

Øvreid 23D

Drangeid



Prisantydning: **kr 2 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Nyere 3-romsleilighet fra 2021 med attraktiv beliggenhet | 2 soverom | Fast parkering

OMRÅDE

Drangeid

ADRESSE

Øvreid 23D, 4406

FLEKKEFJORD

Prisantydning

kr 2 500 000,-

Omkostninger: **kr 76 200,-**

Totalpris: **kr 2 576 200,-**

Formuesverdi: **kr 511 684,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 438,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 724,-**

Fellesutgifter: **kr 1 000,-**

BRA-i: 67 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 72 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2021

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 6600 m²



Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

466 51 616

katrine.froyland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

ØVREID 23D

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 103, bnr. 31, snr. 16
i Flekkefjord kommune.

Areal

BRA - i: 67 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 72 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje
31 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6600 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom.

Beliggenhet

Øvreid 23D er beliggende i et etablert boligfelt på Drangeid med badeplass like i nærheten og dagligvarebutikk. Flekkefjord sentrum ligger en kort kjøretur fra leiligheten. Her finner man et bredt utvalg av butikker, restauranter og flere andre servicetilbud. Flere skoler og barnehager i området.

Flekkfjord byr på flere aktiviteter for store og små som idrettslag, treningssenter, dresin, flere flotte turområder og turløyper som Storeheia, Hågåsen og Høgåsen.

Adkomst

Følg kartlenke på finn.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, leiligheter og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Christoffer Ellingsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av BREAS TT den 12.11.2024, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringen dagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vinduer og dører:

Vinduer med 3 lags isolerglass i malte trekarmer fra byggeår. Balkongdør/Ytterdør fra byggeår.

Altan:

Altan med utgang fra dør i stue og adkomst via trapp opp fra bakkenivå. Altanen har protan lignende belegget og terrassebord over dette. Glass rekkverk og tre rekkverk kombinasjon. Altanen er på 31 m².

Følgende avvik har fått TG2:

Dør:

Dør fra stue og ut på altan subber i dørkarm. Noe skjevheter i innerdører. Dør fra stue og ut på altan må justeres. Inne-dører må justeres.

Altan:

Rekkverk oppført i tre har for store lysåpninger mellom liggende spiler. For stor lysåpning mellom liggende spiler må utbedres slik at det tilfredsstiller dagens krav på maks 2 cm glipper.

Innhold

2.Etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom.

Utvendig bod på ca. 4,9 kvm.

Standard

Fra et pent opparbeidet uteområde trer man inn i leiligheten som har en praksis planløsning. Her er det gjennomgående laminat på gulv, listefritt mellom tak og vegger, samt spotter i tak. Leiligheten har ekstra takhøyde som gjør at rommene føles luftige. Leiligheten har balansert ventilasjon. Det er varmekabler på bad, stue, kjøkken og gang.

Romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy, samt sette fra seg sko. Gangen har egen skyvedørgarderobe som medfølger handelen.

Videre inn til den sosiale sonen med stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen er romslig og kan møbleres etter

behov og ønske. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en fin atmosfære. Stuen har varmepumpe. Det er også mulighet til å installere peis dersom det er ønskelig.

Kjøkkenet har godt med skaplass i over - og underskap, samt en god arbeidsbenk. Dette er et praktisk og oppgradert kjøkken med stekeovn i arbeidshøyde, kjøkkenøy med vask og ekstra skaplass. Dette gjør matlagingen enkel og sosial.

Badet har en moderne utførelse med belegg på gulv og vegg. Badet er innredet med dusj av større størrelse, toalett og seksjon med nedfelt vask og oppbevaring. I tillegg har leiligheten eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har to romslige soverom med plass til seng og tilhørende møblement. På hovedsoverommet er det garderobeskap for ekstra oppbevaring. Dette medfølger handelen.

Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca.5 kvm. For parkering er det en fast parkering på felles parkeringsplass.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

- Stekeovn
- Kjøleskap
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Parkering

Fast parkering på felles parkeringsplass.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler og varmepumpe.
Mulighet for å montere vedovn.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 17 438

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgift er for 2024 og vil variere etter forbruk.
Kommunale avgift inkluderer avløp, eiendomsskatt og vann.
Renovasjon faktureres via IRS miljø. For 2024 er beløpet 3 439 kr.

Eiendomsskatt

Kr 3 724

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 511 684

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 944 397

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

1/18

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer internett og snømåking.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

SAMEIET**Sameienavn**

Øvreid 23 - 25 Sameie

Organisasjonsnummer

928 800 830

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel. Det er utarbeidet vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligseksjon 23 vedlikeholder/klipper plen foran deres seksjon etter rotasjonsplan om sommeren.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4207/103/31/16:

23.01.1923 - Dokumentnr: 900149 - Skjønn

Ekspropriasjon ianl. Vest-Agder Fylkesverk

Overført fra: Knr:4207 Gnr:103 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Dette dokumentet er en eldre ekspropriasjon som megler ikke har innhentet grunnet

manglete dokument hos digitalarkivet og kartverket.

08.06.1978 - Dokumentnr: 1662 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4207 Gnr:103 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Eldre rettighet fra 1978 der eiendommen har rett til å ha liggende vann, kloakk og stikkledninger nær fylkesveg.

17.12.1984 - Dokumentnr: 3781 - Elektriske kraftlinjer

RETTIGHETSHAVER: Flekkefjord E.verk

Overført fra: Knr:4207 Gnr:103 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Rettighet fra 1984 der Flekkefjord kommune gir Vest-Agder elektrisitetsverk rett til å ha den elektriske kraftlinje med tilhørende anlegg stående på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.11.2024. Ferdigattesten gjelder Øvreid 23 A-F. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger for boligen og de stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Boligen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan for Sentrumsområdet i Flekkefjord Kommune datert 09.09.1999 med formål boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et regulert område under reguleringsplan for Øvreid 23-27 med plan id: 201716 datert 24.10.2019 med formål boligbebyggelse, parkering, lekeplass og kjøreveg.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 2 500 000

Totalpris

Kr 2 576 200

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 62 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 76 200,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en

tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,96 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 89 750,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Thea Jasmin Berge

