	1813		0	298.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Lyngveien 28 C							
Hjemmelshaver Aamodt Camilla, Aamodt Magnus Træland							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	13.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	13.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
 - Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)
- ## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QL4004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250186	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Aamodt	Magnus Træland Aamodt
Gateadresse	
Lyngveien 28C	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4407
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtaленr.	93233208

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: CA, MTA

Document reference: 1408250186

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten vannlekkasje på grunn av defekt pakning mellom sluk og forhøyningsring på bad i 2. et. 28. desember 2022. Feilen ble utbedret og det har ikke være lekkasje senere.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad i 1. etasje er malt med Jotun våtromsmaling. Byttet pakning mellom sluk og forhøyningsring.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av spotter i himling og stikk til varmpumpe

Arbeid utført av

Installatør Odd Stokkeland

Filer

[Samsvarserklæring_2024_Odd_Stokkeland.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført kontroll av det elektrisk anlegg den 14.05.2024. Det ble oppdaget 2 mindre avvik. Disse ble utbedret av el-installatør og saken ble lukket.

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#) [Forhåndsvarsel om vedtak.pdf](#) [Samsvarserklæring_2024_Odd_Stokkeland.pdf](#)

Varsel Om Kon 1103203-0-20240502150041.pdf

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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har selv støpt platt og fundament for levegg og montert spilegjerde mot veien. Jeg har også montert spilevegg i TV-stue/ekstra soverom. Arbeidet er fagmessig utført, men det finnes ingen kvitteringer eller annen dokumentasjon ettersom at dette er utført ved egeninnsats. Terrassen på fremsiden av huset er nivellert av Stangborli bygg og bygget av tidligere eier. Gulv og paneling i bod ved garasje er også utført av tidligere eier.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er bestilt en tilstandsrapport ifb. salg av eiendommen. Denne vil følge med salgsoppgaven.
-------------	--

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

Beskrivelse	Noe skade på parkett ved/under kjøleskap.
-------------	---

Tilleggskommentar

Det er 3-4 uopmerkede gjesteparkeringsplasser ved snuplassen som disponeres sammen med vennlige naboer i A, B og D. Lekeplassen rett ved siden av er populær, og mye brukt, særlig av mindre barn.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250186

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Aamodt	c84da8af64266b4e4c8ff28545a4f3381a5e8b37	13.08.2025 09:06:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Træland Aamodt	01c1da34b56775d484c2792ff8dfc36573f26521	13.08.2025 08:59:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250186

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 07.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	203	Bruksnr.	1813	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngveien 28C, 4407 FLEKKEFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
24009059	1453	03.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	172

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FLEKKEFJORD KOMMUNE



Hellvik Hus Flekkefjord AS
Austadvika

4400 FLEKKEFJORD

Deres ref.: Arkiv-ID: 05/1335- 2 Arkivkode: Saksbeh.: Alf Verås Larsen Dato: 18.04.2005
Journal-ID: 05/4970 203/1813 Telefon: 38 32 80 57

Pål Bjerke, Lyngveien 28 C - Ferdigattest

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 16.05.03

Tiltak: Bolig
Byggested: Lyngveien 28C
Eiendom: Gnr./bnr. 203/1813
Tiltakshaver: Pål Bjerke
Kontrollansvarlig: Hellvik Hus Flekkefjord

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

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

Med hilsen

Alf Verås Larsen
Avdelingsingeniør

Kopi til: Lyngveien 28C 4400 FLEKKEFJORD
Pål Bjerke

Postadresse: Telefon: 38 32 80 00 Org.nr: 964 967 369
Kirkegt.50 Telefaks: 38 32 80 09 Bankgiro: 3030.05.14541
4400 Flekkefjord E-post: post@flekkefjord.kommune.no

www.flekkefjord.kommune.no

ANMODNING OM FERDIGATTEST

Blankettnr. 73-014

Flekkefjord Kommune Snr. 05/1335-1 - 6 APR. 2005 Ark.nr. 203/1813 dok. Saksbeh. AVL	Hellvik Hus Flekkefjord AS Austadvika, 4400 Flekkefjord NO 974 536 269 MVA Faks: 38 32 76 71 Tlf. 38 32 76 70
---	---

