



aktiv.

Fleksåsvegen 18, 3620 FLESBERG

**Romslig enebolig over to plan med
frittstående garasje og verksted.
Fin beliggenhet med gode
solforhold!**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 340,-
Total ink omk.: Kr 2 922 340,-
Selger: Mathias Hovde

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 185/259 kvm
Tomtstr.: 856.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1305250083

Velkommen til Fleksåsvegen 18!

Eiendommen attraktiv beliggenhet på solsiden, sentralt i Flesberg. Her bor du i rolige og trivelige omgivelser med flott utsikt og solrike forhold. Beliggenheten er både sentral og praktisk, med kort vei til skole, barnehage, nærbutikk og bussforbindelser. I nærområdet finner du også fine turområder i marka, og ønsker du større naturopplevelser, ligger vakre Blefjell kun en kort kjøretur unna. Kongsberg når du på omtrent 30 minutter med bil.

Velholdt bolig med nytt gulv i stue og kjøkken som ble lagt i 2024. Varmepumpe er installert i 2023. Garasje fra 2013 med plass til 2 biler og eget bygg med verksted og snekkerbod.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 74 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 41 m²

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 m²

1. etasje

BRA-i: 98 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m²

Garasje

BRA-e: 35 m²

Garasje/verksted

BRA-e: 39 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann enebolig:

- Et av soverommene i underetasje har ikke godkjent rømningsvei. Vindu sitter for høyt på veggen, og har ikke hengslefunksjon som rømningsvei.
- Garderobe ved siden av inngang i u.etg, og rom under trappa er definert som S rom.

Kommentar fra takstmann garasje:

- Det er lagt gulv på loft i halve delen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

856.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av gårdsplass, tilsådd plen, terrassemurer, og noe beplantning.

Tomtens utnyttelsesgrad er overskredet med dispensasjon.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på "solsiden" sentralt i Flesberg. Her befinner du deg i rolige omgivelser med fin utsikt og gode solforhold . Her har du kort vei til skole, barnehage, butikk og busstopp. Det er og nærhet til marka med fine turområder. Dersom du ønsker et flott helårs turterreng er Blefjell bare en liten kjøretur unna. Det er ca. 30 km til Kongsberg.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Furuflata barnehage (1-5 år)

Lampeland barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Flesberg skole (1-10 kl.)

Kongsberg vgs

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse fra Prestegårdsfeltet:

Linje 421, 422

Bygningssakkyndig

Gunleik Bondal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Gunleik Bondal:

Taket er tekket med Zanda ru betongstein fra byggeår. Takrenner, og nedløp er lakkert aluminium fra byggeår. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk, med 150 mm isolasjon. Vegger i underetasje er Lecablokker, med innvendig påforing, og tilleggsisolering. Takkonstruksjon med sperrer på gjennomgående limtredragere. Luftet loft med mulighet for gulv til lagringsplass. Vinduer av type "husmorvindu" med 3 lag glass. Noen andre typer vindu i underetasje. Ytterdør i malt utførelse, med glassfelt og sprosser. Dobbel terrassedør fra stua av nyere type. Malt tett dør til kjøkkeninngang. Terrasse med impregnerte bord på gulv, og stående rekkverk. Utvendig trapp på terrassen. Det er en form for carport under terrassen, hvor det er lagt en form for tetting under bjelkelag.

Frittstående garasje/verksted 1 (byggeår 1985): Garasje av tre, oppført på betongplate. Isolert bindingsverk, med liggende utvendig panel i samme stil som bolig. Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon. Taktekke med undertak og betongtakstein. Vindskier og israfter. Takrenner og nedløp i lakkert stål 2 fløyet sidehengslet dør til garasje, og enkel panelt dør. Garasjevindu i hver endevegg. Overbygget plass for søppelstativ.

Frittstående garasje 2 (byggeår 2013): Garasje av tre, oppført på betongplate med oppkant. Uisolert bindingsverk, med liggende utvendig panel i samme stil som bolig. Takkonstruksjon med sperrer opplagt på mønedrager. Taktekke med undertak og betongtakstein. Vindskier og gavelstein, med utstikk over dørene. Takrenner og nedløp i lakkert stål. 2 fløyet sidehengslet dører med skråstilt panel. Garasjevindu på hver side.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik):

- Balkonger, terasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak.

- Nedløp og beslag - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Taket er mosegrodd, og bør rengjøres.
- Takkonstruksjon/loft - Det er spor etter mus på loftet.
- Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på en side i trappeløpet.
- Vannledninger - Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normalbrukstid på kobberrør er oppbrukt.
- Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er durgo ventil på loftet.
- Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler mekanisk avtrekk på våtrom.
- Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke vanntett gulv i vaskerom.
- Elektrisk anlegg - Åpent anlegg med utenpåliggende kabler og stikk. En kurs er ute av drift iflg eier
- Drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drensrør på taknedløp i nord vestre hjørne er tilstoppet, og har svært liten effekt.
- Grunnmur og fundamenter - Det bør monteres toppliste som avslutning på knotteplaten.
- Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
Ingen.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 3 000 000

Innhold

Boligen inneholder:

Underetasje: Vindfang, bod/garderobe, hall med trapp, vaskerom, bod, 2 soverom og bad

1.etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Fra stuen er det adkomst til en romslig og solrik veranda.

Eiendommen har 2 frittstående garasjer, garasje 1 benyttes som garasje/verksted, garasje 2 med plass til to biler.

Standard

Eiendommen holder en normalt god standard basert på byggeår, og er godt vedlikeholdt, det må påregnes noe modernisering. Det ble installert luft til luft varmepumpe i 2023, og gulvene i stue og på kjøkken ble skiftet i 2024. Boligen har fire soverom, bad i hver etasje samt bod for oppbevaring. 2. etasje består primært av lyse overflater. Kjøkkenet er i hovedsak fra byggeår, med unntak av overskap med glatte dører som er skiftet i senere tid. Stue og spisestue har åpen løsning samt vedovn til oppvarming, fra stuen har du og utgang til en stor veranda . Utvendig vedlikehold må påregnes. Uteområdet har flott hage med god størrelse, og gode muligheter for parkering på egen gårdsplass. Det ene soverommet i underetasjen er i byggetegningene definert som "bod" og kan derfor ikke regnes som et godkjent soverom. Det er og kommentert fra takstmann at dette rommet har avvik ifm. rømningsvei. Rommet er og innredet med en badstue, denne er ikke funksjonstestet av nåværende eier. Øvrig soverom i underetasjen er opprinnelig tegnet inn som ett rom som senere har blitt skilt av til to rom. Det gjøres oppmerksom på at du må gjennom det ene soverommet for å komme til det andre.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger: Komfyr, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Stue og kjøkken ble oppgradert med nytt gulv - 2024.

Tilbygg/ ny inngang til kjøkken 1.etasje - 2006

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering i garasje eller på egen gårdsplass.

Solforhold

Svært gode solforhold.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

7837231

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad (grad 2) med hensyn til radon. Radonmålinger bør gjennomføres.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet. Installert ny varmepumpe i 2023.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 31 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og branntilsynsavgift samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I tillegg til standardgebyrene vil det bli fakturert etter forbruk. Vann: Oppgitt fast pris pr. år + kr. 66,70 pr m3 etter forbruk Avløp: Oppgitt fast pris pr. år + kr. 78,20 pr. m3. etter forbruk Vannmålerleie: Kr. 844,10 pr år. Alle kommunale priser er oppgitt med nye mva satser gjeldene fra 1.7.25.