Oppdragsansvarlig

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no

Tlf: 466 51 616

Ansvarlig megler

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no

Tlf: 466 51 616

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

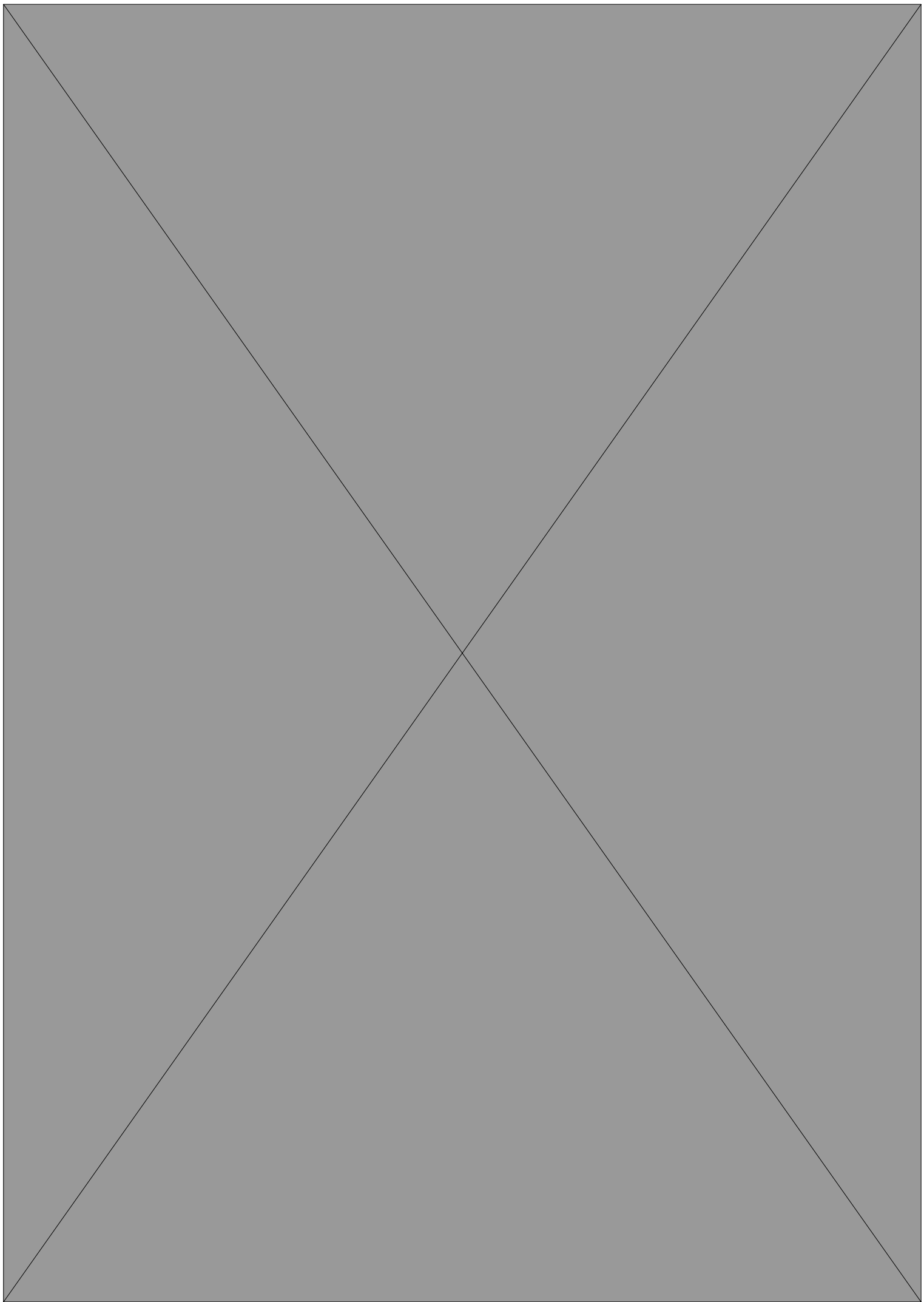
4580 Lyngdal

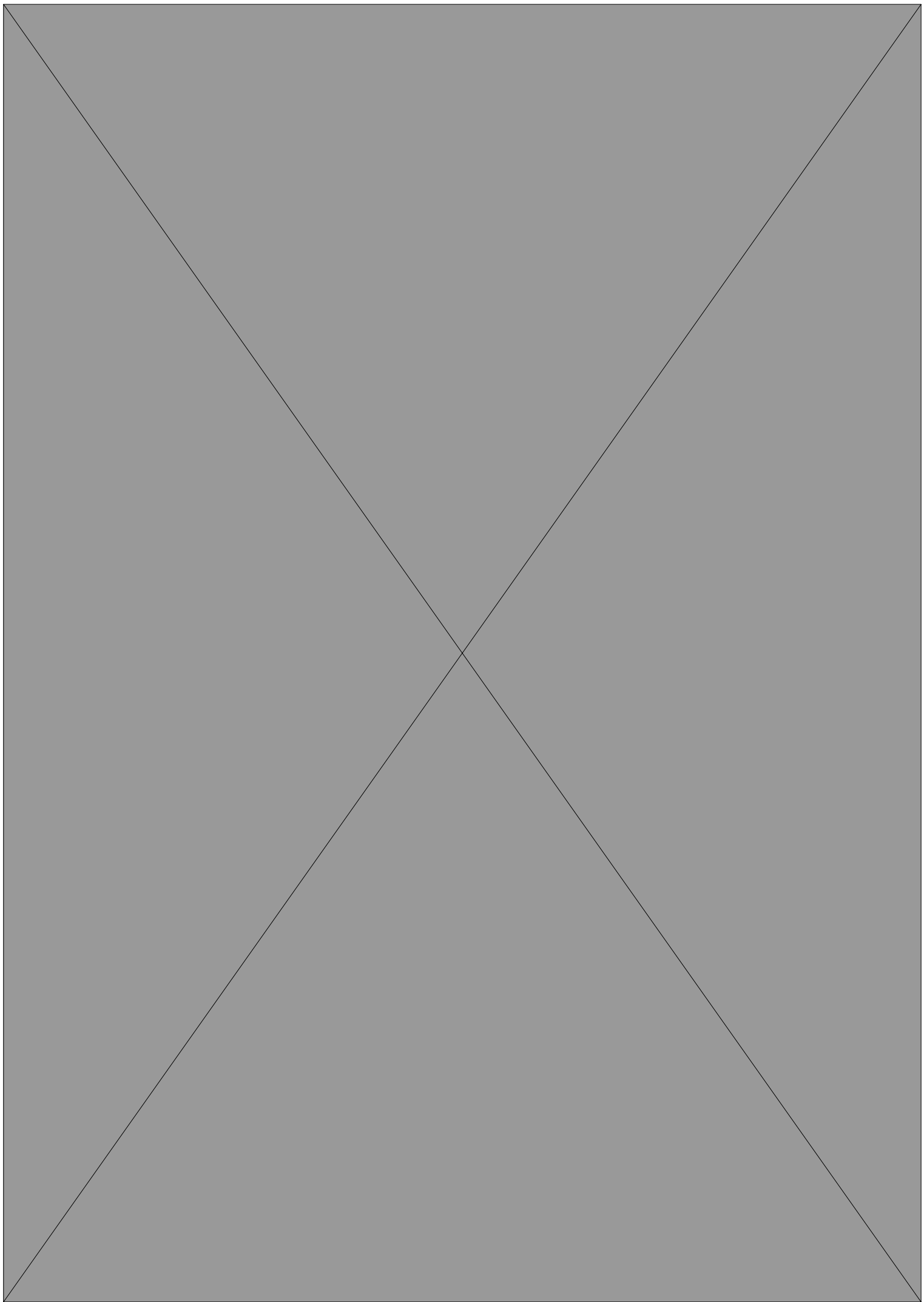
Tlf: 383 31 840

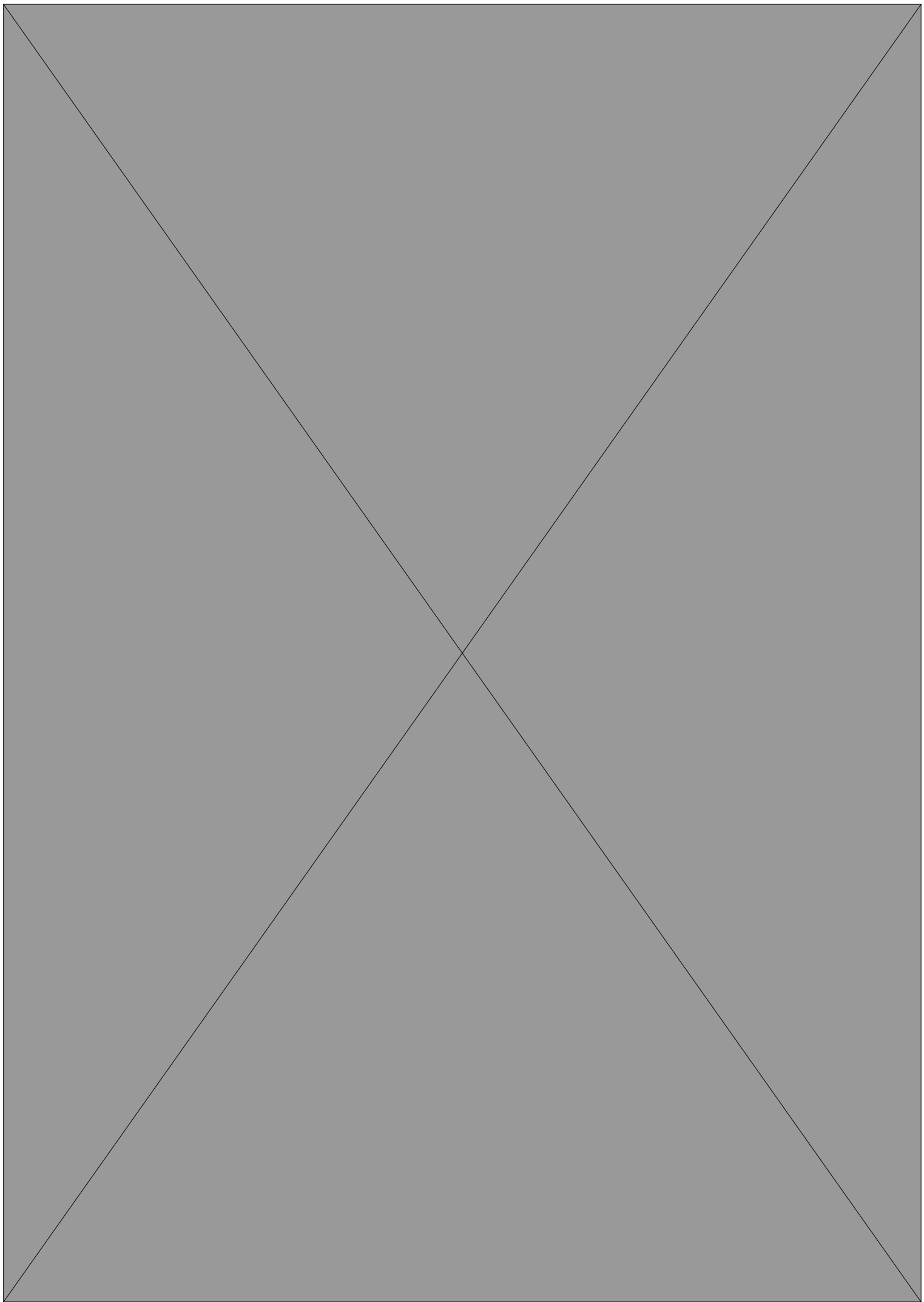
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