Flekkefjord Teknisk Etat
Kirkegt. 50
4400Flekkefjord

Flekkefjord, 04.04.2005

Att. Pål Verås Larsen

ANMODNING OM FERDIGATTEST

På vegne av tiltakshaver oversender vi herved, som ansvarlig søker, gjeldende kontrollklæringer for tiltaket i signert stand, hvorved det enkelte kontrollansvarlige foretak bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På grunnlag av vedlagte dokumentasjon vil vi herved anbefale at det utstedes:

Ferdigattest

Tiltakshaver:

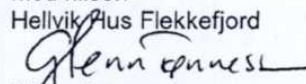
Navn:	Pål Bjerke		
Adresse:	Lyngveien 28c		
Postnr./-sted:	Telefon jobb:	Telefon privat:	
4400 Flekkefjord	95117936	69257817	

Prosjekt:

Prosjektnavn/-beskrivelse:			
Enebolig			
Byggeplass:	Kommune:	G.nr. B.nr.:	Festnr.:
Lyngveien 28 C, Flekkefjord	Flekkefjord Teknisk	203/1813	

Dokumentasjon:

Vedlagt dokumentasjon:	Gjenstående arbeider:
X Utfylte kontrollklæringer	Ingen
Avviksrapporter	
Systemtegninger	
X "Som bygget"-tegninger	

Med hilsen
Hellvik Hus Flekkefjord

Glenn Tønnessen
byggeleder

Kopi: Tiltakshaver

Vedlegg:

PLBJE001 Utarbeidet: 15.03.99

Sist revidert: 27.11.03

Side 1 av 1

FLEKKEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
INGENIØRVESENET

Nytt hus

ANMELDELSE
AV MONTERING AV VANNMÅLER

Montering av vannmåler på gnr. 203 bnr. 1813

Eier. Pål Bjerke

Adresse. A23-3

Montering er foretatt av

Hunsled Rør
firma

Dato. 26/8-04

Vannmålerstype/dimensjon. 3/4 vertikal

Produksjonsnummer. 24009059

Målerstand ved montering. 0

Er ny vannmåler plombert JA ☒ NEI ☐Er eiendommen tilkoblet kommunalt avløp JA ☒ NEI ☐

FYLLES UT VED UTSKIFTING AV VANNMÅLER

Målerstand gammel måler.

Produksjonsnummer gammel måler.