Selger opplyser at den månedlige kostnaden har ligget på ca. 2583,- som utgjør en årlig kostnad på ca. 31 000,-. Som nevnt så vil dette variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 876 318

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 505 272

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 39, bruksnummer 53 i Flesberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3334/39/53:

22.05.1996 - Dokumentnr: 2490 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 20.05.1983. Det foreligger melding om tilbygg uten innvendinger fra kommunen datert 16.09.2006. Det er mottatt byggetegninger for bolig og garasjene som kan fås ved henvendelse til megler.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er søkt dispensasjon for garasje som er gitt med følgende vilkår:

1. Huseier må bekoste omlegging av eksisterende kommunal hovedledning for vann og avløp på nevnte registreringsnummer, dersom en fremtidig rehabilitering ikke lar seg gjennomføre pga garasjens plassering.
2. Pga. plasseringen kan ikke huseier påklage at garasjen kan bli utsatt for sprut i fra kommunal brøyting.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.05.1983.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan:

Planid: 1987001

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Plannavn: Prestegårdsgrenda 3

Plankart og planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til oppdragsansvarlig.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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 selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

72 340 (Omkostninger totalt)

88 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 938 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 941 040 (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 72 340

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Ansvarlig megler

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

04.07.2025







































Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning underetasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 1. etasje

Vedlegg

Nabolagsprofil

Fleksåsvegen 18

Offentlig transport

Prestegårdsfeltet 4 min
Linje 421, 422 0.4 km

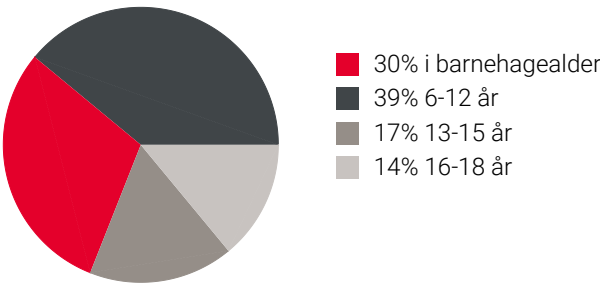
Skoler

Flesberg skole (1-10 kl.) 9 min
295 elever, 20 klasser 9.8 km

Kongsberg vgs - Maren Handler 31 min
180 elever, 10 klasser 30.5 km

Kongsberg vgs - Tinius Olsen 30 min
850 elever, 31 klasser 32 km

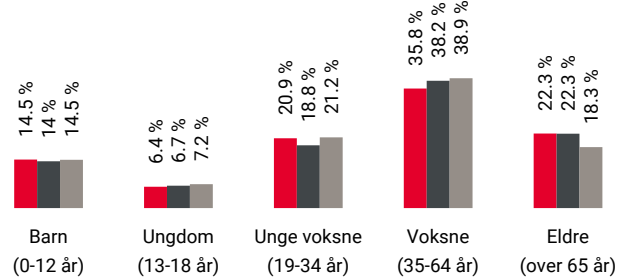
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Førli	282	140
Kommune: Flesberg	2 720	1 481
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuflata barnehage (1-5 år) 15 min
27 barn 1.4 km

Lampeland barnehage (1-5 år) 9 min
49 barn 9.8 km

Dagligvare

Joker Flesberg 15 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 1.4 km

Nærbutikken Lyngdal 8 min
Søndagsåpent 9 km

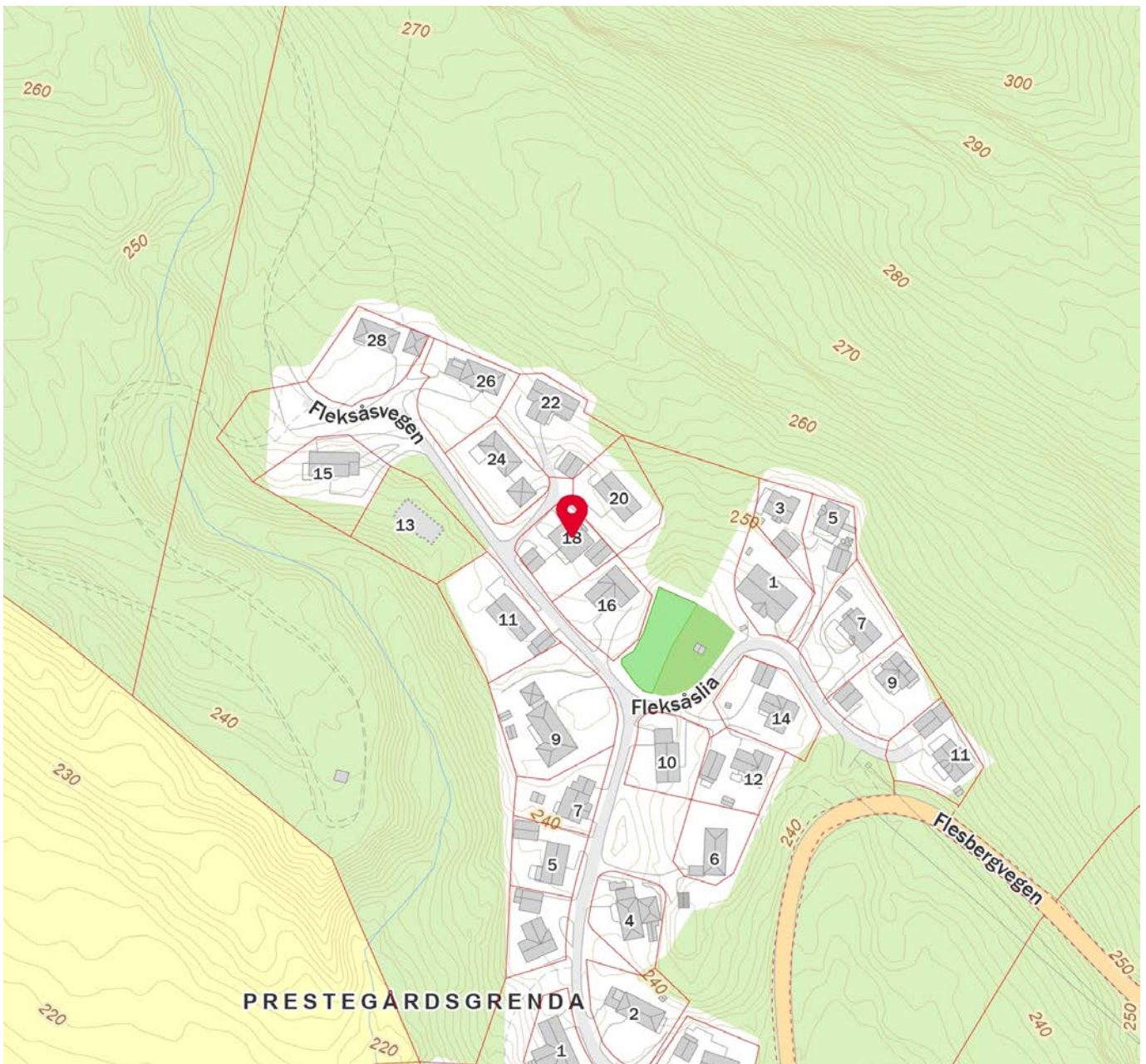
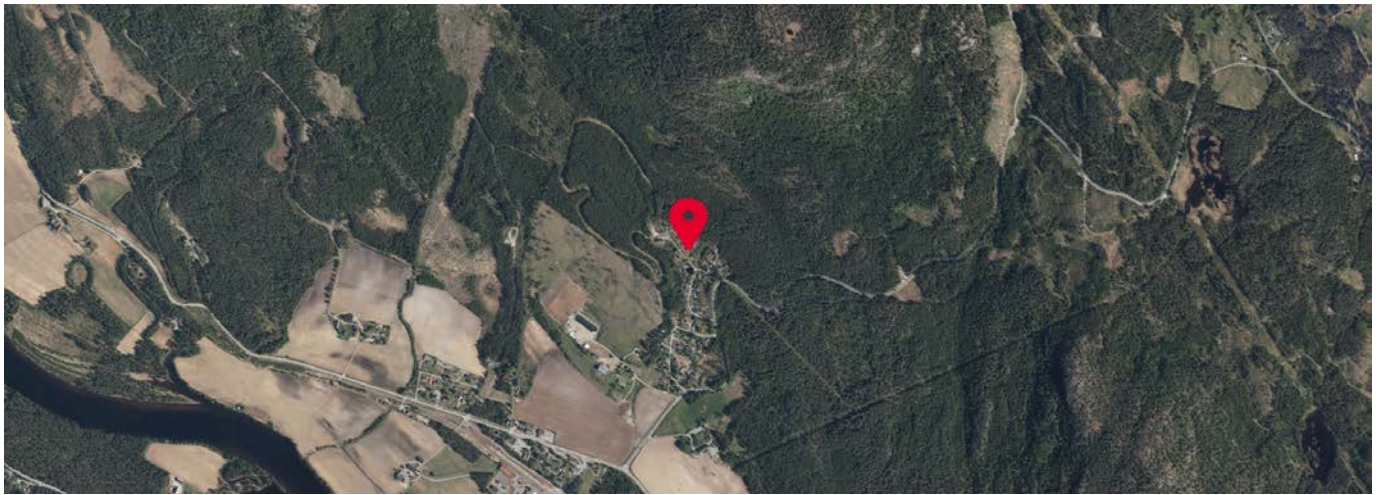
Sport