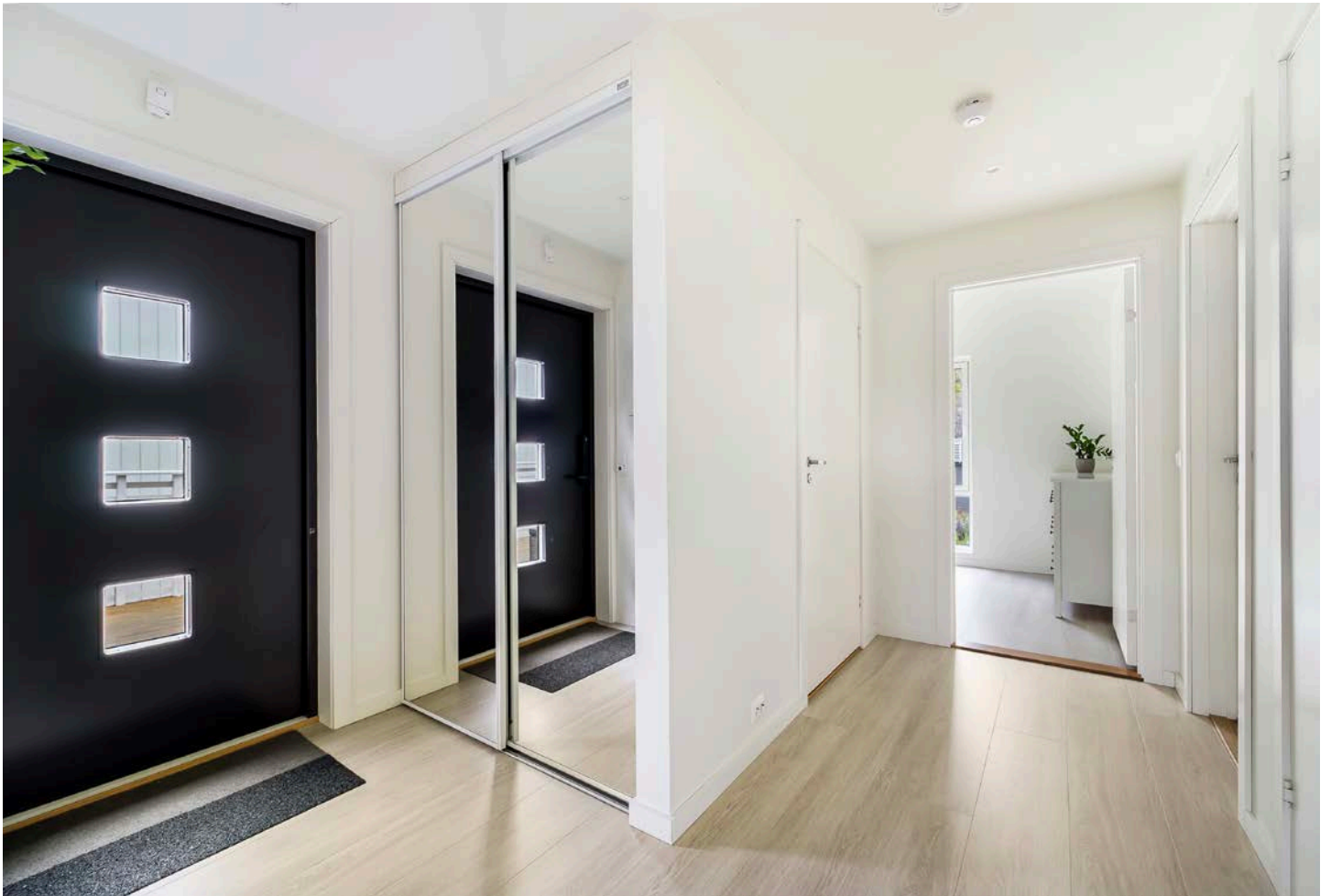
29.11.2024



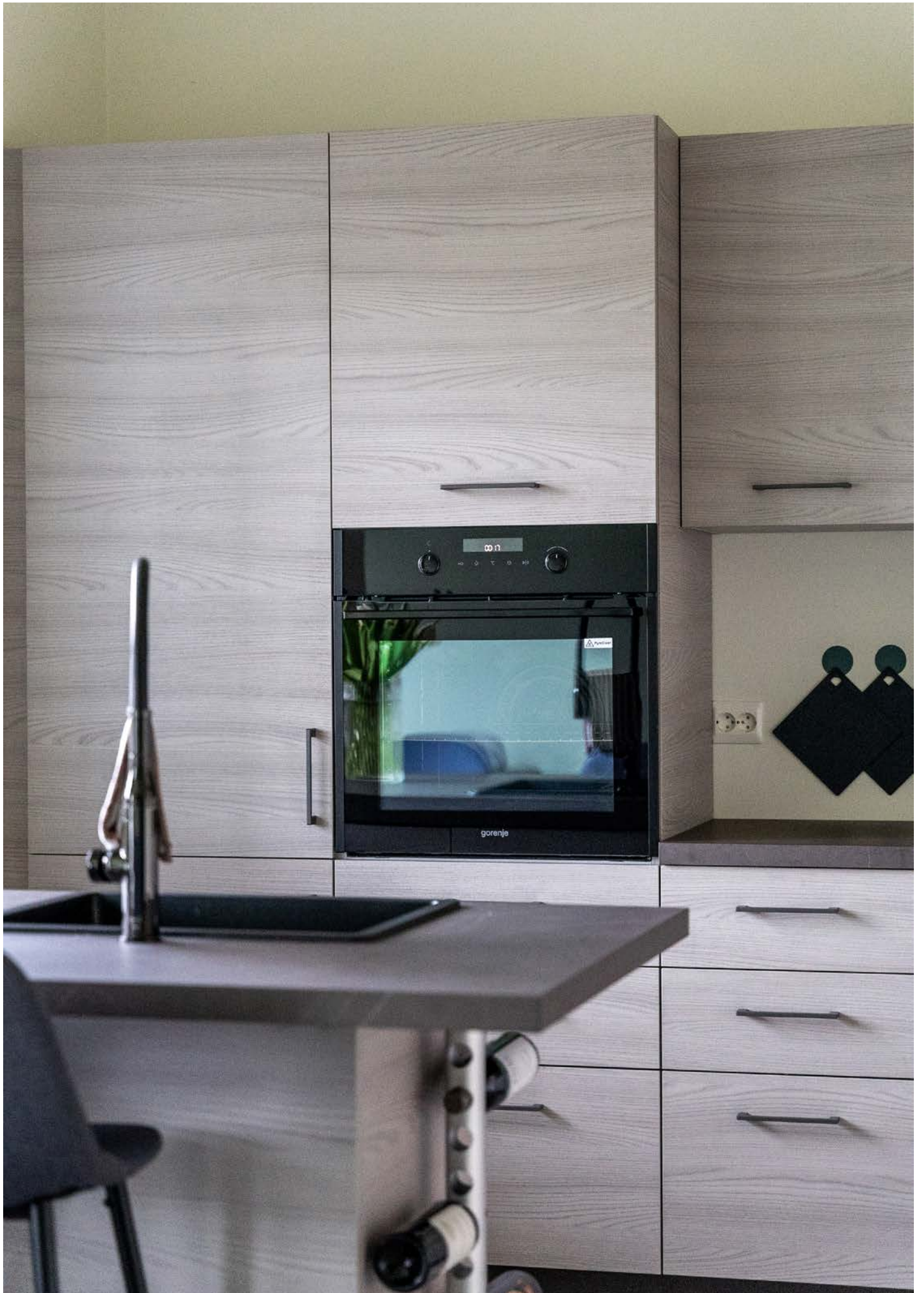




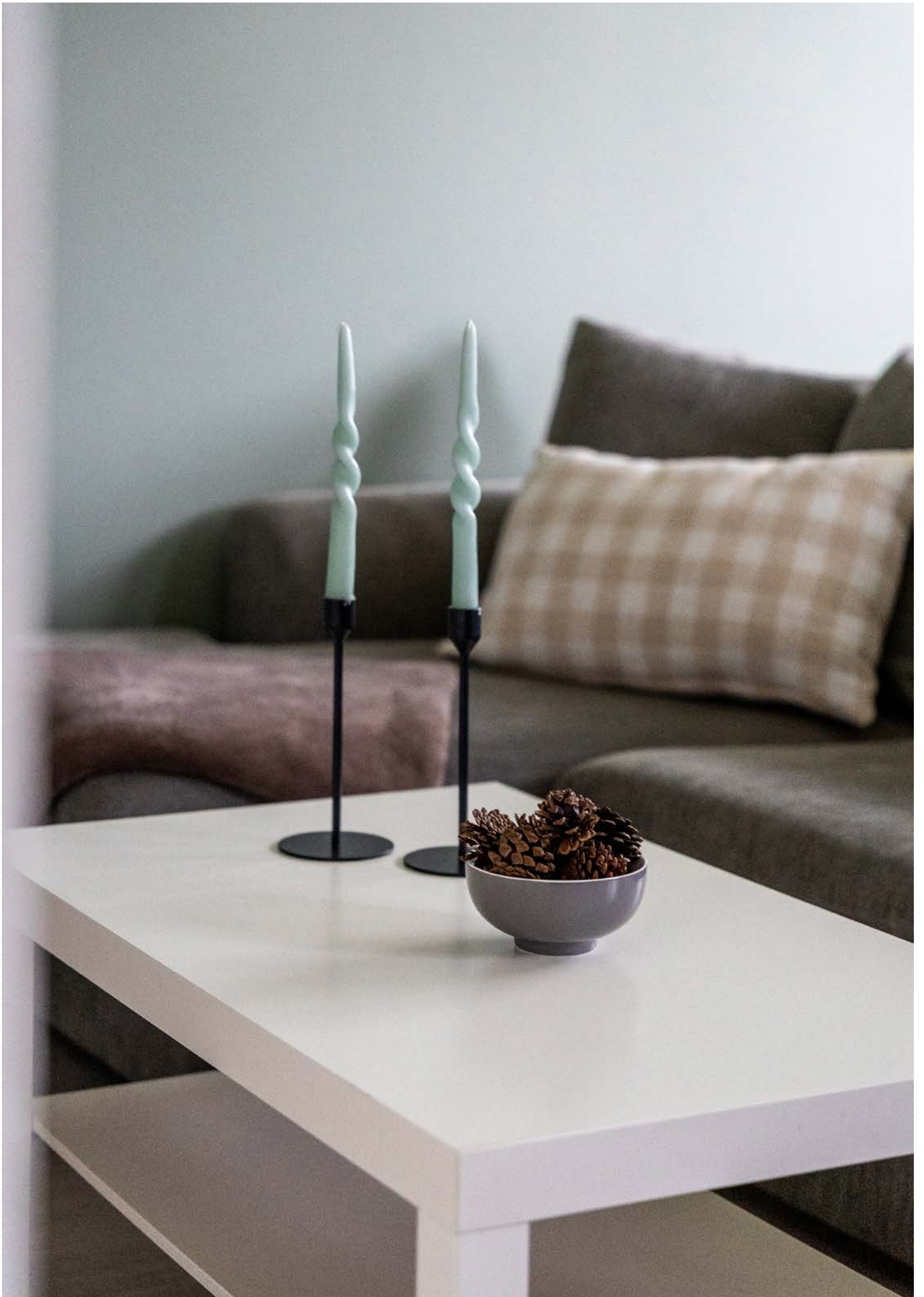












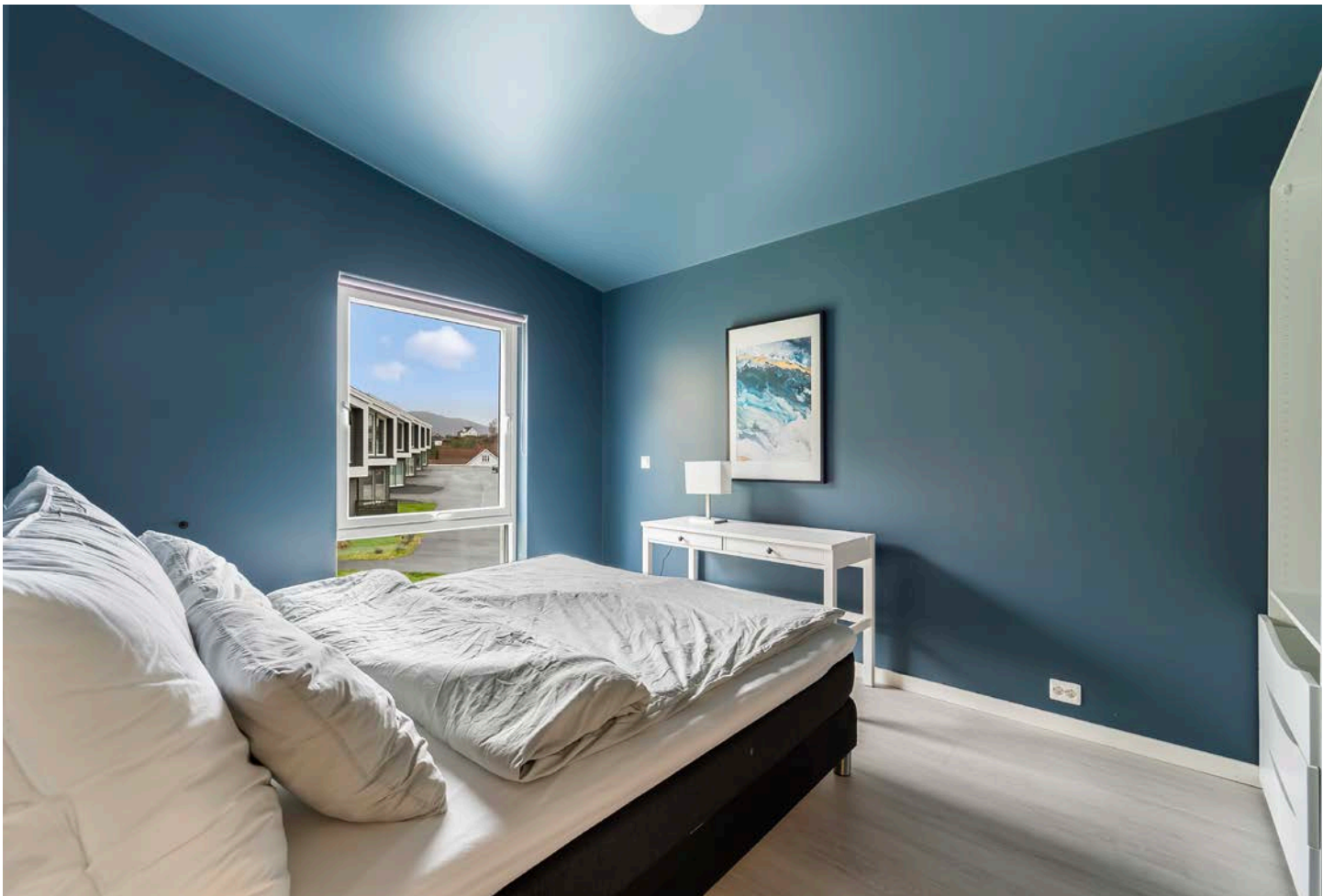


K

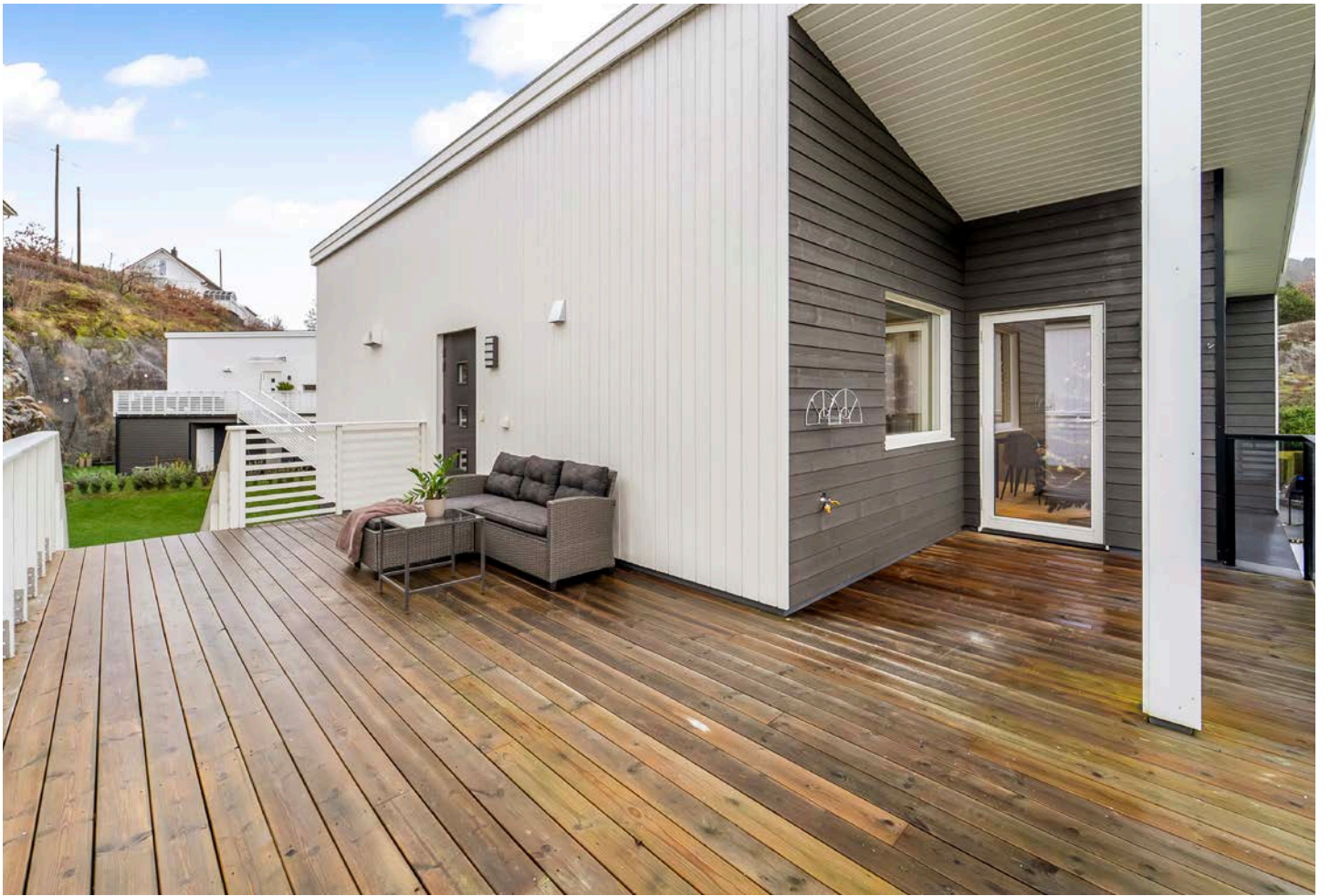




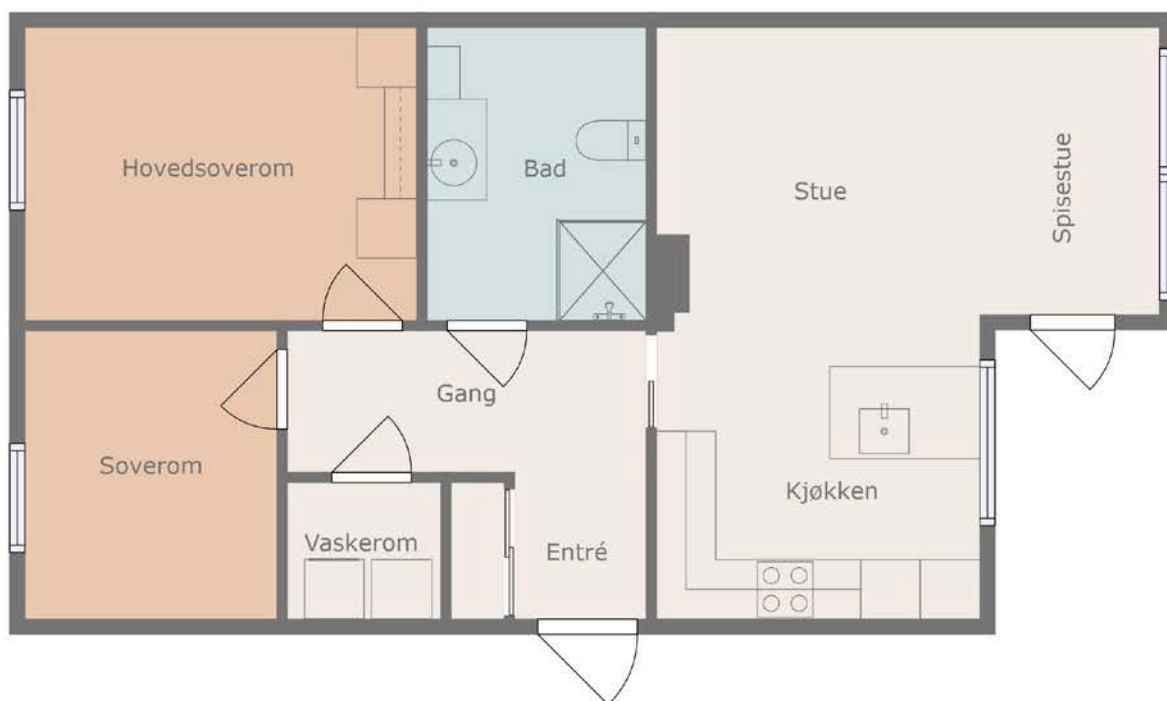








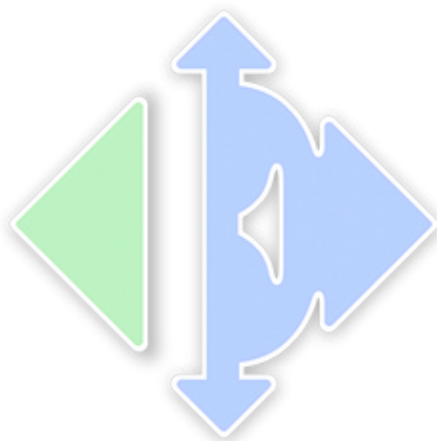




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Tomannsbolig - Øvreid 23D
Øvreid 23D
4406 Flekkefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christoffer Ellingsen
Dato: 29/11/2024

Svegeskogen 13 A
Flekkefjord 4400
95087801
christoffer@breas.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:103, Bnr: 31
Hjemmelshaver:	Thea Jasmin Berge
Seksjonsnr:	16
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Del av 6599 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Via offentlig vei frem til parkering på fellesarealer/oppmerket
Vann:	Offentlig vann.
Avløp:	Offentlig avløp.