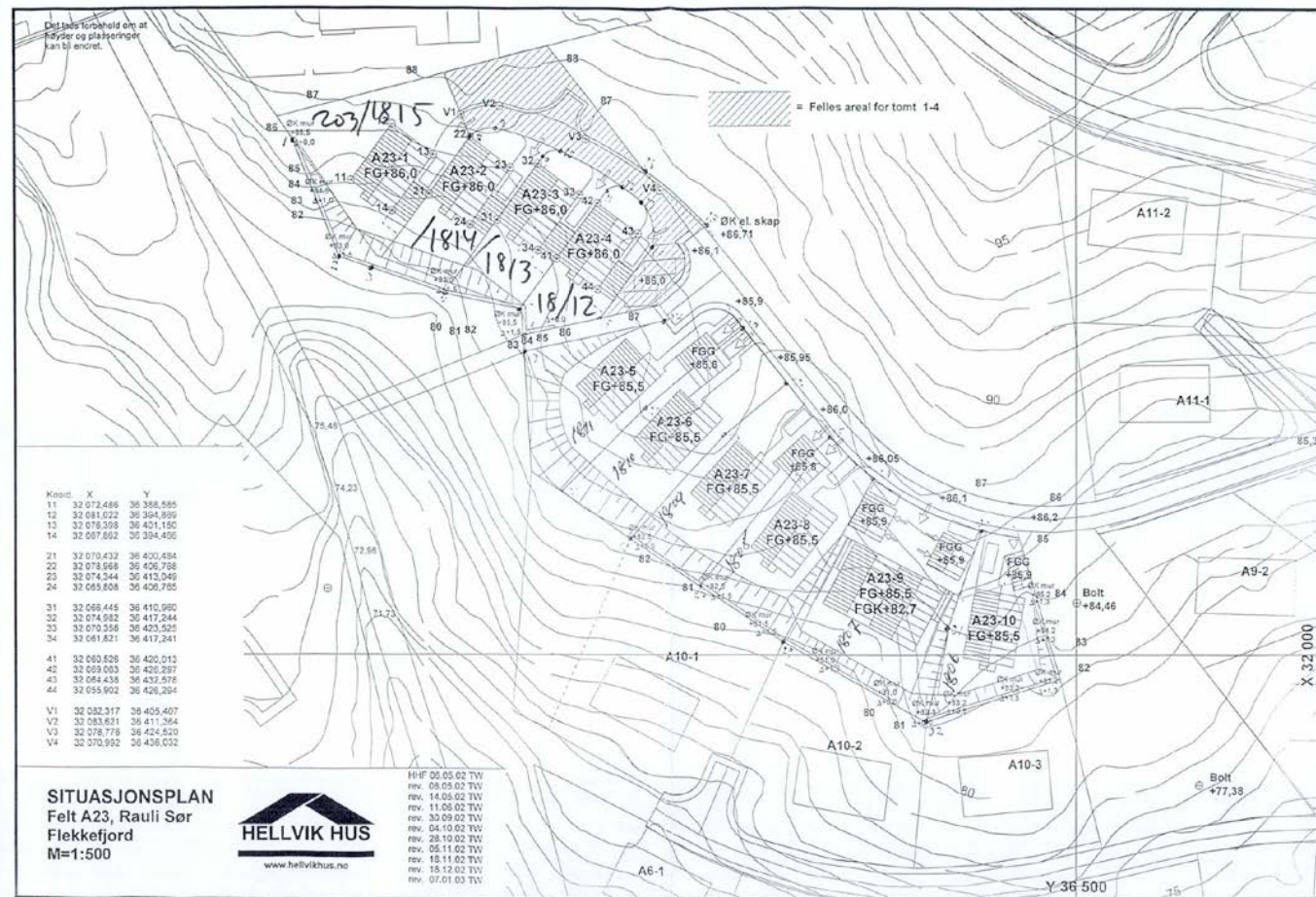
Merknader/årsak til
utskiftning.Er gammel vannmåler plombert: JA ☐ NEI ☐

Alle vannmålere som skiftes ut skal leveres ingeniørvesenet i Trøgslå.



underskrift

dato



FLEKKEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Hellvik Hus Flekkefjord A/S
Austadvika

4400 FLEKKEFJORD

Arkivkode
G/BNR 203/529

Deres ref.

Vår ref.
02/01206/AVL

Dato
18.11.02

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - HELLVIK HUS FLEKKEFJORD, RAULI FELT A23 - IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saken er behandlet som saksnr DS IGS 0285/02 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg

- Forhåndsmelding mottatt 18.11.02 fra Hunsbeth Rør
- Brev datert 18.11.02 fra teknisk etat vedr. tilkobling

Merknader:

Søknaden ble behandlet i THU-møte 22.10.02 der det ble fattet følgende vedtak:

1. Revidert bebyggelsesplan for felt A23 tomtene A-D godkjennes. Teknisk hovedutvalg godkjenner at tomtегrense mot friområdet justeres slik at ingen forstøtningsmurer får større høyde enn 1,5m. Hjemmel er reguleringsbest. §23 og PBL §7.
2. Rammetillatelse for bebyggelse på felt A-D innvilges.
3. Før igangsettingstillatelse kan innvilges må følgende ordnes:
 - Forhåndsmelding fra rørlegger må innsendes og godkjennes.
 - Forstøtningsmur mot friområde inntegnes.
4. Teknisk hovedutvalg tar til etterretning at tomtedelingsplan for husrekke E-H vil bli bearbeidet for å redusere høyden av forstøtningsmurer. Teknisk hovedutvalg er opptatt av best mulig terrengtilpassning av bebyggelsen, og er følgelig ikke innstilt på å gi dispensasjon fra reg. best. §13 vedr. høyde av forstøtningsmurer mot nabotomter.

Forhåndsmelding fra rørlegger om tilkobling til kommunalt nett er godkjent i brev av 18.11.02 på visse betingelser. Situasjonsplan datert 18.11.02 viser forstøtningsmurer for tomtene A-D med maks. høyde 1,5m.