Flesberg Samfunnshus 17 min
Ballspill, skatebane, ballbinge 1.6 km

Lyngdal skole 8 min
Fotball 9.4 km

Flesberg svømmehall 8 min

Family Sports Club KMT 26 min



Tilstandsrapport



Enebolig



Fleksåsvegen 18, 3620 FLESBERG



FLESBERG kommune



gnr. 39, bnr. 53

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 18874-1173

Referansenummer: DK3934

Autorisert foretak: Gunleik Bondal

Sertifisert Takstingeniør: Gunleik Bondal

Vår ref: Gunleik Bondal



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.

Takstingeniør Tømrmester Gunleik Bondal

Takstingeniør Tømrmester Gunleik Bondal er uavhengig takstmann, med 42 år som byggmester, og 33 år som takstmann. Medlem av Norsk Takst, og autorisert i Landbruk, Verdi, Tilstand, Skjønn og Skade



Rapportansvarlig

Gunleik Bondal

Gunleik Bondal

Uavhengig Takstingeniør

gunleik.bondal@numedalbygg.no

918 98 840



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en enebolig i en etasje, oppført i tradisjonelt bindingsverk, med underetasje oppført i mur av lettbetongblokker. Etasjeskille over underetasje er siporex elementer, og etasjeskille mot loft er trebjelkelag. Takkonstruksjon er sperrer på opplegg av limtredragere, med utstikk over deler av terrasse. Innvendige overflater er tilfar og parkett/laminat på gulv, vesentlig malt trepanel på vegger og tak, en standard som var vanlig på byggetidspunktet. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt, og det er foretatt noe oppussing av innvendige overflater i senere tid.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Zanda ru betongstein fra byggeår. Takrenner, og nedløp er lakkert aluminium fra byggeår. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk, med 150 mm isolasjon. Vegger i underetasje er Lecablokker, med innvendig påføring, og tilleggsisolering. Takkonstruksjon med sperrer på gjennomgående limtredragere. Luftet loft med mulighet for gulv til lagringsplass. Vinduer av type "husmorvindu" med 3 lag glass. Noen andre typer vindu i underetasje. Ytterdør i malt utførelse, med glassfelt og sprosler. Dobbel terrassedør fra stua av nyere type. Malt tett dør til kjøkkeninngang. Terrasse med impregnerte bord på gulv, og stående rekkverk. Utvendig trapp på terrassen. Det er en form for carport under terrassen, hvor det er lagt en form for tetting under bjelkelag.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i hovedsak parkett/laminat på gulv, og malt panel på vegger og tak. Noen rom har malte plater i tak og på vegg. Etasjeskille over kjeller er siporex elementer, med tilfar og tregulv, og nedlektet himling i underetasje. Gulv i hall er fliser. Det er ikke noen form for radonsperre. Enkel elementpipe, med vedovn i underetasje og i stua. Sotluke er montert. Ingen indikasjon på fukt i utforet vegg under terreng. Innvendige dører med fyllinger og malt overflate. Dør fra kjøkken med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er i hovedsak fra byggeår, med fliser på gulv, og respatexplater og panel på vegger. På to vegger er det fliser under panel. Panel på vegger i våtrom er ikke å anbefale, men badet fungerer til daglig bruk, i og med at det er dusjkabinett. Det er skjult røropplegg i yttervegg, bak panel, fliser og respatexplater, så det er ikke mulig å ta hull.

Bad

Badet er fra byggeår, med fliser på gulv, og respatex plater på vegger. Badet har gått ut på dato, men det fungerer til daglig bruk, i og med at det er dusjkabinett. Det er marginalt fall på gulv, men høy

terskel.

Det er gjennomføring i vegg mot vaskerom, og synlige koblinger til dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet har fliser på gulv, og malt panel/pusset mur på vegger. Rommet er ikke utført som våtrom, da det ikke er vanntett sokkelløsning på gulvet. Røropplegg er åpent, og det er siporex elementer i tak. Ventilasjon er ventil i yttervegg. Vaskerommet er kombinert med bod, og er ikke bygget som våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er for det meste fra byggeår. Overskap med glatte dører er av nyere modell. Ventilator over komfyr med avtrekk ut på loft. Kjøkkeninnredning er for det meste fra byggeår. Overskap med glatte dører er av nyere modell. Ventilator over komfyr med avtrekk ut på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er kobberrør fra byggeår. Hovedledning inn er plastrør. Avløpsrør er av plast, og delvis synlig i vaskerom. Ventilasjon med ventiler i vegg, og vinduer til å åpne. Det er vifte på badet i underetasje. VV tank er fra byggeår, men det er byttet element i senere tid. Varmepumpe luft til luft, ny i 2023. Varmekabel i gulv på begge bad, og et soverom i underetasje. Åpent anlegg med utenpåliggende kabler og stikk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er antatt at bygget står på sprengsteinfylling, med såler av betong. Drenering er fra byggeår, og normal brukstid er brukt opp. Antatt betongsåler under grunnmur. Terrassemur av naturstein i nivåforskjell på plen. Terenget rundt boligen er svakt skrånende, og det er gårdsplass med grus, og plenareal mot veien. Privat stikkledning fra kommunal ledning ved tomtengrense.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	259 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger og brukstillatelse er innhentet.

Garasje

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

Garasjen er godkjent på dispensasjon.