Regulering:	Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	12 736,- pr 2024.
Forsikringsforhold:	Fremtind Forsikring.
Ligningsverdi:	2 016 000,-
Byggeår:	2021

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12/11/2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringen dagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Thea Jasmin Berge
Tilstede under befaringen:	Christoffer Ellingsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Del av 6 599 m².
Felles innkjøring for alle boligene.
Utvendig område fordelt iht seksjonering/utomhusplan.

OM BYGGEMETODEN:

Ytterveggkonstruksjoner over bakkenivå er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående trekledning fra byggeår.

Vinduer med 3 lags isolerglass i malte trekarmer fra byggeår.

Balkongdør/Ytterdør fra byggeår.

Etasjeskillere: Boligen har etasjeskillere av tre fra byggeår.

Takkonstruksjonen er utført som pulttak.

Taket er tekket med takpapp.

Taket er besikttet fra bakkenivå.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringen dagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Avvik som er funnet på befaringen dagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. lov om avhending.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger fint til og har gode solforhold etter plasseringen.

Takstobjektet

Tomannsbolig.

Parkering på tildelt oppstillingsplass på fellesområdet.

Oppvarming:

Varmepumpe med produksjonsår 2020.

Varmekabler gulv i gang, stue/kjøkken og på bad.

Boligeier har ikke montert vedovn.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er montert i gang, og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Sikringsskapet er fra byggeår.

Altan med utgang fra dør i stue og adkomst via trapp opp fra bakkenivå.

Altanen har protan lignende belegget og terrassebord over dette.

Glass rekkverk og tre rekkverk kombinasjon.

Altanen er på 31 m².