Postadresse: Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
Besøksadresse: Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord
Telefon: 38 32 80 50
Telefax: 38 32 80 59

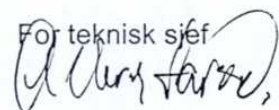
Org.nr. 971 029 781
Bankgiro 3030.05.14541
Postgiro 0805.4635207
E-post: teknisk@flekkefjord.kommune.no

Vedtak:

Igangsettingstillatelse for bebyggelse A-D innvilges. Bebyggelsen har også betegnelse A23-1 til A23-4

Vedtaket er fattet i medhold av delegert myndighet til teknisk sjef i bystyret 25. april 1996 i medhold av kommunelovens §23 pkt.4.

For teknisk sjef



Alf Verås Larsen

Avd.ing.

e.f.

Ref. teknisk hovedutvalg.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK. (Forvaltningslovens § 27 3. ledd.)

KLAGERETT.

De har rett til å påklage vedtaket til høyere forvaltningsinstans. Klagen sendes skriftlig til den instans som har gjort vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram. Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor De ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

UTSETTING AV VEDTAKET.

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING.

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN.

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsaksnr: 02/01206
Arkivkode: G/BNR 203/529

Saksbehandler: Alf Verås Larsen

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
0114/02	Teknisk hovedutvalg	22.10.02

HELLVIK HUS FLEKKEFJORD AS, RAULI FELT A23 - BOLIGER

Saksdokumenter:

Søknad datert 19.06.02 fra Hellvik Hus Flekkefjord AS
Protest datert 04.07.02 fra Ragnhild og Olaf Hellestøl.
Brev fra Hellvik Hus datert 23.09.02.
Notat fra sentraladministrasjonen datert 27.09.02
Revidert søknad datert 04.10.02 fra Hellvik Hus.

Saksopplysninger:

Søknaden av 19.06.02 gjelder oppføring av 12 boliger med garasje i felt A 23 i Rauli.

Feltet omfattes av reguleringsplanen for Rauli Sør, godkj. 21.11.96, med reguleringsbest. Felt A23 er for konsentrert bebyggelse. Det er utarbeidet tomtedelingsplan for feltet i samsvar med reg. best. §14. Tomtedelingsplan med høyder på bebyggelsen ble godkjent av planutvalget i møte 21.03.02 sak 070/02.

Hellvik Hus har i brev datert 14.05.02 påpekt at høydene på adkomstveien inn i feltet var feil angitt og dette medførte at høydene på tomtedelingsplanen også ble feil. Ut fra disse opplysninger ble høydene i tomtedelingsplanen, sak 070/02, endret ved administrativt vedtak v/rådmannen den 23.05.02. De nye høydene er angitt på plan revidert 11.06.02. Bebyggelsen på nordre felt er hevet med 0,8m mens bebyggelsen på søndre felt er hevet opptil 2m. Begrunnelsen for å heve tomtene i felt A-D var bla. for å unngå sprengning tett inntil Hellestøls hagemur og grunnmur.

I opprinnelig reguleringsplan er det forutsatt 5 enheter på nordre del og 7 enheter på søndre del. Godkjent tomtedelingsplan viser 4 enheter på nordre del og 8 enheter på søndre del. Nordre del er planlagt med mellomliggende garasjer mellom boligenhetene.

Søndre del er planlagt med sammenbygging av to og to boligenheter og frittliggende garasjer med gjesteoppstillingsplass på egen tomt. Alle boliger er planlagt med trinnfri adkomst til hovedetasjen.

Det er utsendt nabovarsel til berørte naboer. Ragnhild og Olaf Hellestøl protesterer på høyden av bebyggelsen på nordre felt tomtene A-D, og generelt på dårlig terrengtilpasning.

På bakgrunn av protesten fra Hellestøl ble det foretatt befaring 03.10.02 sammen med Kjell Mortensen. Dette har resultert i en revidert tomtedelingsplan av 04.10.02 for nordre felt, tomtene A-D. Hellvik Hus skriver videre i brev av 04.10.02 vedr. husrekke E – H at *vi tar sikte på å bearbeide planen for å redusere behovet for forstøtningsmurer. Korrigert plan for husrekke E – H oversendes senere.*

Saksbehandlers vurdering:

Bebyggelsen tilfredsstiller reguleringsbestemmelsene i §§9, 10, 11 og 12 mht. høyde og utnyttelse av tomta. Reguleringsplan med bestemmelser tillater vesentlig høyere utnyttelse enn det som er omsøkt. Tillatt gesimshøyde er 5,5m og takvinkel inntil 45 grader, mens omsøkt henholdsvis ca. 3,5m og 40 graders takvinkel. Tillatt bruksareal inkl garasje er 170m2 mens omsøkt bebyggelse inkl. garasje er 139m2.