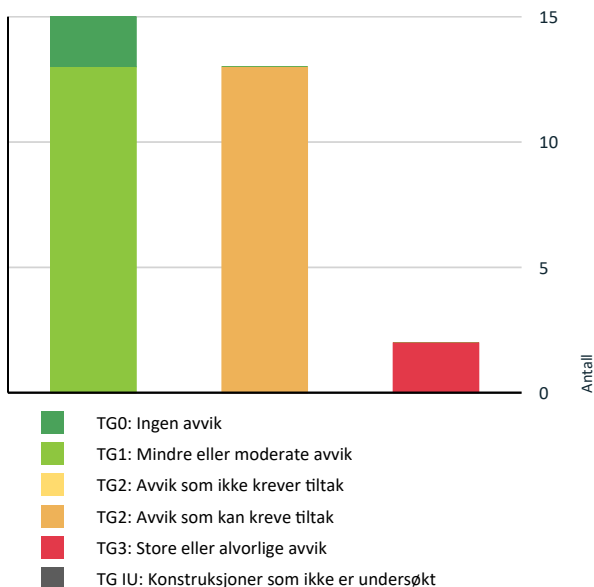
Garasje / Verksted

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

Det foreligger tegninger, som er stemplet og godkjent.

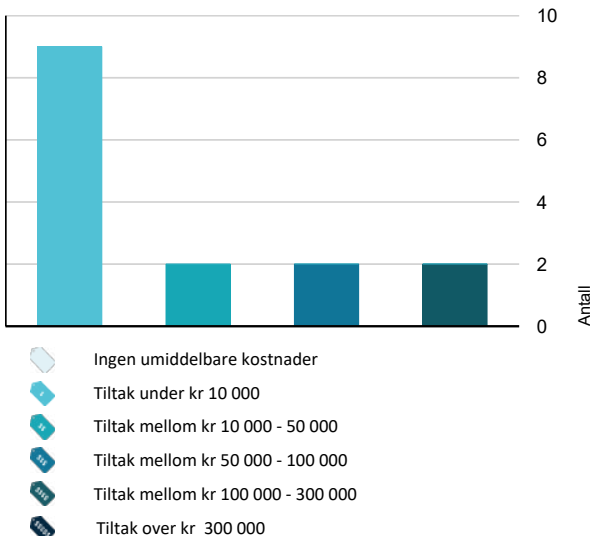
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført på grunnlag av befaring av eiendommen, og opplysninger fra eier. Brukstillatelse kun på opprinnelig bolig er fremlagt, men det er forutsatt at eiendommen er godkjent til den bruk den har. Egenerklæring er utfylt, og eierinformasjonen stemmer i hovedsak med egne observasjoner. Rapporten er utført etter gjeldende instruks og retningslinjer, og beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i takstdokumentet. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, garasjer er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverket på terrassen er marginalt for lavt, med høyde 92 cm. I gjeldende forskrift er det krav til 100 cm (Jamf. § 12-17)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Trappa er for bratt, med for små inntrinn, som gjør den vanskelig å gå i, særlig når du skal gå ned. Det er mangler på rekkverket, og åpning mellom trinn er for stor.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket er mosegrodd, og bør rengjøres.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er spor etter mus på loftet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det ikke var ikke påkrevd med radonsperre på byggeåret.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en side i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normalbrukstid på kobberrør er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er durgo ventil på loftet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler mekanisk avtrekk på våtrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke vanntett gulv i vaskerom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Åpent anlegg med utenpåliggende kabler og stikk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Drensrør på taknedløp i nord vestre hjørne er tilstoppet, og har svært liten effekt. Topplst på knotteplast bør monteres.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det bør monteres topplst som avslutning på knotteplasten.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Ut ifra normale levetidsbetraktninger er mer enn halvparten av forventet brukstid brukt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal god standard fra sitt byggeår.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt, men i liten grad fornyet.

Tilbygg / modernisering

2006 Tilbygg inngang i Ny inngang til kjøkken i 1 etg.
1 etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Zanda ru betongstein fra byggeår. Takstein er mosegrodd på deler av taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mosegrodd takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, og nedløp er lakkert aluminium fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket er mosegrodd, og bør rengjøres.

Konsekvens/tiltak

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



Takrenner og nedløp i lakkert alum.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk, med 150 mm isolasjon. Vegger i underetasje er Lecablokker, med innvendig påføring, og tilleggisolering.

Tilstandsrapport



Tilbygg og vedlager.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med sperrer på gjennomgående limtredragere. Luftet loft med mulighet for gulv til lagringsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er spor etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjøres tiltak for å fjerne/begrense aktivitet av mus på loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er spor etter mus på loftet.

! TG 1 Vinduer

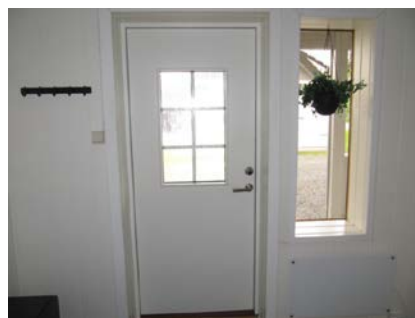
Vinduer av type "husmorvindu" med 3 lag glass. Noen andre typer vindu i underetasje.



H vindu med 3 lag glass.

! TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse, med glassfelt og sprosser. Dobbel terrassedør fra stua av nyere type. Malt tett dør til kjøkkeninngang.



Malt inngangsdør, med glassåpning.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregnerte bord på gulv, og stående rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på terrassen er marginalt for lavt, med høyde 92 cm. I gjeldende forskrift er det krav til 100 cm (Jamf. § 12-17)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kan få konsekvenser hvis noen faller ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stor terrasse med utgang fra stua.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp på terrassen.

Vurdering av avvik:

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

Trappa er for bratt, med for små inntrinn, som gjør den vanskelig å gå i, særlig når du skal gå ned. Det er mangler på rekkverket, og åpning mellom trinn er for stor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan få konsekvenser hvis noen snubler og skader seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bratt trapp fra terrassen.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Det er en form for carport under terrassen, hvor det er lagt en form for tetting under bjelkelag.



Carport med tak. Plass for en liten bil.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i hovedsak parkett/laminat på gulv, og malt panel på vegger og tak. Noen rom har malte plater i tak og på vegg.



Interiør fra stua.



Typisk innvendige overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over kjeller er siporex elementer, med tilfag og tregulv, og nedlektet himling i underetasje. Gulv i hall er fliser.

Tilstandsrapport



Nytt gulv i stue, gang og kjøkken.

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Det ikke var ikke påkrevd med radonsperre på byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Enkel elementpipe, med vedovn i underetasje og i stua. Sotluke er montert.



Peisovn i stua.



Flott etasjeovn i hall.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ingen indikasjon på fukt i utforet vegg under terreng.



Ingen utslag av fukt i påforet vegg.

! TG 2 Innvendige trapper

Tett repotrapp, innkledd med bod under.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

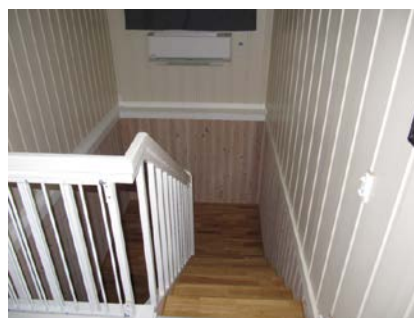
Det mangler håndløper på en side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres for å tilfredsstille krav i forskriften. (Jmf. §12-16 i forskrift)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Håndlist på vegg mangler.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med fyllinger og malt overflate. Dør fra kjøkken med glassfelt.

Tilstandsrapport



Heltre malte innv .

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er i hovedsak fra byggeår, med fliser på gulv, og respateksplater og panel på vegger. På to vegger er det fliser under panel. Panel på vegger i våtrom er ikke å anbefale, men badet fungerer til daglig bruk, i og med at det er dusjkabinett. Det er marginalt fall på gulv, men høy terskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er malt trepanel på vegger, hvilket ikke er godkjent overflate i våtrom. Våtrommet er fra byggeår, og er på grunn av alder modent for renovering.