Trapper.

Utvendig trapp er oppført i tre med stål trinn.

Komfyr vakt montert over kokeplate.

Aquastop montert under vask på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er fremlagt FDV dokumenter på VVS.

Det er fremlagt ferdigattest.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gang: Malt gipsplater på vegger og tak, laminat på gulv.

Stue/kjøkken: Malt gipsplater på vegger og tak, laminat på gulv.

Bad: Våtroms plater på vegger, malt gips i tak og våtroms belegg på gulv.

Vaskerom: Malt gipsplater på vegger og tak, våtroms belegg på gulv.

Sov 1: Malt gipsplater på vegger og tak, laminat på gulv.

Sov 2: Malt gipsplater på vegger og tak, laminat på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bod under altan har kun inngang fra utsiden slik at man må ut av bolig for å komme inn i denne.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Boligeier deltok ikke under befaringen av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser ikke om vesentlige endringer etter byggeåret.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 etg.(Bod)		5 m ²				
2 Etg	67 m ²			31 m ²	59 m ²	2 m ²
SUM BYGNING	67 m ²	5 m ²		31 m ²	59 m ²	2 m ²
SUM BRA	72 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang (7,9m²), Stue/kjøkken (25,3m²), Bad (6,4m²), Vaskerom (2,1m²), Sov 1 (7,3m²), Sov 2 (11,5m²)

BRA-e:

Bod (4,9m²)

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er oppmålt med laser/målebånd på stedet.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Boligeier har fremlagt tegninger av boligen som samsvarer med boligen.

GARASJE / UTHUS:

Det finnes ikke garasje til denne boligen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christoffer Ellingsen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann.

29/11/2024



Christoffer Ellingsen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke krypekjeller.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter dagens krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringen dagen.

Utvendige flater av malt stående/liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Innerdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Dør fra stue og ut på altan subber i dørkarm.

Noe skjevheter i innerdører.

Konsekvens/tiltak:

Dør fra stue og ut på altan må justeres.

Innerdører må justeres.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse.

Ved innvendig inspeksjon ble det heller ikke registrert noen forhøyede fukt verdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringen dagen. Det er ikke registrert vesentlige ned bøyninger eller konstruksjon svikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2021 i følge boligeier.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Pulttak med takpapp fra byggeåret.

Taket er kun besiktet fra bakkenivå.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke loft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Altan bygget over bod i 1 etg.

Opparbeidet i normalt gode materialer, protan lignende belegg som tettesjikt mot bod.

Terrassebord som øverste lag på altanen.

God avrenning og god oppkant av belegg mot vegger.

Rekkverk kombinasjon av glass og tre rekkverk.

Merknader: Vurdering av avvik:

Rekkverk oppført i tre har for store lysåpninger mellom liggende spiler.

Konsekvens/tiltak:

For stor lysåpning mellom liggende spiler må utbedres slik at det tilfredsstiller dagens krav på maks 2 cm glipper.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate himling: Malt gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fukt.

Overflate vegger: Våtroms plater. Ingen synlige tegn til skader eller fukt.

Merknader:

TG 1

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overfalte gulv: Våtroms belegg, ingen skader eller sprekker observeres.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres fall mot sluk.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021 I følge boligeier.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtroms belegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Våtroms belegget fremstår for øvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

Hullboring er foretatt uten at det ble registrert fukt.

.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate himling: Malt gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fukt.

Overflate vegger: Malt gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fukt.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv: Våtroms belegg, ingen skader eller sprekker observeres.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres fall mot sluk.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021 I følge boligeier.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtroms belegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Våtroms belegget fremstår for øvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 2021 i følge boligeier.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2021.
Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate, integrert komfyr, integrert kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.
Ventilator over kokeplate med direkte utkast.

Innredningen fremstår i god stand, det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021 i følge boligeier
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne på bad, kjøkken og vaskerom er kontrollert.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er montert på vaskerom.

Boligeier har fremlagt FDV dokumentasjon på vvs.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder fra 2021 på 167 liter plasser rett ved sluk på vaskerom.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke vannbåren varme.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Varmepumpe fra 2020.

Varmepumpe er monter på vegg i stue/kjøkken.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021 i følge boligeier.
Det var rengjort i Ukjent.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg fra 2021.

Balansert ventilasjon gjennomgående i hele boligen. Luftaggregat befinner seg på vaskerom. Alle innvendige dører har flat terskel som fører tilluft inn i rommene.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021 i følge boligeier

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg :

Sikringsskapet er montert på vaskerom, og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av det elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll)

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst en røykvarslere i hver etasje av boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader: Taklampe på vaskerom er ikke tilstrekkelig festet til taket samt at kuppel mangler på taklampe. Dette må utbedres av en autorisert elektriker.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjemaet vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapport dato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til og informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Boligeier har fremlagt tegninger av boligen.

- Boligeier har ikke montert vedovn.
- Boligeier opplyser om felleskostnader på 1000,- pr mnd som inkluderer internett og snømåking.
- Boligeier opplyser om 3438,- i renovasjons gebyr pr år.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Laminat gulv i boligen knirker. (Alle rom med laminat på gulv)
 - Det finnes en del sprekker i overgangen vegg tak i gipsplatene der hvor tak og vegg er liste fritt.
 - Dør fra stue og ut til altan må justeres slik at den ikke subber i karm.
 - Noe skjevheter i enkelte innerdører, disse må også justeres.
 - For store glipper i tre rekkverk på altan og trapp, dette må utbedres slik at det tilfredstiller dagens krav på 2 cm maks glipper i liggende spiler.
 - Taklampe på vaskerom er ikke tilstrekkelig festet samt at kuppel mangler. Dette må utbedres av en autorisert elektriker.
- Det registreres noe slitasje på overflater. Utover dette har boligen for det meste normal bruks slitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 3.1.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 6.1.

Egenerklæring

Øvreid 23D, 4406 FLEKKEFJORD

06 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvreid 23D	Øvreid 23D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

10/21

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Utleid siden 2/24

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Berge, Thea Jasmin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

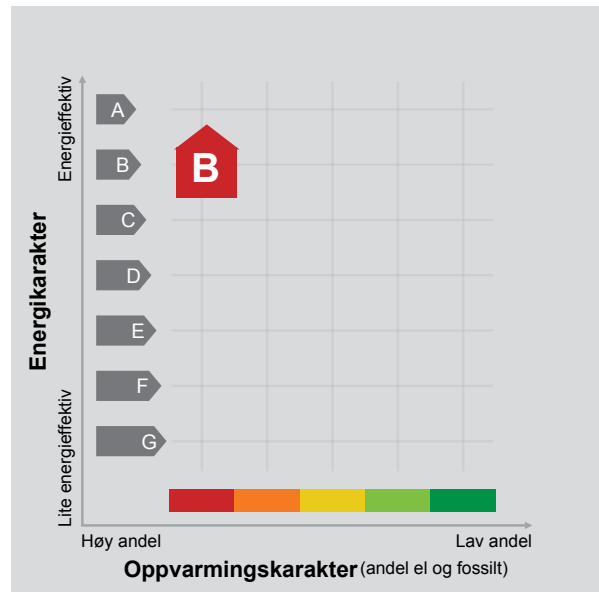
- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvreid 23D
Postnummer	4406
Sted	FLEKKEFJORD
Kommunenavn	Flekkefjord
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300930976
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-54614
Dato	26.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 4 961 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 961 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