I revidert bebyggelsesplan datert 04.10.02 er bebyggelsen nærmest Hellestøl trukket lenger mot vest og litt mot syd. Dette medfører at minsteavstand fra bygg A til grense mot Hellestøl økes fra 3m til ca. 5m og for hus B fra 7m til ca. 10m. I tillegg er bebyggelsen senket 0,8m ved at ferdig gulv i 1. etasje senkes fra kote 86,80 til kote 86,00.

Denne siste reviderte bebyggelsesplanen vil utvilsomt forbedre forholdene for Hellestøl med hensyn til lys og utsikt. Flytting av bebyggelsen mot syd (lenger bort fra Hellestøl) medfører at tomtegrensen mot friområdet vil overskrides på et lite parti hvis støttemuren ikke skal bli høyere enn 1,5m.

Hellvik Hus forutsetter i brev av 04.10.02 at forstøtningsmurer for tomtene A-D kan sløyfes helt hvis fyllingsfoten tillates *noe ut* på kommunal friareal. I tomtedelingsplanen av 11.06.02 har Hellvik Hus vist støttemurer foran tomtene A-C varierende i høyde fra 0 til 3ms høyde. Jeg er av den oppfatning at skråningen foran tomtene A-C må kunne fylles noe inn over kommunalt friareal i den hensikt at ingen støttemurer blir høyere enn 1,5m. Det forutsettes imidlertid at fyllingen avsluttes med støttemur i inntil 1,5ms høyde på de partier der nåværende tomtegrense overskrides. Denne løsning vil ikke gi økte kostnader for Hellvik Hus i forhold til søknad av 19.06.02. På de partier der støttemuren kommer utenfor nåværende tomtegrense, bør dette arealet kunne tillegges innenforliggende tomt.

Husrekke E-H

Hellvik Hus skriver i brev av 04.10.02 at planen vil bearbeides for å redusere behovet for forstøtningsmurer. Foran bebyggelse G vises det støttemurer med høyde 3,5m. Dette gir for dårlig terrengtilpassning. Problemet kan bla løses ved at bebyggelsen på G får underetasje. Teknisk hovedutvalg bes imidlertid signalisere til Hellvik Hus allerede nå at dispensasjon fra reguleringsbest. §13 som angir største høyde av støttemurer til 1,5m, ikke kan påregnes innvilget.

Hellvik Hus Flekkefjord søker ansvarsrett for alle oppgaver vedr. felt A23 ved å benytte koden for totalprosjekt PRO/UTF 0.40. Det er en forutsetning at foretaket benytter kvalifiserte utøvere for de oppgaver det selv ikke utfører. Hellvik Hus Flekkefjord har sentralgodkjenning i omsøkte funksjon.

Forslag til vedtak:

1. Revidert bebyggelsesplan for felt A23 tomtene A-D godkjennes. Teknisk hovedutvalg godkjenner at tomtengrense mot friområdet justeres slik at ingen forstøtningsmurer får større høyde enn 1,5m. Hjemmel er reguleringsbest. §23 og PBL §7.
2. Rammetillatelse for bebyggelse på felt A-D innvilges.
3. Før igangsettingstillatelse kan innvilges må følgende ordnes:
 - Forhåndsmelding fra rørlegger må innsendes og godkjennes.
 - Forstøtningsmur mot friområde inntegnes.
4. Teknisk hovedutvalg tar til etterretning at tomtedelingsplan for husrekke E-H vil bli bearbeidet for å redusere høyden av forstøtningsmurer. Teknisk hovedutvalg er opptatt av best mulig terrengtilpassning av bebyggelsen, og er følgelig ikke innstilt på å gi dispensasjon fra reg. best. §13 vedr. høyde av forstøtningsmurer mot nabotomter.

Teknisk hovedutvalg behandlet saken den 22.10.02, saksnr 0114/02

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Revidert bebyggelsesplan for felt A23 tomtene A-D godkjennes. Teknisk hovedutvalg godkjenner at tomtengrense mot friområdet justeres slik at ingen forstøtningsmurer får større høyde enn 1,5m. Hjemmel er reguleringsbest. §23 og PBL §7.
2. Rammetillatelse for bebyggelse på felt A-D innvilges.
3. Før igangsettingstillatelse kan innvilges må følgende ordnes:

- Forhåndsmelding fra rørlegger må innsendes og godkjennes. ✓
- Forstøtningsmur mot friområde inntegnes.

4. Teknisk hovedutvalg tar til etterretning at tomtedelingsplan for husrekke E-H vil bli bearbeidet for å redusere høyden av forstøtningsmurer. Teknisk hovedutvalg er opptatt av best mulig terrengtilpassning av bebyggelsen, og er følgelig ikke innstilt på å gi dispensasjon fra reg. best. §13 vedr. høyde av forstøtningsmurer mot nabotomter.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK (Forvaltningslovens § 27 3. ledd.)

KLAGERETT.

De har rett til å påklage vedtaket til høyere forvaltningsinstans. Klagen sendes skriftlig til den instans som har gjort vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor De ikke kan lastes for forsinkelsen.

Dersom De får klagen avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

UTSETTING AV VEDTAKET.

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING.

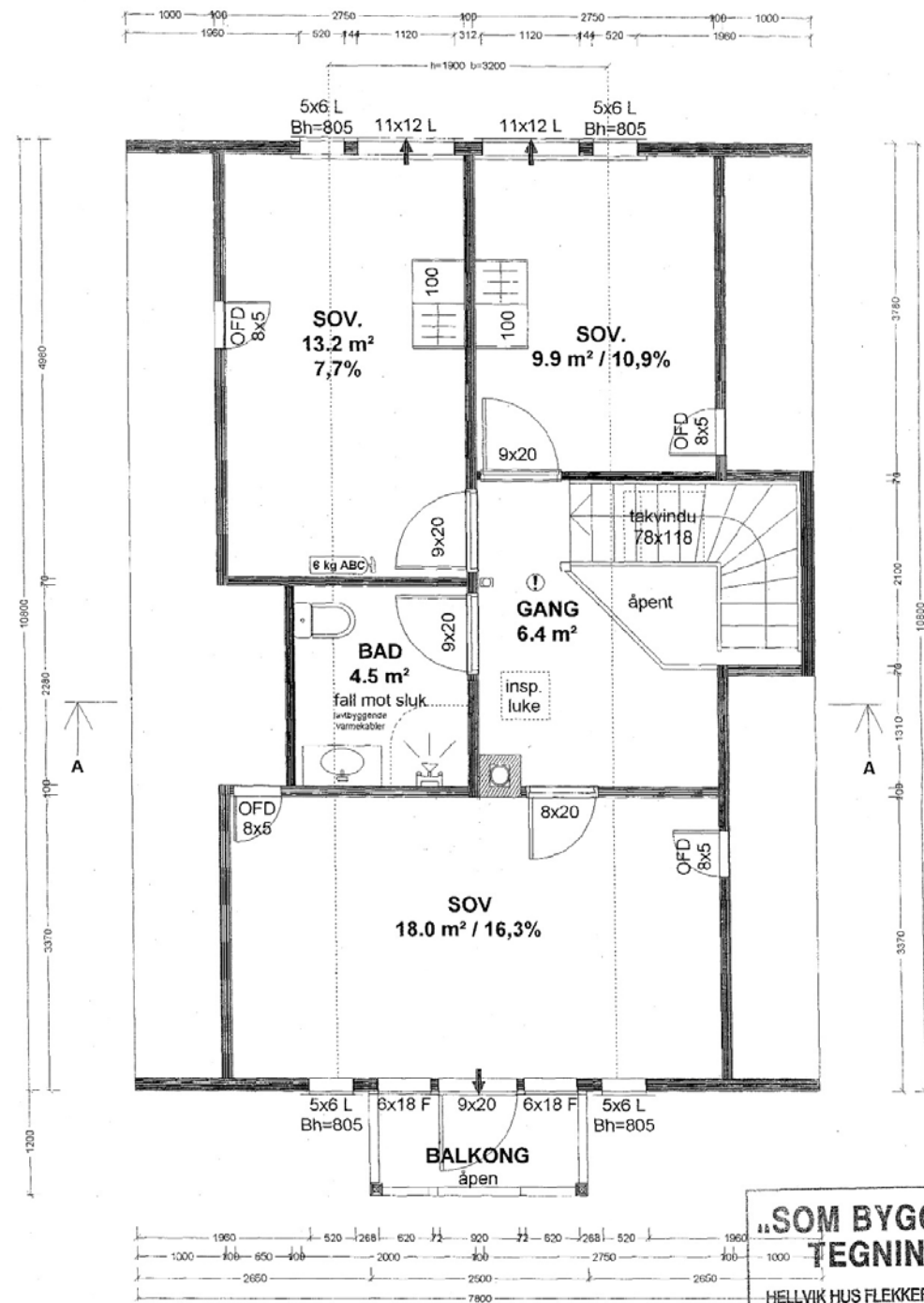
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen.

Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN.

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

05/1335-1
Vedlegg 3 - tegninger



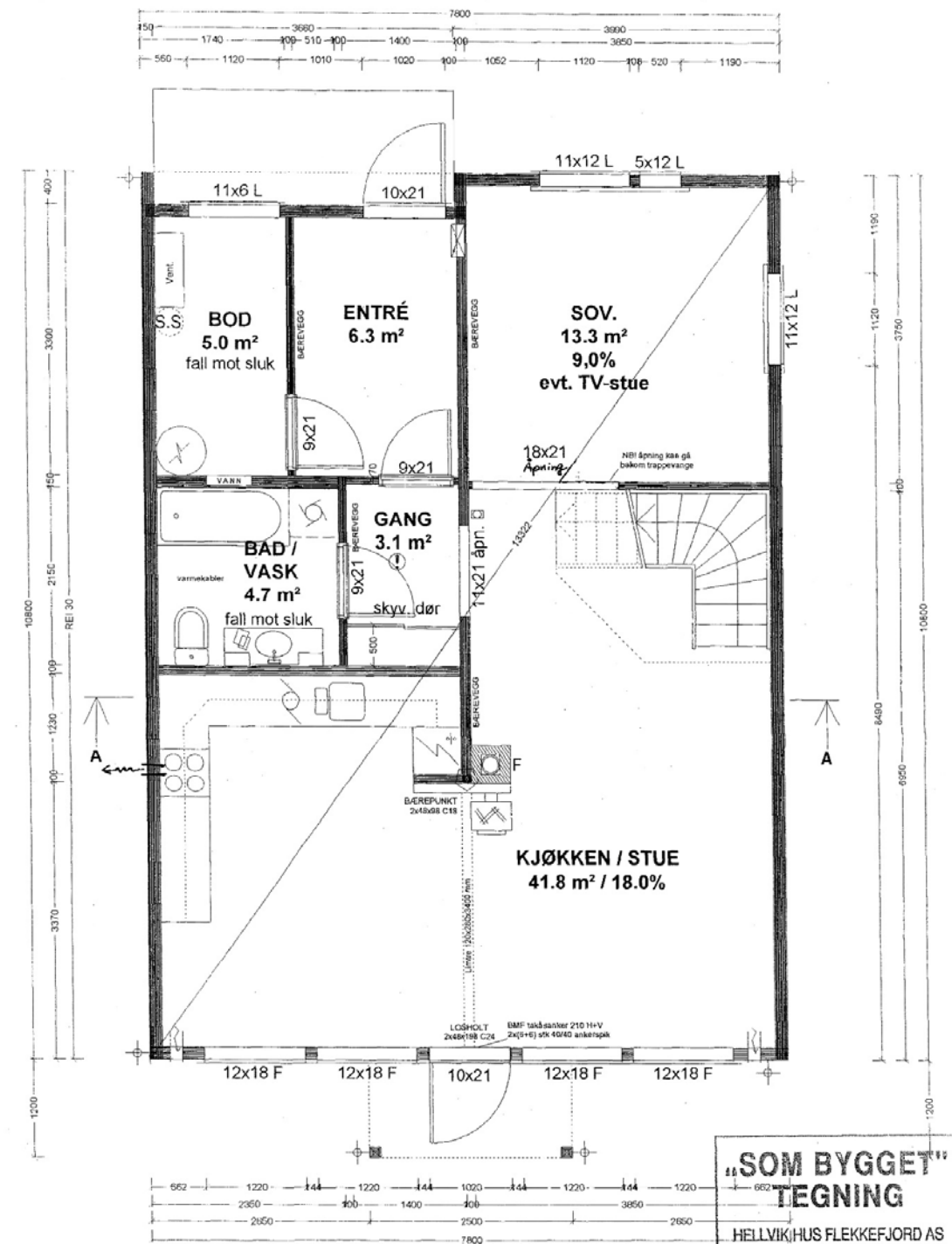
"SOM BYGGET" TEGNING
HELLVIK HUS FLEKKEFJORD AS
GLENN TØNNESSEN (BYGGELEDER)
DATO: 22.03.05

Rev.	Dato	Rev.	Dato	Rev.	Dato	Rev.	Dato
D	13.05.04	TW	Koltdør i sov 13,2 m²	H			
C	20.04.04	TW	Div. rev.	G			
B	19.04.04	TW	Div. rev.	F			
A	19.04.04	TW	Div. rev.	E			

REVISJONER

Prosjekt Enebolig Byggesett Rauli, A23-3 G. av R. av.	Navn Pål Bjerke Adresse Dyreveien 42, Moss Telefon	Navn Hellvik Hus Flekkefjord AS Adresse Austadvika, 4400 Flekkefjord Telefon 38 32 30 88	Type Løstsettasje plan Type/Originaltegning Smart 205 Dato 23.05.02 Tegning	Dato 19.03.04 Sign TW Målestokk 1:50	HELLVIK HUS www.hellvikhus.no
TILTAK	TILTAKSHAVER	FORETAK			

05/1335-1
Vedlegg 3 - tegninger



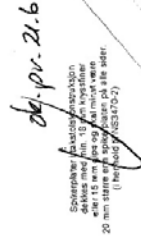
"SOM BYGGET" TEGNING
HELLVIK HUS FLEKKEFJORD AS
GLENN TØNNESSEN (BYGGELEDER)
DATO: 22.03.05

Rev.	Dato	Rev.	Dato	Rev.	Dato	Rev.	Dato
D	13.05.04	TW	Kjøkkeninnredning	H			
C	06.05.04	TW	Slagtrein, terr. der	G			
B	20.04.04	TW	Varmek. på bad	F			
A	19.04.04	TW	Div. rev.	E			

REVISJONER

Prosjekt Enebolig Byggesett Rauli, A23-3 G. av R. av.	Navn Pål Bjerke Adresse Dyreveien 42, Moss Telefon	Navn Hellvik Hus Flekkefjord AS Adresse Austadvika, 4400 Flekkefjord Telefon 38 32 30 88	Type Hovedetasje plan Type/Originaltegning Smart 205 Dato 23.05.02 Tegning	Dato 19.03.04 Sign TW Målestokk 1:50	HELLVIK HUS www.hellvikhus.no
TILTAK	TILTAKSHAVER	FORETAK			

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes.
jfr. lov om åndsverk av 1961.



HELLVIK HUS FLEIKKEFJORD AS
GLENN TØNNESSEN (BYGGELEDER)

snitt A-A

DATE	TIME	NAME	ROOM	REVISION
D		H		
C		G		
B		F		
A		E		

REVISIONER: _____
 DATE: _____
 TIME: _____
 NAME: _____
 ROOM: _____
 REVISION: _____



**HELLVIK HUS FLEKKEFJORD AS
GLENN TØNNESSEN (BYGGELEDER)**

Projekt	Enebolig
Byggesels	Rauti, A23-3
Q. nr./B. nr.	
TILTA	

D	C	M	N	
06.06.04	TW	Slagstein terrider		
18.04.04	TW	Vindudal i østfjærde	F	
15.03.04	EW	Div. øv.	E	
15.03.04	SW	Frønsjøen gular		50%
			Rev	hvar

REVISJONER

83



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

FLEKKEFJORD

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Tone Linda Kongevold

Kunderådgiver

Tlf. 90 59 23 75

Vi har dørene åpne
for både eksisterende
og nye kunder.



Ann-Britt Treland

Kunderådgiver

Tlf. 99 53 58 35

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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



Pål Hompland

Leder Privatmarked

Tlf. 90 76 20 90



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lyngveien 28C
4407 FLEKKEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

88

aktiv.
Tar deg videre