Konsekvens/tiltak

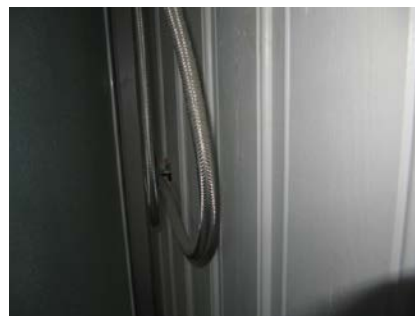
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet har enn alder som tilsier at det bør renoveres. Det er skjult røropplegg i yttervegg, og malt panel på vegger. I henhold til levetidstabell er normal brukstid oppbrukt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i 1etg, med dusjkabinett



Vannrør i påforet yttervegg er en risiko for frost.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er skjult røropplegg i yttervegg, bak panel, fliser og respateksplater, så det er ikke mulig å ta hull.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har fliser på gulv, og malt panel/pusset mur på vegger. Rommet er ikke utført som våtrom, da det ikke er vanntett sokkelløsning på gulvet. Røropplegg er åpent, og det er siporex elementer i tak. Ventilasjon er ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

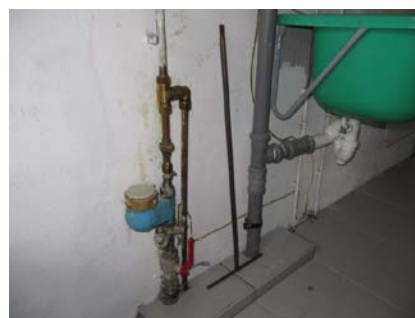
Vaskerommet er ikke utført som våtrom, da det mangler tett sokkelløsning.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet må renoveres og bygges opp som våtrom. Konsekvensen er fuktskade hvis det blir lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vanninntak med måler i vaskerom.

Tilstandsrapport



Provisorisk løsning med vann til kjøkken.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er kombinert med bod, og er ikke bygget som våtrom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, med fliser på gulv, og respatex plater på vegger. Badet har gått ut på dato, men det fungerer til daglig bruk, i og med at det er dusjkabinett. Det er marginalt fall på gulv, men høy terskel.

Vurdering av avvik:

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

Brukstiden på våtrommet er oppbrukt, og må bygges opp på nytt, med fuktsikring etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Brukstiden på våtrommet er oppbrukt, og må bygges opp på nytt, med fuktsikring etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusjkabinett og wc.



Servant i benk.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomføring i vegg mot vaskerom, og synlige koblinger til dusjkabinett.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er for det meste fra byggeår. Overskap med glatte dører er av nyere modell.



Enkelt lite kjøkken.



Kjøkken med u løsning åpent mot stua.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr med avtrekk ut på loft.



Ventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er kobberør fra byggeår. Hovedledning inn er plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normalbrukstid på kobberør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Dårlig vannkvalitet tærer på kobberør, og kan føre til lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast, og delvis synlig i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er durgo ventil på loftet.

Lufting bør føres ut over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med ventiler i vegg, og vinduer til å åpne. Det er vifte på badet i underetasje, øvrige våtrom er det ventil i vegg/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Våtrom skal ha mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veentil i tak, med kanal på kaldt loft er en dårlig løsning.

TG 2 Varmtvannstank

VV tank er fra byggeår, men det er byttet element i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke vanntett gulv i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

Normal brukstid er oppbrukt, og ny bereder bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe luft til luft, ny i 2023. Varmekabel i gulv på begge bad, og et soverom i underetasje.

Fiber er innlagt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Varmepumpe ny i 2023.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Åpent anlegg med utenpåliggende kabler og stikk.

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.
2012 Tilyn, med mangler som ble rettet.
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er en kurs som er ute av drift iflg eier. Det anbefales en ny el kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Det mangler brannslukker. Det er røykvarslere i gang underetasje, og stue 1 etasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt at bygget står på fylling, med søler av betong.

Tilstandsrapport

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår, og normal brukstid er brukt opp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Drensrør på taknedløp i nord vestre hjørne er tilstoppet, og har svert liten effekt. Topplst på knotteplast bør monteres.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløpet bør forsøkes åpnet ved spyling. Oppsamling av vann og fuktighet kan føre til fuktproblemer på mur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt betongsåler under grunnmur. Grunnmur av Lecabløkker, som er pusset på utsiden.
Fuktsikring mangler topplst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør monteres topplst som avslutning på knotteplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hindre vann og fuktbelastning på grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Knotteplast mangler topplst



! TG 1 Forstøtningsmur

Terrassemur av naturstein i nivåforskjell på plen.

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er svakt skrånende, og det er gårdsplass med grus, og plenareal mot veien.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat stikkledning fra kommunal ledning ved tomtegrense.

Vurdering av avvik:

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

Ut ifra normale levetidsbetraktninger er mer enn halvparten av forventet brukstid brukt.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen symptomer enda, men anlegget bør overvåkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje for 2 biler.

Byggeår

2013

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje av tre, oppført på betongplate med oppkant. Uisolert bindingsverk, med liggende utvendig panel i samme stil som bolig. Takkonstruksjon med sperrer opplagt på mønedrager. Taktekke med undertak og betongtakstein. Vindskier og gavelstein, med utstikk over dørene. Takrenner og nedløp i lakkert stål. 2 fløyet sidehengslet dører med skråstilt panel. Garasjevindu på hver side.

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

Garasje / Verksted



Anvendelse

Garasje / verksted

Byggeår

1985

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard, med isolerte vegger og tak.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje av tre, oppført på betongplate. Isolert bindingsverk, med liggende utvendig panel i samme stil som bolig.
Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon.
Taktekke med undertak og betongtakstein.
Vindskier og israfter.
Takrenner og nedløp i lakkert stål
2 fløyet sidehengslet dør til garasje, og enkel panelt dør.
Garasjevindu i hver endevegg.
Overbygget plass for søppelstativ.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Enebolig: 2 Bad, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Vindfang, Gang, Bod, Hall m/trapp, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Garasje / Verksted

Bruksareal andre bygg: 74 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 050 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 3 000 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 3 000 000

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkelivegen 9 ,3620 FLESBERG 134 m² 1971 4 sov			13-12-2022	2 650 000	2 600 000		2 600 000	19 403
2	Bjørkelivegen 18 ,3620 FLESBERG 87 m² 1969 3 sov			10-06-2021	1 500 000	1 675 000		1 675 000	19 253
3	Bjørkelivegen 24 ,3620 FLESBERG 162 m² 1972 4 sov			17-01-2023	2 700 000	2 840 000		2 840 000	17 531
4	Fleksåsvegen 6 ,3620 FLESBERG 131 m² 1978 3 sov			13-09-2022	1 800 000	2 000 000		2 000 000	15 267
5	Fleksåsvegen 12 ,3620 FLESBERG 252 m² 1981 2 sov			27-01-2025	2 750 000	2 700 000		2 700 000	10 714
6	Vestsida 1405 ,3623 LAMPELAND 207 m² 1959 3 sov				2 000 000				9 662

Utalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	8 230
Vann og avløp etter forbruk 100m3	Kr.	22 000
Renovasjon og miljø	Kr.	5 300
Vedlikehold stipulert sum	Kr.	5 000
Eiendomsskatt	Kr.	3 969
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Varmepumpe og peisovn	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 125 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Garasje / Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 225 000
Sum teknisk verdi - Garasje / Verksted	Kr.	330 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 460 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Kommentar