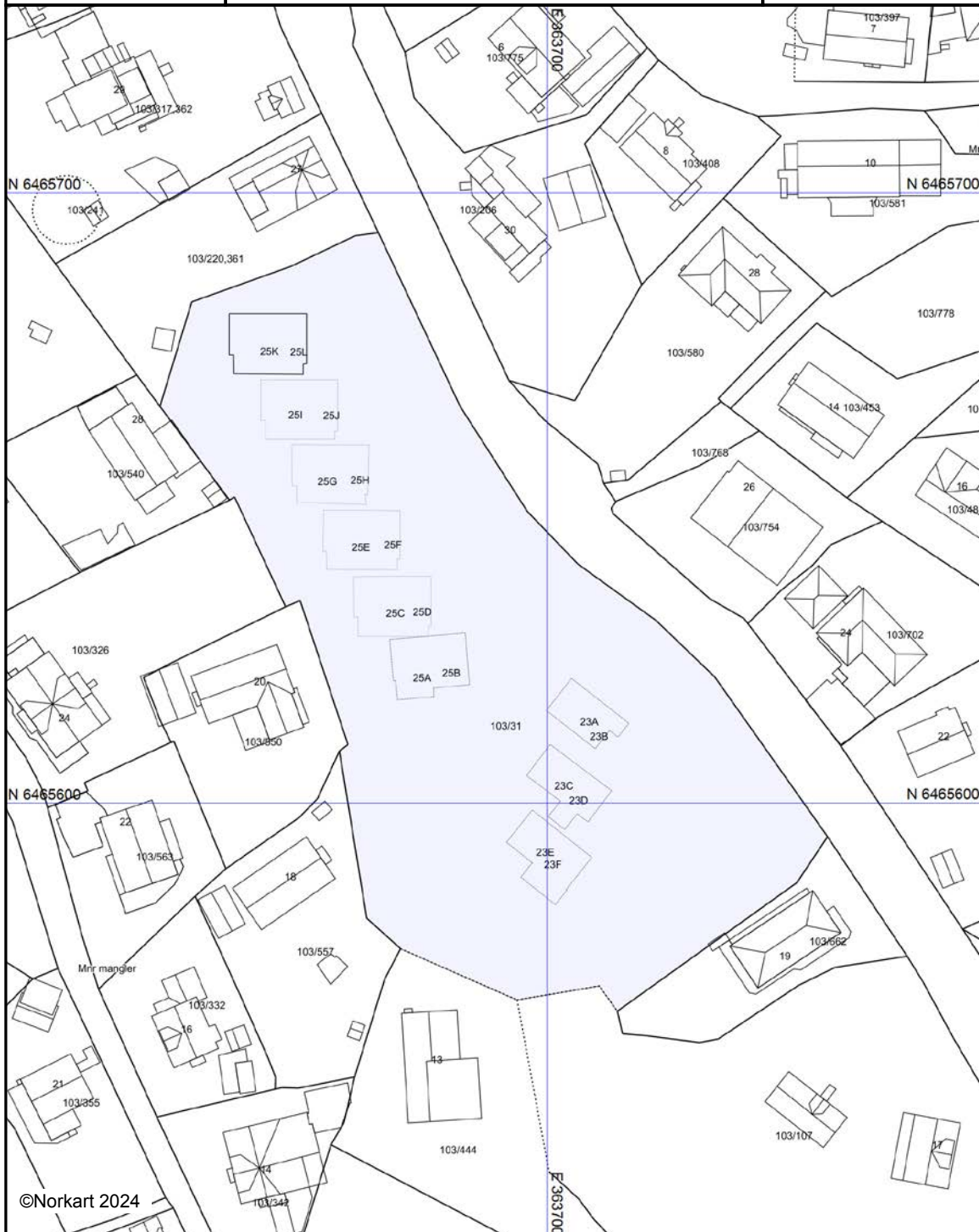
Flekkefjord kommune

Reguleringsplankart OverBakken

Eiendom: 103/31/0/16
Adresse: Øvreid 23D
Utskriftsdato: 06.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



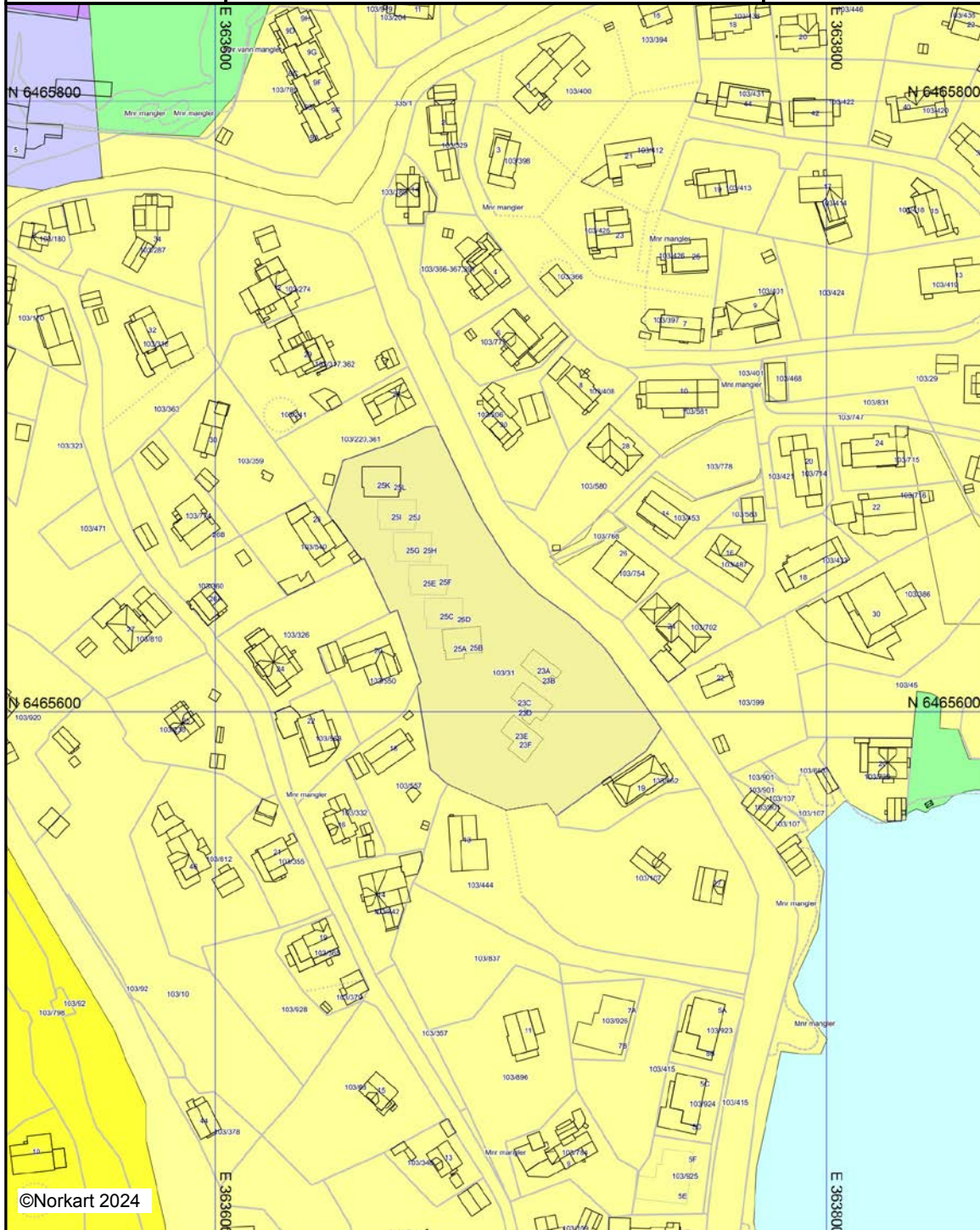
Flekkefjord kommune

Kommuneplan

Eiendom: 103/31/0/16
Adresse: Øvreid 23D
Utskriftsdato: 06.11.2024
Målestokk: 1:2000







UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  Landbruks-,natur- og friluftsf