Normal tomteverdi i området inkl. tilknytninger

Fleksåsvegen 18, 3620 FLESBERG
Gnr 39 - Bnr 53
3050 FLESBERG

Gunleik Bondal
Numedalsvegen 1472
3622 SVENE



Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

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 bygningssakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	41
Underetasje	87			87	40
SUM	185				81
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Vindfang, Soverom 2, Gang		
Underetasje	Vindfang, Bod, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad		

Kommentar

Garderobe ved siden av inngang i u etg, og rom under trappa er definert som S rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger og brukstillatelse er innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et av soverommene i underetasje har ikke godkjent rømningsvei. Vindu sitter for høyt på veggen, og har ikke hengslefunksjon som rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Messanindekke på 1/2 delen	

Kommentar

Det er lagt gulv på loft i halve delen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er godkjent på dispensasjon.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje / Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, som er stemplet og godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	9
Garasje	0	35
Garasje / Verksted	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Gunleik Bondal	Takstingeniør
	Henning Hovde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3050 FLESBERG	39	53		0	856.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fleksåsvegen 18

Hjemmelshaver

Mathias Hovde

Kommentar

Oppdatering.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fleksåsvegen 18 i Flesberg, i et etablert boligfelt fra 80 tallet. Flesberg et lite bygdesentrum, med et godt miljø, og gode oppvekstvilkår. Det er kort vei til skog og mark, til høyfjellet, og til barnehage, butikk og bensinstasjon.

Adkomstvei

Det er kommunal vei inntil tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. reg. plan Prestegårdsgrenda III.

Om tomten

Tomten har et areal på 857 m², og består av gårdsplass, tilsådd plen, terrassemurer, og noe beplantning. Tomtens utnyttelsesgrad er overskredet med dispensasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til vedlagt utskrift av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 323 000	2025	Opgitt av eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2023

Forsikring

Selskap Storebrand	Avtalenr 7837231	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 16 596
Kommentar Fullverdi super				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått	8	Ja
Tidligere takst	07.08.2023		Gjennomgått	9	Nei
Kvitt. off. avgifter	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.06.2025		Gjennomgått	2	Ja
Situasjonskart	23.06.2025		Gjennomgått	1	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	20.05.1983		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	24.02.1981		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	25.06.2025	
3	25.06.2025	
4	25.06.2025	
5	25.06.2025	
6	04.07.2025	
7	04.07.2025	

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklæring/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/DK3934>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250083	

Selger 1 navn
Mathias Hovde

Gateadresse	
Fleksåsvegen 18	

Poststed	Postnr
FLESBERG	3620

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1305250083

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250083

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1305250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Hovde	a7baddf723c78743c8a01 eb6fa05b14bfad310a8	04.07.2025 16:04:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250083

- 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/developer>

Kommune: 3334 Flesberg
Eiendom: 3334/39/53/0/0

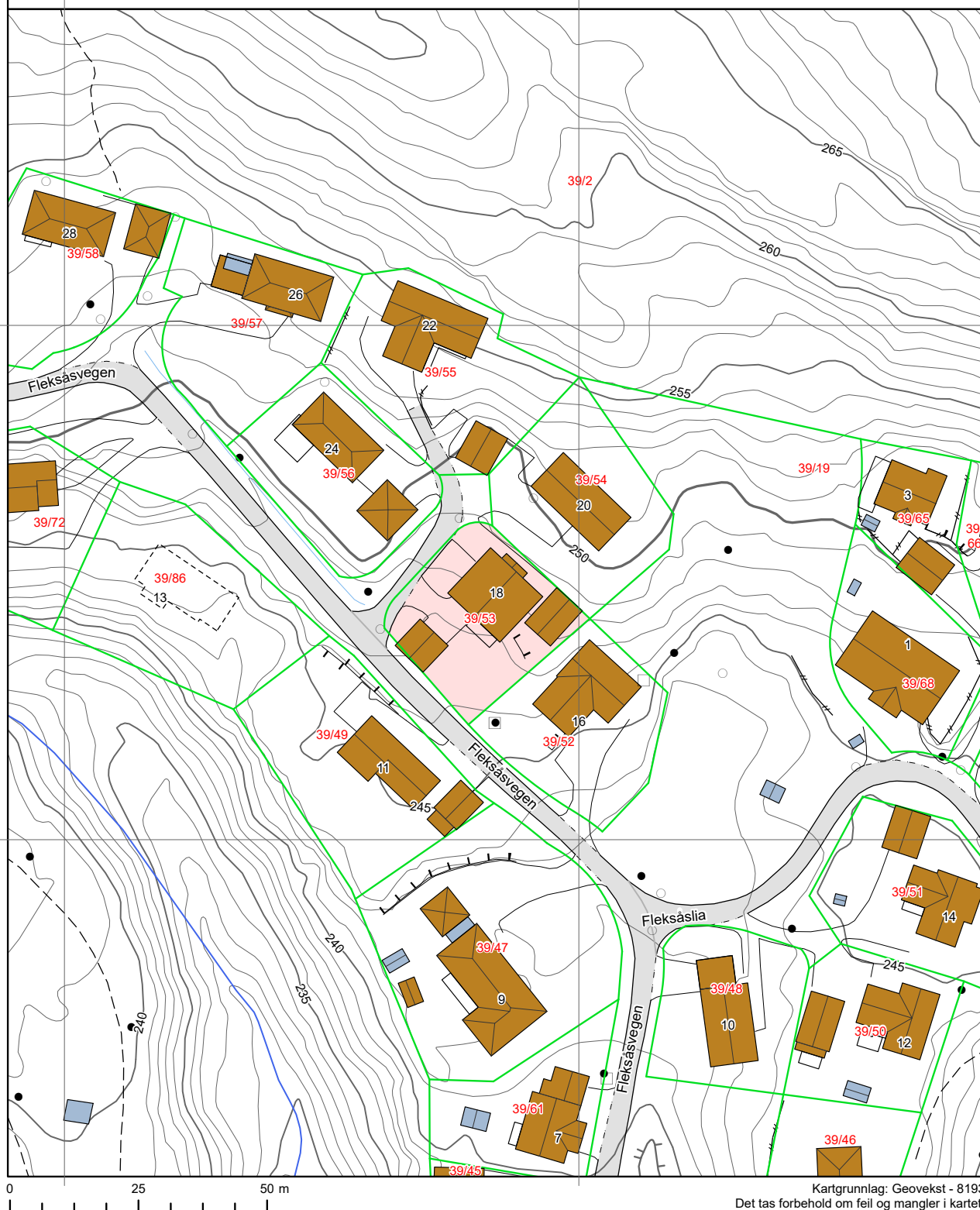
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR BOLIGFELT - PRESTEGARDSGRENDA III.

01-1987

§ 1.

DET REGULERTE OMRÅDE ER PÅ PLANEN VIST MED REGULERINGSGRENSE.
I DETTE OMRÅDE SKAL BEBYGGELSEN Plasseres innenfor de angitte
byggegrenser, og i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. GENERELLE BESTEMMELSER.
- B. OMRÅDE FOR BOLIGER.
- C. OMRÅDER FOR BOLIGER/HANDVERK.
- D. FRICOMRÅDE.
- E. SPESIALOMRÅDE. KOMMUNALTAKNISKE ANLEGG.

§ 2.

A. . GENERELLE BESTEMMELSER.

A 1: VED SIDEN AV DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER GJELDER
BESTEMMELSER I BYGNINGSLOVEN OG BYGNINGSVEDTEKTENE FOR
FLESBERG KOMMUNE.

MINDRE VESENTLIGE UNNTAK FRA DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER
KAN, I HVOR SÆRLIGE GRUNNER TALER FOR DET, TILLATES AV BYGNINGS-
RADET INNENFOR RAMMEN AV BYGNINGSLOV OG VEDTEKTER.

A 2: NAR DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER ER TRADT I KRAFT, ER
DET IKKE TILLATT VED PRIVATE SERVITUTTER Å ETABLERE FOR-
RETT SOM STÅR I STRID MED REGULERINGSBESTEMMELSENE.

TEKNISK ETAT I FLESBERG

Mottatt 24. 06. 86
Saksbehandler
Gnr
Arkiv 504.2

A 3: DE VISTE VEIER SKAL BYGGES ETTER DE LENGDE- OG TVERR-
PROFILER SOM KOMMUNEINGENIØREN BESTEMMER.

A 4: INNENFOR FRISIKTSONER SKAL VÆRE FRI SIKT I EN HØYDE AV
0,5 METER OVER PLANUM FOR DE TILSTØTENDE VEIER.

FRISIKTOMRÅDE MÅ IKKE GIS EN SLIK BRUK AT FRI SIKT PÅ
NOE TIDSPUNKT BLIR HINDRET.

A 5: DET ER FORBUDT Å PARKERE BILER I BOLIGGATENE.

ALL PARKERING SKAL SKJE PÅ EGEN GRUNN OG SLIK AT HVER
LEILIGHET HAR 2 BILOPPSTILLINGSPLASSE.

I OMRÅDET FOR BOLIG/HÅNDVERK SKAL DET I TILLEGG TIL DE 2
PARKERINGSPLASSENE FOR HVER LEILIGHET VÆRE 1 PARKERINGS-
PLASS PR. 50 M² BRUTTO AREAL DISPONERT TIL HÅNDVERKS-
VIRKSOMHET.

A 6: EKSISTERENDE BUSK- OG TREVEGETASJON SKAL IKKE FJERNES
ELLER ØDELEGGES UTEN ETTER SAMTYKKE AV BYGNINGSRÅDET.
UNNTATT ER SLIK RYDDING SOM ER NØDVENDIG FOR BYGGING,
ADKOMST OG DRIFT.

A 7: EVENTUELL INNHEGNING, FORSTØTNINGSMURER, BEPLANTNINGER,
GARASJEINNKJØRSLER, PLASSERING AV SØPPELSPANN/OLJEFAT KAN
KREVES UTFØRT ETTER PLAN GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET.

§ 3

B. OMRÅDE FOR BOLIGER

B 1: BYGNINGENE INNENFOR BOLIGGRUPPENE SKAL I STØRST MULIG GRAD
PLANLEGGES OG UTFORMES I ARKITEKTONISK SAMMENHENG MED HVER-
ANDRE.

BYGGHERRER OG ARKITEKTER SKAL KONTAKTE BYGNINGSRÅDET FØR PROSJEKTERINGEN STARTER - FOR Å BLI INFORMERT OM PLANLEGGINGEN PÅ DE OMKRINGLIGGENDE TOMTER.

B 2: I OMRÅDET KAN OPPFØRES FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER.

BYGNINGENE KAN OPPFØRES I 2 ETASJER ELLER EN ETASJE MED SOKKEL DER DETTE ETTER BYGNINGSRÅDETS VURDERING ER NATURLIG.

U HAKS = 0,20.

B 3: BYGNINGENE SKAL HA SALTAK - TAKVINKEL 22 - 40°. I SAMME GATEFLUKT ELLER GRUPPE KAN BYGNINGSRÅDET KREVE AT BYGNINGENE SKAL HA SAMME TAKVINKEL.

GARASJER KAN OPPFØRES I TILKNYTNING TIL BOLIGEN ELLER FRITTLIGGENDE. BYGNINGSRÅDET AVGJØR DETTE I HVERT TILFELLE.

GARASJER SKAL TILPASSES BOLIGHUSENES FORM, MATERIAL- OG FARGEBRUK.

B 4: MED BYGGEMELDING FOR FRITTLIGGENDE BOLIGHUS SKAL DET FØLGE SITUASJONSPLAN SOM VISER:

PLASSERING AV UTIUS ELLER GARASJE SELV OM DISSE IKKE OPPFØRES SANTIDIG MED BOLIGHUSET.

AVKJØRSEL FRA VEG.

FOR HUS SOM HØRER NATURLIG SAMMEN I EN GRUPPE ELLER REKKE KAN BYGNINGSRÅDET KREVE UTARBEIDET FELLES SITUASJONSPLAN.

§ 4

C. OMRÅDE FOR BOLIGER/HÅNDVERK

- C 1:** I OMRÅDET KAN OPPFØRES BOLIGER I KOMBINASJON MED LOKALER FOR HÅNDVERKSBEDRIFTER.

BYGNINGENE INNENFOR GRUPPEN SKAL I STØRST MULIG UTSTREKNING PLANLEGGES I ARKITEKTONISK SAMMENHENG MED HVERANDRE.

BYGGHERRER OG ARKITEKTER SKAL KONTAKTE BYGNINGSRÅDET FØR PROSJEKTERINGEN STARTER - FOR Å BLI INFORMERT OM PLANLEGGINGEN PÅ DE OMKRINGLIGGENDE TOMTER.

- C 2:** BYGNINGENE KAN OPPFØRES I 2 ETASJER ELLER EN ETASJE MED SOKKEL DER DETTE ETTER BYGNINGSRÅDETS VURDERING ER NATURLIG. U MAKS = 0.25.

- C 3:** BYGNINGENE SKAL HA SALTAK - TAKVINKEL 22 - 40°. I SAMME GATEFLUKT ELLER GRUPPE KAN BYGNINGSRÅDET KREVE AT BYGNINGENE SKAL HA SAMME TAKVINKEL.

GARASJER KAN OPPFØRES I TILKNYTNING TIL BOLIGEN ELLER FRITTLIGGENDE, BYGNINGSRÅDET AVGJØR DETTE I HVERT TILFELLE.

GARASJER SKAL TILPASSES BOLIGHUSENES FORM, MATERIAL- OG FARGEBRUK.

- C 4:** MED BYGGEMELDING FOR FRITTLIGGENDE BOLIGHUS SKAL DET FØLGE SITUASJONSPLAN FOR VISER:

PLASSERING AV UTHUS ELLER GARASJE SELV OM DISSE IKKE OPPFØRES SAMTIDIG MED BOLIGHUSET.

AVKJØRSEL FRA VEG.

§ 5.

D. FRICMRADER

- D 1: I FRICMRDET KAN BYGNINGSRADET TILLATE AKTIVITETER SOM HAR NATURLIG TILKNYTNING TIL FRICMRADENE SOM LEKEPLASS, SKIBAKKE, ÅKEBAKKE, SKILØYPE ETC.
- D 2: OPPARBEIDELSE AV FRICMRADER SKAL SKJE ETTER PLAN GODKJENT AV BYGNINGSRADET.

§ 6.

E. SPESIALOMRADE - KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

- E 1: I OMRADET KAN OPPFØRES HØYDEBASSENG/PUMPEANLEGG. BYGNINGER KAN OPPFØRES I 1 ETASJE. UINYTTTELSESGRAD U MAKS = 0,20.
- E 2: BYGNINGER BØR HA SALTAK - TAKVINKEL 22 - 35°.
- E 3: BRUK AV UTEAREALER MÅ IKKE VÆRE AV SLIK KARAKTER AT DE ER TIL SJENANSE FOR OMKRINGLIGGENDE BOLIGER ELLER DEN OFFENTLIGE FERDSEL.

25.06.1985 - ØL

21.05.1986 - ØL

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE
PRESTEGÅRDSGRENDA III GNR. 39 BNR. 1 OG GNR. 39 BNR. 2 I
FLESBERG.