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



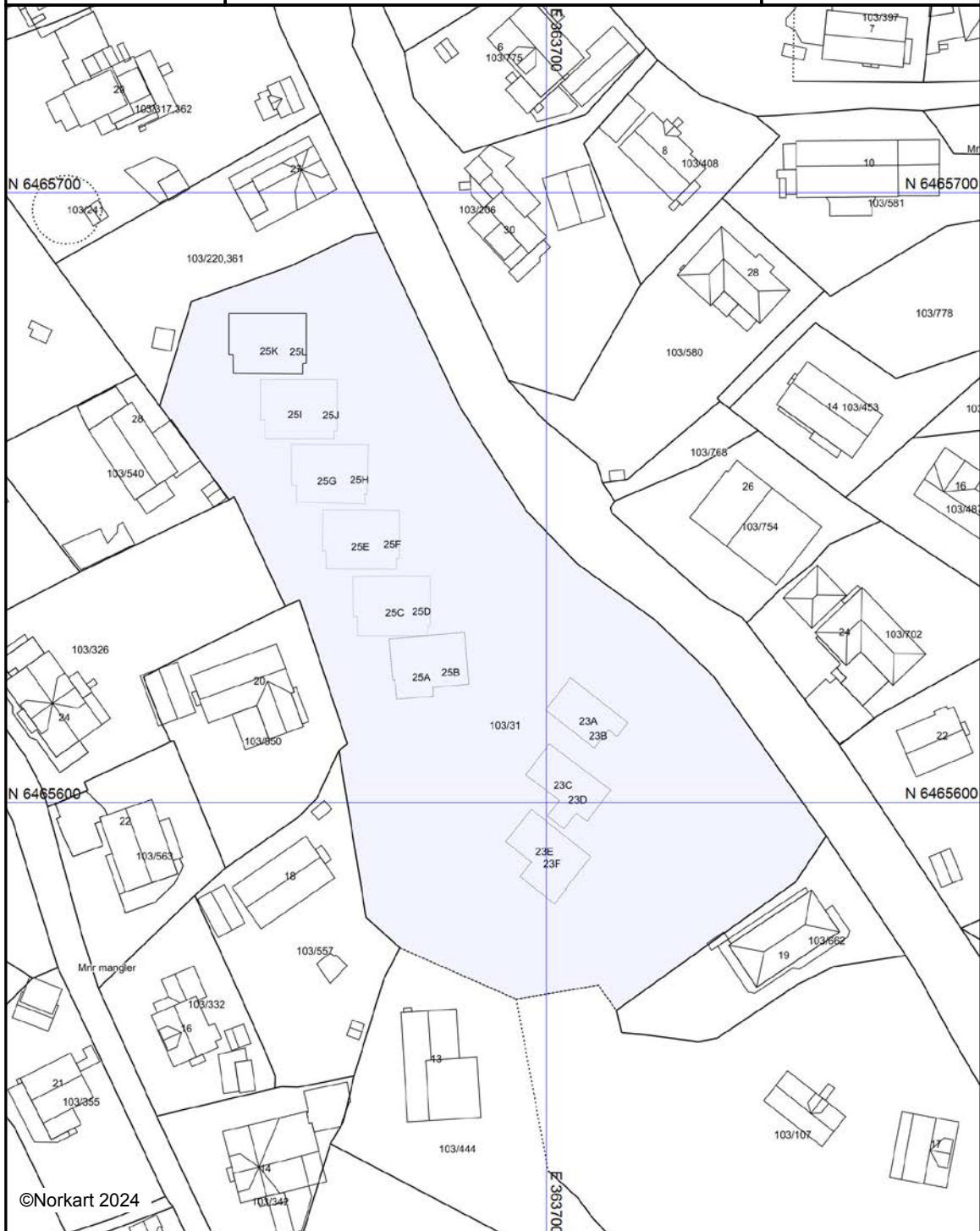
Flekkefjord kommune

Reguleringsplankart Under Bakker

Eiendom: 103/31/0/16
Adresse: Øvreid 23D
Utskriftsdato: 06.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
Kjøreveg

Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)
Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Andre typer bebyggelse og anlegg

Renovasjonsanlegg

Uthus/naust/badehus

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)

Kjøreveg

Fortau

Gang/sykelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkering

Energinett

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert støttemur

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 06.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Øvreid 23D, 4406 FLEKKEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1999
Delarealer	Delareal 6 600 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199915
Navn	Sentrumsområdet
Plantype	Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.09.1999

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1004201716

Navn

Plantype

Status

Ikrafttredelse

Delarealer
Delareal 12 m²
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV1

Delareal 60 m²
Formål Fortau
Feltnavn SF

Delareal 1 113 m²
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn f_BKS2

Delareal 785 m²
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_BUT

Delareal 1 293 m²
Formål Parkering
Feltnavn f_SPA

Delareal 28 m²
Formål Andre typer bebyggelse og anlegg
Feltnavn o_BAB

Delareal 118 m²
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn SVT

Delareal 54 m²
Formål Renovasjonsanlegg
Feltnavn f_BRE

Delareal 2 093 m²
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn f_BKS1

Delareal 1 042 m²
Formål Lekeplass
Feltnavn f_BLK

Id 201716

Navn Øvreid 23 - 27, gnr. 103 bnr. 31, Drangeid

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelse 24.10.2019

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1737/4207201716_%c3%98vreid23_Bestemmelser.pdf

VEDTEKTER

Øvreid 23 - 25 Sameie

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Øvreid 23 - 25 Sameie.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 103 bnr. 31 i Flekkefjord kommune.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealet til det de er beregnet til.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen og senere begjæring om resekksjonering, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, husordensregler og vedtak truffet av sameiermøtet og sameiets styre.

Ingen kan erverve mer enn det antall seksjoner som er bestemt i eierseksjonslovens § 23.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, for eksempel endre farge, legge fliser på terrasse, foreta utskiftning av vinduer, montere parabolantenne eller lignende. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner om gjennomføring av nevnte tiltak. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Styret skal svare innen rimelig tid.

Innvendige endringer i bruksenhetene, som medfører inngrep i de bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

§ 3 Parkeringsplasser og fellesareal

Hver seksjon har en fast plass. For øvrig er parkeringsplassene gjesteparkering til nytte for alle sameiere.

En seksjonseier kan med styrets samtykke i samsvar med lovens § 25 anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan forutsatt styrets samtykke gjennomføre nødvendige tiltak i samsvar med lovens § 26.

Plener holdes i orden av alle sameiere. Styret merker av på kart / situasjonsplan hvilke leiligheter som skal klippe hvilken plen. For øvrig er sameiet ansvarlig for fellesarealet.

§ 4 Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og omfatter blant annet kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av bygningen.

Felleskostnadene fordeles utfra seksjonens areal.

Styret fastsetter å kontobeløp som betales månedlig eller etter avtale. Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrenter og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

§ 5 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer som han har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameieren har vedlikeholdsansvar for innvendige vannledninger til og med stoppekran og avløpsledninger frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonene med unntak for brudd på nedstøpte og skjulte installasjoner, og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av tilhørende bod.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren, med mindre styret finner det åpenbart urimelig.

Vedlikehold av fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Vedlikeholdet av egne seksjoner er seksjonseierens ansvar.

§ 6 Brannsikkerhet og dokumentasjon

Hver enkelt seksjonseier pålegges å vedlikeholde egen røykvarsler og brannslukningsapparat. Dette skal være i orden til enhver tid.

§ 7 Registrering av sameiere

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting / overdragelse.

Eier av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 8 Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer hvorav en er styrets leder, jf. lovens § 54. Årsmøtet kan i tillegg velge varamedlemmer til styret, dog er dette ikke nødvendig.

Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år, såfremt annet ikke er bestemt, jf. lovens § 55.

Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet er i samsvar med lovens kapittel 7, 8 og 9.

§ 9 Styremøtet

Styremøter avholdes når det trengs og i samsvar med lovens § 56.

§ 10 Sameiermøtet

Ordinært årsmøte avholdes i samsvar med lovens kapittel 6 innen utgangen av juni, jf. lovens § 41.

Ekstraordinært årsmøte avholdes i samsvar med lovens § 42 når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som representerer minst 10 % av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

På møtet behandles de saker som fremgår av møteinnkalling. Under enhver omstendighet behandles de saker som loven krever, jf. lovens § 44: Årsberetning, godkjenning av regnskap og valg.

§ 11 Innkalling og møteledelse

Innkalling til sameiermøte skal skje i samsvar med lovens § 43 med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Dog kan styret om nødvendig innkalle med kortere varsel, dog minst 3 dagers varsel, i samsvar med lovens § 43.

Møteledelsen skjer i samsvar med lovens § 47 av enten styrets leder eller den møtet velger som møteleder.

§ 12 Sameiermøtets vedtak

Flertallet regnes etter antall stemmer, der en seksjon teller en stemme, jf. lovens § 52.

Med unntak av de saker som faller inn under lovens § 49 annet ledd, § 50 og § 51 avgjøres sakene med simpelt flertall av de avgitte stemmer, jf. lovens § 49 første ledd.

§ 13 Habilitet

Ingen kan stemme i saker hvor de er inhabile, jf. lovens § 48. Dette gjelder også dersom noen opptrer med fullmektig.

§ 14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskap, jf. lovens § 64 og for revisjon av revisor som er valgt av årsmøtet, jf. lovens § 65.

§ 15 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall bestemme at sameiet skal ha forretningsfører, jf. lovens § 61, første ledd.

Avtale om de nærmere forhold med forretningsfører er styrets oppgave, jf. lovens § 61 annet ledd.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier tross skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret i medhold av lovens § 38 pålegge vedkommende å selge sin seksjon.

§ 17 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten i samsvar med lovens § 39, jf. tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 18 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

§ 19 Signaturrett

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

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 kontraktsgjøring. 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Øvreid 23D, 4406 FLEKKEFJORD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KATRINE FRØYLAND | Eiendomsmegler | **466 51 616**

katrine.froyland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40