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE BLE VEDTATT AV FLESBERG KOMMUNE-
STYRE DEN 5. FEBRUAR 1987.

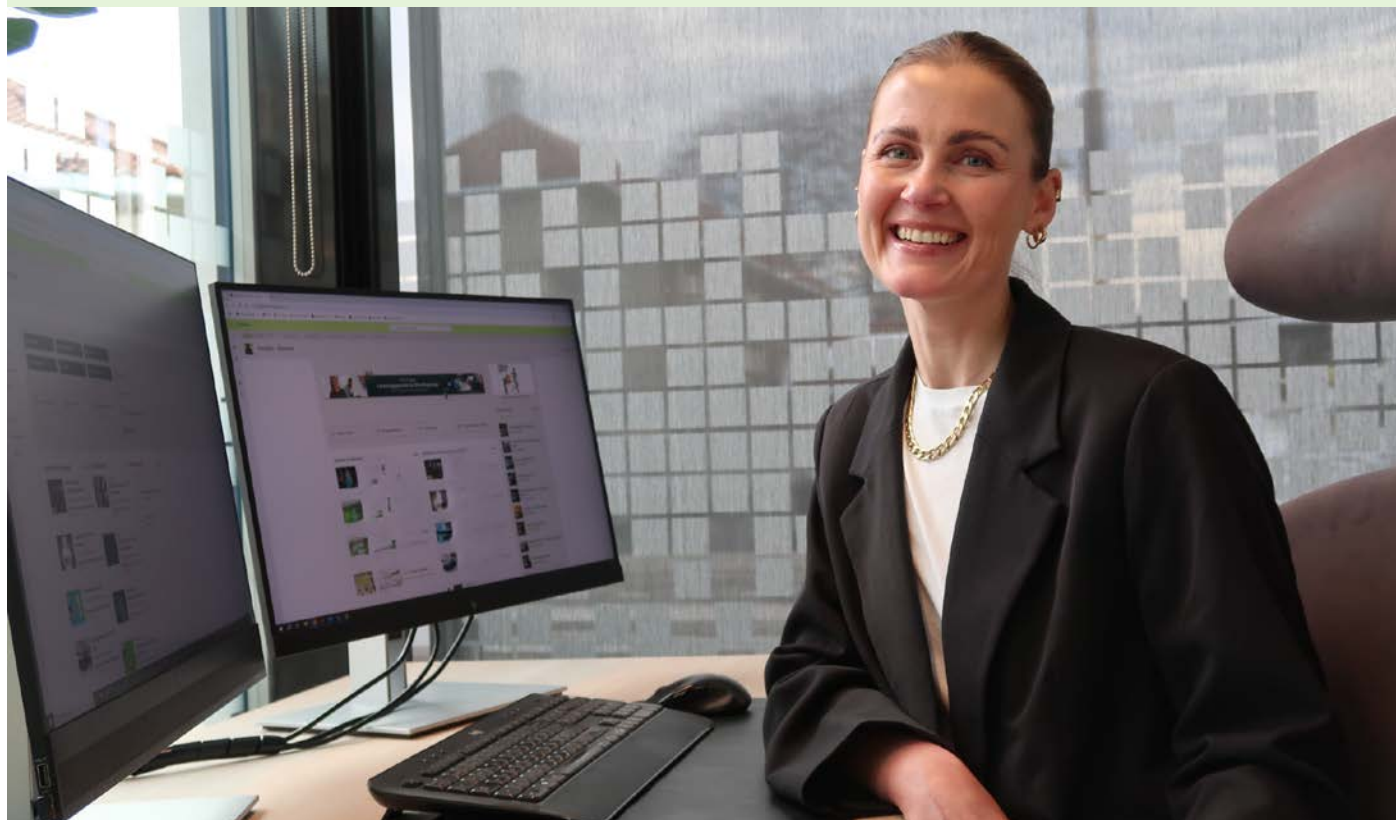
LAMPELAND, 12. FEBRUAR 1987

Olav Møller
OLAV MØLLER
ORDFØRER

FLESBERG KOMMUNE
Ordføreren

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Quben, Nymoens Torg 6-8, Kongsberg



Flesberg kommune

Adresse Lampelandhagan 7, 3623

Telefon

Utskriftsdato: 05.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Flesberg kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3334 Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 53

Adresse: Fleksåsvegen 18, 3620 FLESBERG

Referanse: 1305250083

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig avgift	3237,25
Avløp	Årlig avgift	3329,25
Renovasjon	Årlig avgift	4877,50
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	553
Eiendomsskatt		3969

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	23.12.2024	5083

Kommentar

Vann: Oppgitt fast pris pr. år + kr. 66,70 pr m3 etter forbruk Avløp: Oppgitt fast pris pr. år + kr. 78,20 pr. m3. etter forbruk Vannmålerleie: Kr. 844,10 pr år. Alle kommunale priser er oppgitt med nye mva satser gjeldene fra 1.7.25.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



FLESBERG KOMMUNE

Teknikk, plan og ressurs

Lars Ingebritsen
Fleksåsveien 18
3620 Flesberg

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2007/929-	JONKJ	39/53/0/0	11.02.2008

GNR 39 BNR 53 - VEDRØRENDE PLASSERING AV GARASJE OG BEHANDLING AV DISPENSASJONSSØKNAD

Flesberg kommunes faste utvalg for plansaker fattet den 29.01.08, sak 7/08 følgende vedtak angående mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan for Prestegårdsgrenda III:

"Med hjemmel i Pbl § 28-1 nr. 2 vedtas følgende endring i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplanen for Prestegårdsgrenda III.

§ 3 B 2 endres til følgende: «I området kan oppføres frittliggende eneboliger. Boligene kan oppføres i 2 etasjer, eller en etasje med sokkel der dette etter kommunens vurdering er naturlig. Utnyttingsgrad BYA = 20%. Parkeringsareal ikke medregnet.»"

Ved å endre bestemmelsene angående utnyttelsesgrad bortfaller kravet til dispensasjon pga areal størrelse bort. Imidlertid bryter tiltaket med kravet til 5 m. byggegrense. Dispensasjonsspørsmålet ble behandlet i sak 8/08.

"I medhold av Pbl § 7 gis Lars Ingebritsen dispensasjon for oppføring av garasje nærmere kommunal vei (ca. 2,2 m.), en fastsatt byggegrense på 5,0 m. i reguleringsplanen for Prestegårdsgrenda 3.

Som vilkår for dispensasjonen settes følgende:

- 1. Huseier må bekoste omlegging av eksisterende kommunal hovedledning for vann- og avløp på nevnte registreringsnummer, dersom en fremtidig rehabilitering ikke lar seg gjennomføre pga garasjens plassering.*
- 2. Pga plasseringen kan ikke huseier påklage at garasjen kan bli utsatt for sprut i fra kommunal brøyting."*

For ytterligere informasjon av vedtakene, se utskrift av sak 7/08 og 8/08. Vedtak fattet i sak 8/08 kan i medhold av Forvaltningsloven påklages til overordnet forvaltningsorgan innen tre uker + postgang.

Vedlegg: 4 ark.

Med hilsen
Flesberg kommune

Jon Kåre Jonsson
teknisk sjef

Postadresse:
3623 LAMPELAND

Telefon:
31 02 20 00

Telefax:
31 02 20 01

E-post adresse
postmottak@flesberg.kommune.no
Hjemmeside: www.flesberg.kommune.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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.

For eiendommen:

Adresse: Fleksåsvegen 18
3620 FLESBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter**Telefon:** 975 54 903
E-post: harald.elveseter@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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre