

Ekornvegen 4

Sira – Flekkefjord



Prisantydning: kr 1 990 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Enebolig med pent opparbeidet hage, romslig veranda og garasje på selveiertomt.

Området
Sira

Adresse
Ekornvegen 4

Prisantydning
kr 1 990 000,-

Omkostninger: **kr 66 220,-**
Totalpris: **kr 2 056 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 13 166,-**
Formuesverdi: **kr 492 374,-**

Primærrom: 119 m²
Bruksareal: 164 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1960
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 1041 m²



Janne Lagtun Brikland
Eiendomsmegler MNEF

91 87 15 52
janne.brikland@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lister
Alleen 4
38 33 18 40
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Enebolig med en normal standard. Gulvene er i hovedsak belagt med laminat, fliser og belegg. Veggene er bekledd med tapet, trepanel og malte plater.

Lys og trivelig stue med åpen løsning til kjøkkenet. Stuen har gode vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Vedovn og varmepumpe er installert. Det er utgang fra stuen til romslig veranda og videre adkomst til innkjørsel og plen.

Nyere Ikea kjøkken i grå utførelse med alle hvitevarer integrert, disse medfølger handelen. Kjøkkenet har godt med skap-/benkeplass og gir rom for en god arbeidsplass.

Badet i hovedetasjen har fliser med varmekabler på gulvet og fliser og panel på veggene, og er innredet med toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

I boligen er det totalt 3 soverom, alle beliggende i loftsetasjen. I tillegg er det innredet et rom i kjelleretasjen som i dag benyttes som kjellerstue/soverom, dog er dette ikke godkjent for varig opphold.

Frittstående garasje med automatisk portåpner.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 119 kvm, Bruksareal: 164 kvm Sekundærrom: 45 kvm.

Bra. pr. etasje.: Kjeller 55 m² - 1. etg. 65 m² - loft 44 m².

P-rom inkl:

Loft: 3 soverom og trapperom.

1. etasje: Vindfang, trapperom, bad og stue/kjøkken.

Kjeller: Soverom.

S-rom inkl.:

Loft: Bod.

Kjeller: 3 boder, bad som benyttes til bod og bod som benyttes til vaskerom.

Garasje:

Bra: 46 m² - P-rom: 0 m² - S-rom: 46 m²

S-rom inkl.: Garasje.

Kommentar fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er foretatt endring i bruk av kjellerens arealer. Opprinnelig rom for "Brensel" (dvs. ikke rom for varig opphold) benyttes i dag til soverom/kjellerstue. Badet og vindfanget er utvidet og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Høyden i soverom/kjellerstue er ca. 1,97 m. Høyden kan erfaringsmessig by på utfordringer i forhold til eventuell godkjenning av rommet til varig opphold.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1960 i følge Flekkefjord kommune.

Fra tilstandsrapport: Taktekkingen er av betongtakstein. Steinene er fra byggeåret. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer av nyere dato med 2-lags glass i hovedetasjen og på loft, samt enkelte vinduer i kjeller. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre av nyere dato. Altan og balkong er bygd i tre og har rekkverk av tre. Det er utvendig trapp av betong i forbindelse med inngangsparti og kjeller inngang. Det er betongdekke under altan.

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

2020 - Nytt kjøkken.

Oppussing av stue og kjøkken.

Innredet kjellerrom.

OPPVARMING

Elektrisk. Det er vedovn og varmepumpe i stuen.

Varmekabler i gulv i entré og på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Det er innlagt fiber i boligen.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Severinsen Takst AS v/Frank Severinsen den 21.06.23, 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.

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er avvik: Armeringsjern er synlig flere plasser som gir fare for svekkelser i betongdekket.

Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler rekkverk på toppen av trappa til loftet og det mangler rekkverk i trapp til kjelleren.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Sikring på forstøtningsmuren er for lav ut ifra dagens krav. Mur under altan har en horisontal sprekk som går over flere meter.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid

er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Takrenner har punktvis lekkasjer. Taknedløp er løsnet fra takrenne på sør/vest side. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på flere av nedløpene. Det mangler nedløpsrør på takrenne fra balkong Eier opplyser ``Har sett at fuktighet følger pipen inni huset ved noen anledninger, skjedd ved fyring. Ellers ikke`` Dette kan ses i sammenheng med eldre pipebeslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Ved inspeksjon i takluke til kryp loft er det mangelfull utførsel av dampsperre ved luke. Det gjøres oppmerksomt på at det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, det er ikke registrert skader grunnet dette men ved oppgradering av takteking og isolering må det påregnes å bedre ventileringen.

Utvendig > Kjellervinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen avstand mellom terrassebord og kledning/fasade på altan og balkong. Dette vanskeliggjør vedlikehold og kan føre til at kledningen har kortere levetid.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

EKORNVEGEN 4

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Ved hulltaking i innredet soverom ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien. Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler. Kjelleren er en typisk grovkjeller med murvegger og støpte gulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er benyttet isopor som isolering bak veggplatene/panel. Isopor skal være tildekket med ubrennbart materiale, for eksempel gips eller betong. Maling flasser stedvis på betongveggene, det er også salt/kalkutslag enkelte plasser.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik: I kjeller mangler det isolasjon i etasjeskille mot hovedetasjen flere steder, samt manglende plater/overflater. Vegg bak kjøkken mangler isolasjon/plater. Kjellerdør mangler isolasjon/belistning. Det er indikasjoner på at det har vært fuktighet i konstruksjonen over denne døra.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke mulig og se utførelse av membran/mansjett i klemring på sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Trykknapp til toalett er defekt. Det er riss i servant.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vannskap mangler drenering og sprutdeksel. Fordelere i vannskap er ikke festet. Det mangler kursfortegnelse på vannrør. Enkelte vannrør er ikke tilfredsstillende klamret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er mangelfull klamring av avløpsledningene.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er avvik: Utvendige rør til varmepumpe har skade på isolering. Utvendig rørgate mangler deksler.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Gulvsluk er plassert høyere enn gulv. Ved avrenning fra varmtvannstank vil vann ikke gå til sluk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer.

Tomteforhold > Drenering

Det er avvik: Grunnmursplasten har løsnet fra klemlisten flere steder. Det mangler klemmist stedvis på grunnmursplasten. Takvann mangler bortledning og er ikke ført i rør som går i bakken.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er skade i foring på loftsvindu.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdør og balkongdør på loft tar i karm. Ytterdør har utetthet rundt pakning.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Kvistgjennomslag i himling på soverom. Manglende feielister på enkelte dørterskler. Sår/hakk i laminatgulv på soverom i kjeller. Laminatgulv spriker i overgang stue/kjøkken. Gammel døråpning til kjøkken er ikke sparklet. Tapet er løsnet/bølgete i hjørner i gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde

på 2 meter i kjelleretasje.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er riss i pipestokk i kjeller. Det er observert sotvann fra pipestokk på kryploft.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører har løse dørvidere. Enkelte dører tar i karm.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Overflaten har fuktskade. Svertesopp er registrert. Himling over dusjkabinett har svellet flere steder. Det er skruehull i fliser på vegger bak dusjkabinett og stedvis i panel på vegger.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Svertesopp er registrert. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall bort fra bygget. Enkelte steder er det mulighet for overvann å renne inn mot bygg eller tilhørende murer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger bemerker følgende:

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

Ja. Litt vann rundt pipen ved første fyring.

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

Ja. Nytt arbeid. 2021. Utført av faglært. Kim Visland.

Foreligger ikke dokumentasjon.

Endret fasade på vegg, tatt vekk et vindu og laget hel vegg.

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja. Litt fukt i et hjørne i kjelleren.

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja. Jordfeil.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. Nytt arbeid. 2020. Utført av faglært. Lende Elektro.

Det foreligger dokumentasjon.

Nytt el. anlegg i stue og kjøkken.

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

Ja. Tatt ut en ovn i kjelleren. Ellers ingen endringer.

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja. Garasje, ikke krav når den ble bygget av forrige eier.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja. Nytt arbeid. 2018. Utført av ufaglært.

Omgjort et rom i rå-kjeller til kjellerstue. Ikke godkjent.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra E39 ta av mot Sira og følg Sirmesvegen. Ta til høyre etter å ha passert Sira Skole og hold til venstre opp i feltet. Ta til høyre inn på Ekornvegen, boligen ligger på venstre side og er merket med salgsskilt fra

EKORNVEGEN 4

Sørmeqleren.

BELIGGENHET

Boligen har en sentral og barnevennlig beliggenhet i etablert boligfelt på Sira med kort avstand til matvarehandel, lekeplasser, skole, barnehage, busstopp og togstasjon. Nærhet til badeplasser og flott turterreng. Det er ca. 20 km til Flekkefjord sentrum med en rekke fasiliteter.

TOMT

Areal: 1 041 kvm, Eierform: Eiet tomt
Romslig tomt pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/tun og plen.
Oppgitt areal er basert på målebrev, tomtens areal kan avvike i større eller mindre grad. Dette må eventuell kjøper akseptere.

PARKERING

I garasje og på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Garasje er byggemeldt, ferdigattest kreves ikke ifølge Flekkefjord kommune.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Det er foretatt endring i bruk av kjellerens arealer. Opprinnelig rom for "Brensel" (dvs. ikke rom for varig opphold) benyttes i dag til soverom/kjellerstue. Badet og vindfanget er utvidet og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Noe endring i plassering av vinduer og dører og veranda er utvidet. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan for Sira - området mellom Osen og Bakke bru i Flekkefjord kommune,

datert 21.06.1973. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei og vann. Privat avløp til septiktank.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen: Ingen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen.

UTLEIE

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

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,-))

66 220,- (Omkostninger totalt)

2 056 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 13 166 pr. år pr. 2023.

Gjelder vann, branntilsyn og feiing, renovasjon, slamtømming og eiendomsskatt.

EIENDOMSSKATT

Kr. 3.721,- pr. år pr. 2023. Beløpet er inkludert i offentlige avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 492 374,- for år 2021.

Sekundær: Kr. 1 772 547,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

E Kornvegen 4, Gnr. 139 Bnr. 156 i Flekkefjord kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Lisa Kongevold Torgersen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Alle på kjøkkenet.

2 taklamper i stuen medfølger ikke.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 91 87 15 52.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 bygningssakkyndig 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.

HVITVASKING

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.

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 06.12.2023

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

61-23-0068

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/61-23-0068. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Janne Lagtun Brikland, tlf. 91 87 15 52

VEDERLAG

Digital Markedspakke Synlig (Kr.7 450)
Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 990 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.79 835)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331



Lys og trivelig stue med gode vindusflater for godt lysinnslipp.



God plass i stua til salong for en god tv-krok.



Åpen, men naturlig avgrensning mellom stue og kjøkken.



Kjøkkeninnredning fra Ikea med integrerte hvitevarer, disse medfølger handelen.



Badet i 1. etasje er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Varmekabler i gulv..



Gang med adkomst til loftsetasjen.



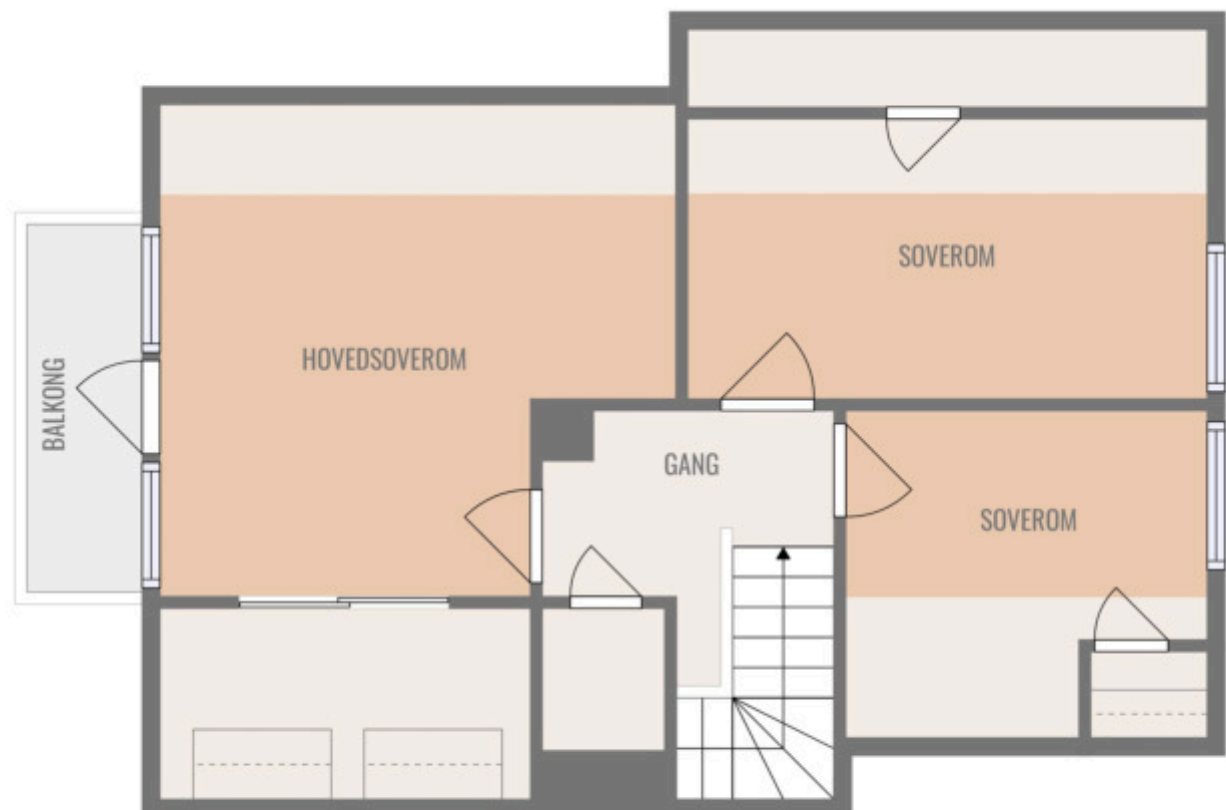
Boligen har 3 soverom. Hovedsoverom med utgang til balkong.



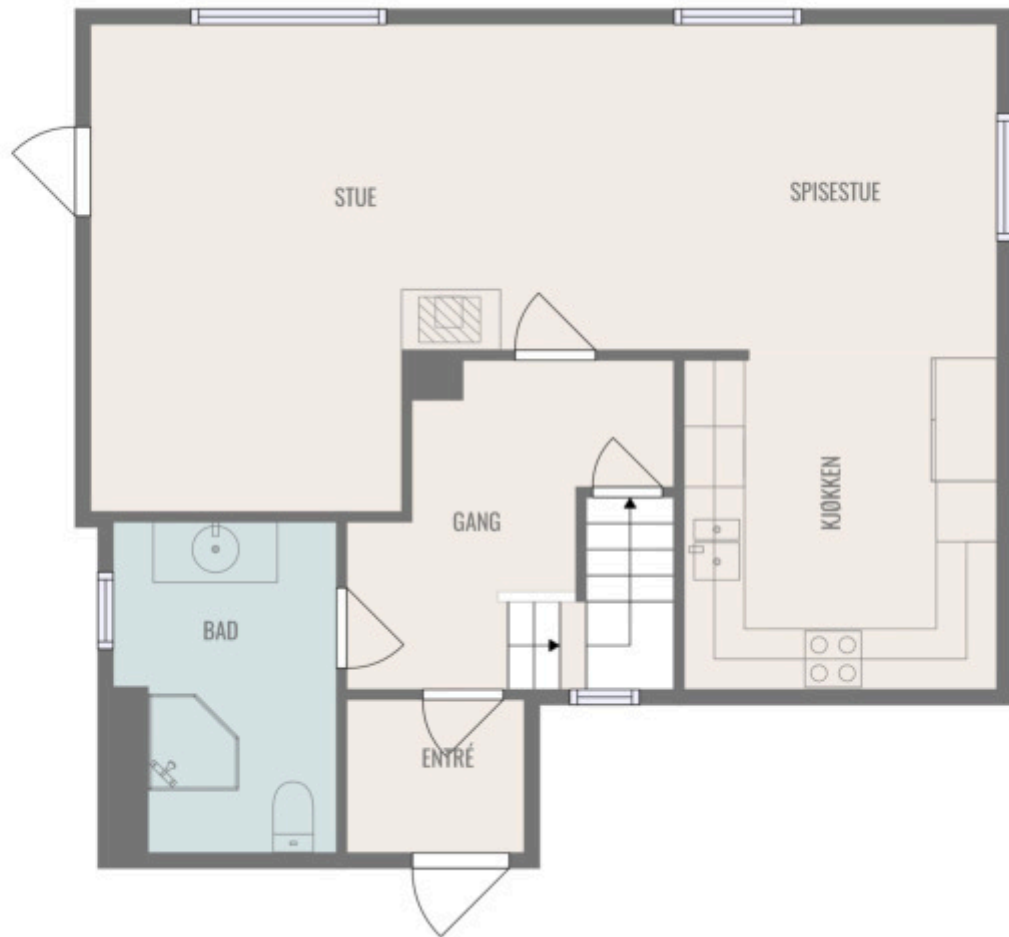
Soverom.



Rom i kjelleretasjen innredet som kjellerstue/soverom (ikke godkjent for varig opphold).



Plantegning loftsetasje.



Plantegning 1. etasje.



Plantegning kjelleretasje.



Garasje med automatisk portåpner.



Inngangsparti.



Asfaltert innkjørsel/tun.



Boligen ligger sentralt plassert på Sira i barnevennlige omgivelser.



Det er godt med boltreplass på tomta som gir rom for lek og morro.

Ekornvegen 4

Nabolaget Sira - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Sira Prestmoen	7 min
Linje 260	0.5 km
Sira stasjon	10 min
Linje F5	0.9 km
Moi stasjon	16 min
Buss, tog	14.4 km
Kvellandstrand ferjekai	32 min
Linje 296, 496	28.8 km
Abelnes ferjekai	52 min
Linje 297, 497	28.5 km

Skoler

Sira skole (1-7 kl.)	9 min
77 elever, 7 klasser	0.8 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
380 elever, 28 klasser	19.3 km
Flekkefjord videregående skole	21 min
550 elever	19.5 km
Kvinesdal videregående skole	39 min
180 elever, 11 klasser	40.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

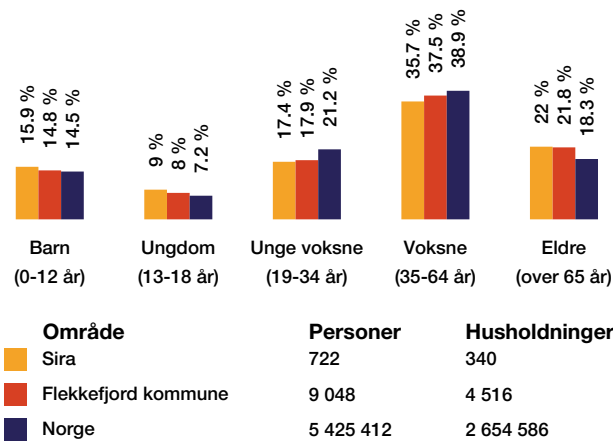
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sira barnehage (1-5 år)	10 min
36 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Sira	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Trafikk
Lite trafikk 88/100



Gateparkering
Lett 87/100

Sport

- 

Tuedalen sandvolleybane
Sandvolleyball

5 min 
0.4 km
- 

Sira skole Flerbruksløkke
Ballspill

10 min 
0.9 km
- 

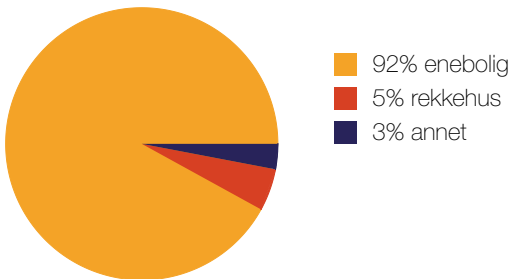
Sisters Studio

17 min 
- 

Trimeriet Flekkefjord

22 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

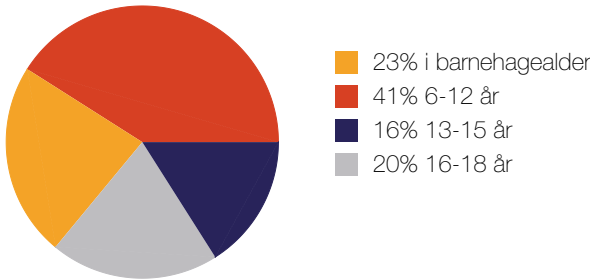
AMFI Flekkefjord

21 min 
- 

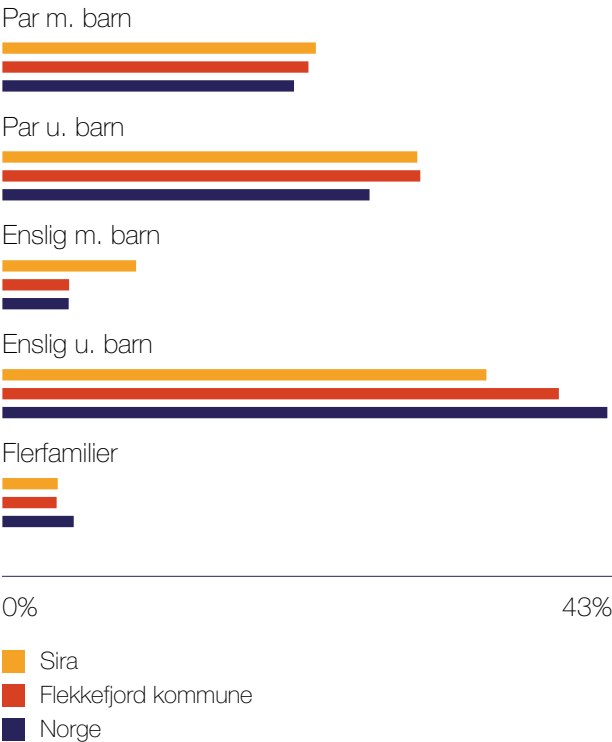
Apotek 1 Moi

16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

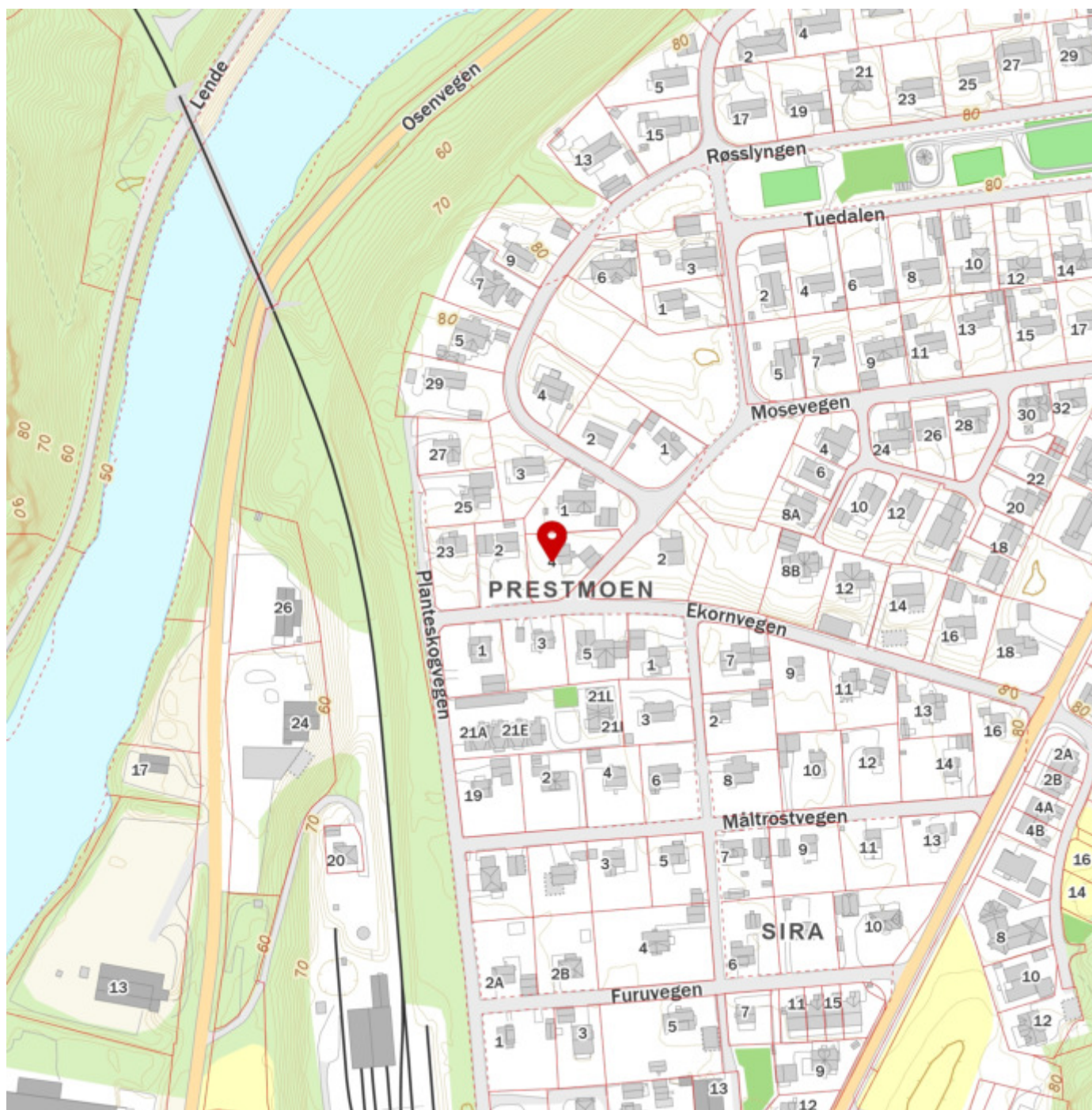


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlaren, avd. Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Egenerklæring

Ekornvegen 4, 4438 SIRA

02 Dec 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ekornvegen 4

Postadresse

Ekornvegen 4

Enhetsnummer

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?

2012

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.

har bodd i boligen fra des 2012 til juli 2023

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Torgersen, Lisa Kongevold

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

Beskriv feilen og omfanget

Litt vann rundt pipen ved første fyring.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

endre fasade på vegg, tatt vekk et vindu og laget helv vegg.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kim Visland

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fugt i et hjørne i kjelleren.

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

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt el. anlegg i stue og kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lende Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 sprekk i 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

Beskriv feilen eller endringen

Tatt ut en ovn i kjelleren. Ellers ingen endringer.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Garasje, ikke krav når den ble bygget av forrige eier.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2018

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Omgjort et rom i rå-kjeller til kjellerstue. Ikke godkjent.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjanse 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?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

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

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93134638

Egenerklæringsskjema

Name

Torgersen, Lisa Kongevold

Date

2023-12-02

Identification

 Torgersen, Lisa Kongevold



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Torgersen, Lisa Kongevold

02/12-2023
11:43:54

BANKID

Tilstandsrapport

📍 Ekornvegen 4, 4438 SIRA

📖 FLEKKEFJORD kommune

gnr. 139, bnr. 156

Areal (BRA): Enebolig 164 m², Garasje 46 m²



Befaringsdato: 05.06.2023

Rapportdato: 21.06.2023

Oppdragsnr.: 20027-1053

Referansenummer: HU1997

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars-Inge Holst-Try



Gyldig rapport
21.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig



Lars-Inge Holst-Try
Uavhengig Takstingeniør
lars@takstmann-severinsen.no
951 89 111

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Steinene er fra byggeåret.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer av nyere dato med 2-lags glass i hovedetasjen og på loft, samt enkelte vinduer i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre av nyere dato.

Altan og balkong er bygd i tre og har rekkverk av tre.

Det er utvendig trapp av betong i forbindelse med inngangsparti og kjeller inngang.

Det er betongdekke under altan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innwendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom kjeller og hovedetasje samt hovedetasje og loft. Gulv mot grunn i kjeller er av betong.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i soverom.

Boligen har malt tretrapp fra kjeller til hovedetasjen og til loftsetasjen.

Innwendig har boligen furu heltredører og fyllingsdører.

Grovkjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje.

Badet inneholder toalett, dusjkabinett og har innredning med enkel servant.

Rommet har fliser på gulv og fliser på vegg i brystningshøyde, samt panel på øverste del av veggene, Himlingen er av panel.

Det er elektrisk avtrekk ut av vegg.

Gulvet har elektrisk varmekabel.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

Stakeluke for avløpsrør er passert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegg.

Det er installert varmepumper luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Utvendig er det synlig grunnmursplast på murene som er tilbakefylt.

Øvrig drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrenget i gårdstunet heller mot bygningen, det er skrående terreng på den ene siden av boligen, terrenget bak boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra byggeår. Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent alder.

Det er ifølge tidligere salgsoppgaver offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og septiktank.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	44	43	1
1. etasje	65	65	0
Kjeller	55	11	44
Sum	164	119	45

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	46	0	46
Sum	46	0	46

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endring i bruk av kjellerens arealer.

Opprinnelig rom for "Brensel" (dvs. ikke rom for varig opphold) benyttes i dag til soverom/kjellerstue.

Badet og vindfanget er utvidet og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt. Høyden i soverom/kjellerstue er ca. 1,97 m. Høyden kan erfaringsmessig by på utfordringer i forhold til eventuell godkjenning av rommet til varig opphold.

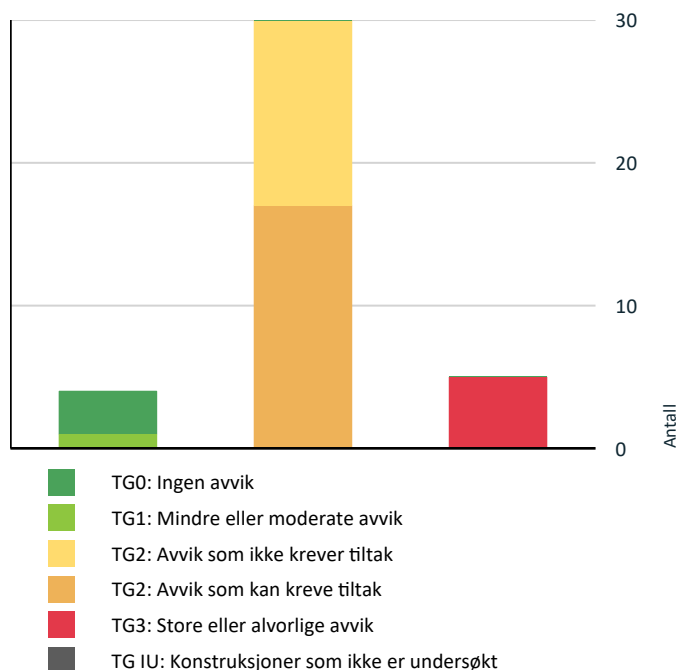
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest på garasje.

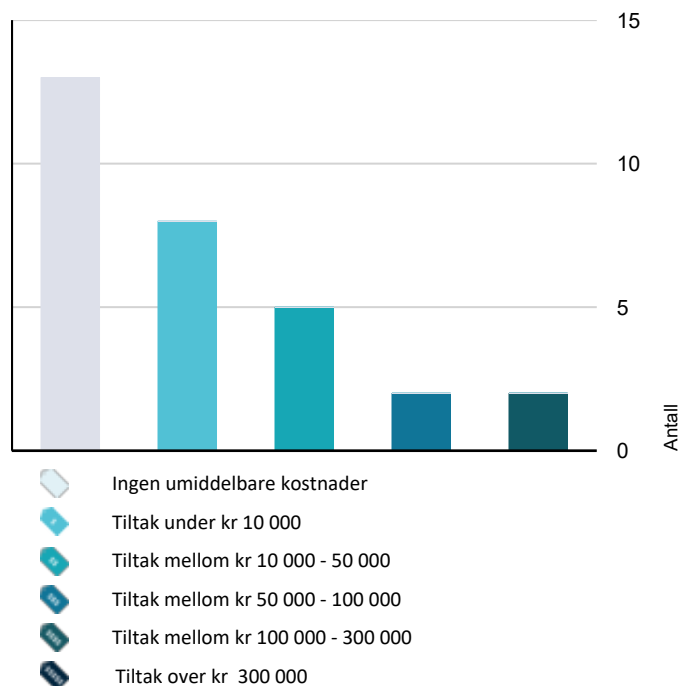
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Armeringsjern er synlig flere plasser som gir fare for svekkelser i betongdekket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler rekkverk på toppen av trappa til loftet og det mangler rekkverk i trapp til kjelleren.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Sikring på forstøtningsmuren er for lav ut ifra dagens krav.

Mur under altan har en horisontal sprekk som går over flere meter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp er løsnet fra takrenne på sør/vest side.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på flere av nedløpene.

Det mangler nedløpsrør på takrenne fra balkong Eier opplyser ``Har sett at fuktighet følger pipen inni huset ved noen anledninger, skjedd ved fyring. Ellers ikke`` Dette kan ses i sammenheng med eldre pipebeslag.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Ved inspeksjon i takluke til kryploft er det mangelfull utførelse av dampsperre ved luke.

Det gjøres oppmerksomt på at det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, det er ikke registrert skader grunnet dette men ved oppgradering av taktekkning og isolering må det påregnes å bedre ventileringen.



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen avstand mellom terrassebord og kledning/fasade på altan og balkong. Dette vanskeliggjør vedlikehold og kan føre til at kledningen har kortere levetid.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Ved hulltaking i innredet soverom ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien. Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.

Kjelleren er en typisk grovkjeller med murvegger og støpte gulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er benyttet isopor som isolering bak veggplatene/panel. Isopor skal være tildekket med ubrennbar materiale, for eksempel gips eller betong. Maling flasser stedvis på betongveggene, det er også salt/kalkutslag enkelte plasser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

I kjeller mangler det isolasjon i etasjeskille mot hovedetasjen flere steder, samt manglende plater/overflater.

Vegg bak kjøkken mangler isolasjon/plater. Kjellerdør mangler isolasjon/belistning. Det er indikasjoner på at det har vært fuktighet i konstruksjonen over denne døra.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig og se utførelse av membran/mansjett i klemring på sluk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Trykknapp til toalett er defekt.

Det er riss i servant.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannskap mangler drenering og sprutdeksel.

Fordelere i vannskap er ikke festet.

Det mangler kursfortegnelse på vannrør.

Enkelte vannrør er ikke tilfredsstillende klamret.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er mangelfull klamring av avløpsledningene.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige rør til varmepumpe har skade på isolering.

Utvendig rørgate mangler deksler.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

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

Gulvsluk er plassert høyere en gulv. Ved avrenning fra varmtvannstank vil vann ikke gå til sluk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmursplasten har løsnet fra klemlisten flere steder.

Det mangler klemlist stedvis på grunnmursplasten. Takvann mangler bortledning og er ikke ført i rør som går i bakken.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

1 TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er skade i foring på loftsvindu.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør og balkongdør på loft tar i karm.

Ytterdør har utetthet rundt pakning.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasje-grad utover det en kan forvente.

Kvistgjennomslag i himling på soverom.

Manglende feielister på enkelte dørterskler.

Sår/hakk i laminatgulv på soverom i kjeller.

Laminatgulv spriker i overgang stue/kjøkken.

Gammel døråpning til kjøkken er ikke sparklet.

Tapet er løsnet/bølgete i hjørner i gang.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjelleretasje,

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er riss i pipestokk i kjeller.
Det er observert sotvann fra pipestokk på kryploft.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører har løse dørridere.
Enkelte dører tar i karm.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Overflaten har fuktskade
Svertesopp er registrert
Himling over dusjkabinett har svellet flere steder.
Det er skruehull i fliser på vegger bak dusjkabinett og stedvis i panel på vegger.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Svertesopp er registrert
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke tilstrekkelig fall bort fra bygget. Enkelte steder er det mulighet for overvann å renne inn mot bygg eller tilhørende murer.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1960

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Nytt kjøkken	
	Oppussing av stue kjøkken	Eier opplyser ``Pusset opp stue og kjøkken. Nytt gulv, nye vegger (gips), nytt tak (gips)``
	Innredet kjellerrom	Eier opplyser ``Pusset opp kjellerstue. Alt elektrisk nytt i kjellerstue.``

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Steinene er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Taktekking har en del mose vekst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekking må vaskes for mose.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall.



Nedløp er ikke montert i takrenne

Tilstandsrapport



Lekkasje fra takrenne i skjøt



Manglende bortledning av takvann



Manglende bortledning av takvann

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp er løsnet fra takrenne på sør/vest side.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på flere av nedløpene.

Det mangler nedløpsrør på takrenne fra balkong.

Eier opplyser ``Har sett at fuktighet følger pipen inni huset ved noen anledninger, skjedd ved fyring. Ellers ikke`` Dette kan ses i sammenheng med eldre pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taknedløp som er løsnet må festes til takrenne.

Det bør lages system for bortledning av takvann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende nedløpsrør må monteres fra balkong.

Lokal utbedring av lekkasje fra skjøt i takrenne.

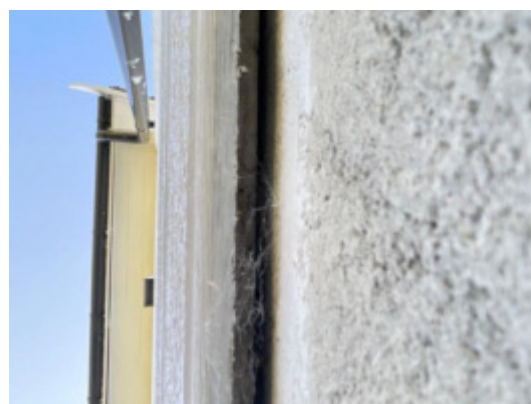
Pipebeslag bør byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.



Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved evt. oppgradering av fasade bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen samt montere museband.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.



Manglende dampsperre ved takluke til kryp loft

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Ved inspeksjon i takluke til kryp loft er det mangelfull utførelse av dampsperre ved luke.

Det gjøres oppmerksomt på at det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, det er ikke registrert skader grunnet dette men ved oppgradering av takteking og isolering må det påregnes å bedre ventileringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dampsperre må etableres på manglende plasser.

Kjellervinduer

1 TG 2

Bygningen har malte trevinduer.



Værslitt vindu



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

1 TG 2

Bygningen har malte trevinduer av nyere dato med 2-lags glass i hovedetasjen og på loft, samt enkelte vinduer i kjeller.



Skade i foring loftsvindu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er skade i foring på loftsvindu.

Konsekvens/tiltak

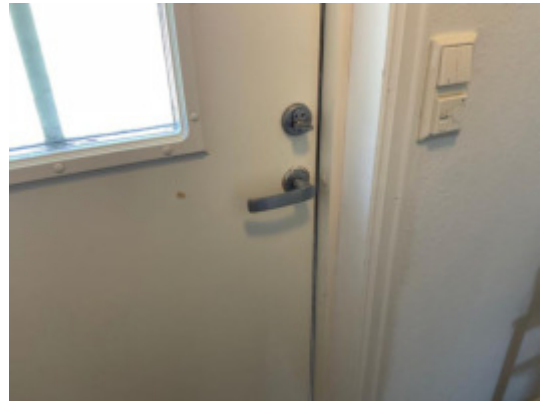
- Vinduer må justeres.

Lokal utbedring av skadet foring.

Dører

1 TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre av nyere dato.



Lysåpning mellom dørblad og karm



Balkongdør på loft må justeres

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør og balkongdør på loft tar i karm.

Ytterdør har utetthet rundt pakning.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Altan og balkong er bygd i tre og har rekkverk av tre.

Tilstandsrapport



Altan



Balkong



Skadet terrassebord på altan

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen avstand mellom terrassebord og kledning/fasade på altan og balkong. Dette vanskeliggjør vedlikehold og kan føre til at kledningen har kortere levetid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:

Det må etableres avstand mellom kledning/fasade og terrassebord eller monteres beslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

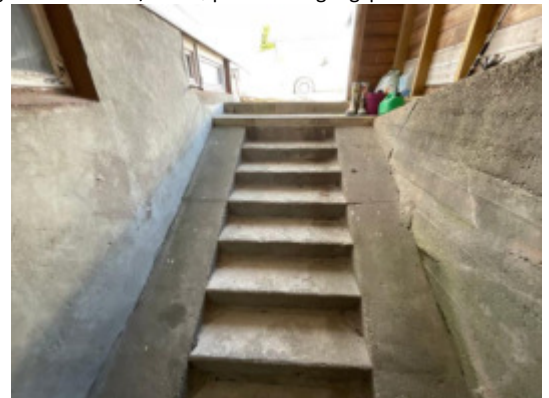
Utvendige trapper

TG 3

Det er utvendig trapp av betong i forbindelse med inngangsparti og kjeller inngang.



Manglende rekkverk/håndløper ved inngangsparti



Kjellertrapp mangler rekkverk/håndløper



Sprekker i kjellertrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring av sprekker i betong/mur

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 3

Det er betongdekke under altan.



Blottlagt armering i betongdekke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Armeringsjern er synlig flere plasser som gir fare for svekkelser i betongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av skadet område.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.



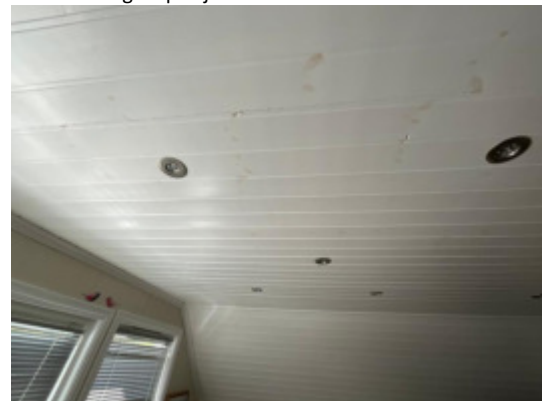
Laminat spriker i overgang stue/kjøkken



Manglende feielister på dørterskler



Sår/hakk i laminat gulv på kjellersoverom



Kvistgjennomslag i himling på soverom loft

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kvistgjennomslag i himling på soverom.

Manglende feielister på enkelte dørterskler.

Sår/hakk i laminatgulv på soverom i kjeller.

Laminatgulv spriker i overgang stue/kjøkken.

Gammel døråpning til kjøkken er ikke sparklet.

Tapet er løsnet/bølgete i hjørner i gang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom kjeller og hovedetasje samt hovedetasje og loft. Gulv mot grunn i kjeller er av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjelleretasje,

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.



Sotvann fra pipestokk



Riss i pipestokk i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er riss i pipestokk i kjeller.

Det er observert sotvann fra pipestokk på kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas lokal utbedring.

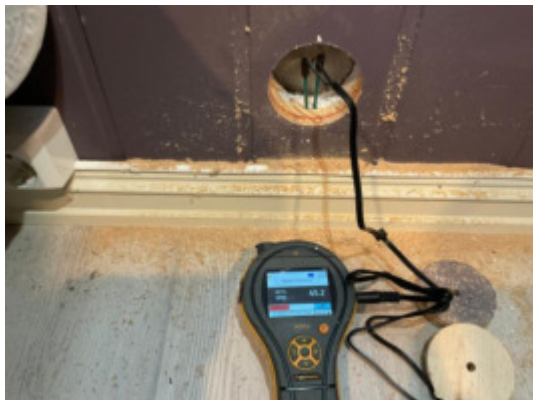
Det anbefales å innhente rapport fra feiervesen.

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom.

Tilstandsrapport



Høyt fuktinnhold i innredet soverom



Salt/kalk utslag betongvegger under terreng

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Ved hulltaking i innredet soverom ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskeren. Byggforskeren 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.

Kjelleren er en typisk grovkjeller med murvegger og støpte gulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er benyttet isopor som isolering bak veggplatene/panel. Isopor skal være tildekket med ubrennbart materiale, for eksempel gips eller betong.

Maling flasser stedvis på betongveggene, det er også salt/kalkutslag enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Se også punkt ``Drenering``
Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser av årsak/omfang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp fra kjeller til hovedetasjen og til loftetasjen.



Manglende håndløper og rekkverk



Manglende håndløper og rekkverk

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på toppen av trappa til loftet og det mangler rekkverk i trapp til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

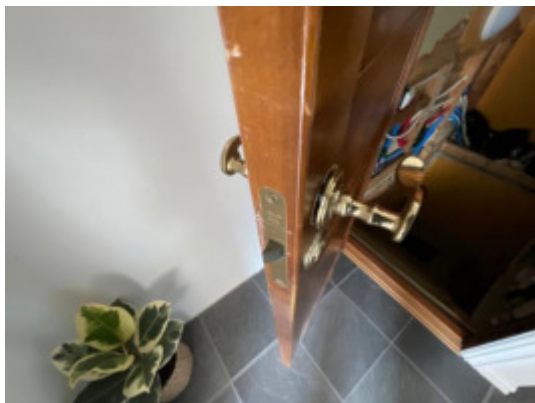
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu heltredører og fyllingsdører.



Løs dørvrider

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører har løse dørvidere.

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

TG 2

Grovkjeller.



Manglende isolasjon og panel



Manglende isolasjon og plater på vegg mot kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller mangler det isolasjon i etasjeskille mot hovedetasjen flere steder, samt manglende plater/overflater.

Vegg bak kjøkken mangler isolasjon/plater.

Kjellerdør mangler isolasjon/belistning. Det er indikasjoner på at det har vært fuktighet i konstruksjonen over denne døra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes isolering og overflatebehandling stedvis i kjeller.

Åpning over kjellerdør må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad hovedetasje.

Badet inneholder toalett, dusjkabinett og har innredning med enkel servant.

Rommet har fliser på gulv og fliser på vegg i brystningshøyde, samt panel på øverste del av veggene, Himlingen er av panel.

Det er elektrisk avtrekk ut av vegg.

Gulvet har elektrisk varmekabel.

Badet nærmer seg 17 år og har oppnådd halvparten av forventet brukstid.



Årstall: 2006

Kilde: Eier

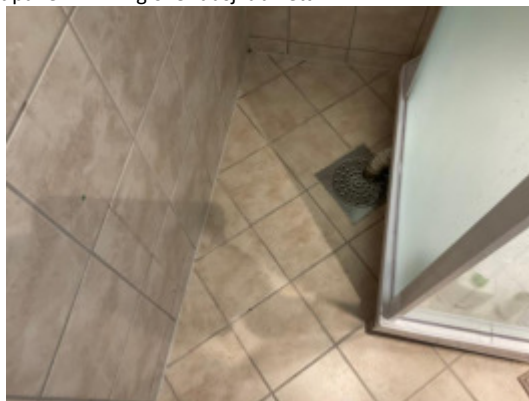
Overflater vegger og himling

TO 2

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.



Svellet panel i himling over dusjkabinett



Skruehull i flis bak dusjkabinett



Svertesopp i fuger og på lister/panel

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade
- Svertesopp er registrert

Himling over dusjkabinett har svellet flere steder.

Det er skrukehull i fliser på vegger bak dusjkabinett og stedvis i panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig og se utførelse av membran/mansjett i klemring på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat er satt til renovering av hele badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Defekt trykknapp



Riss i servant

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Trykknapp til toalett er defekt.

Det er riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett må repareres.

Servant står for utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

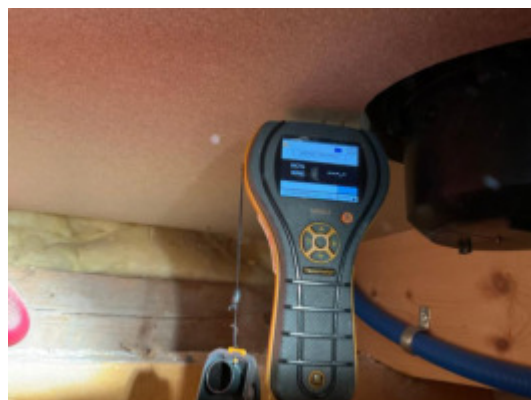
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt i bjelkelag/spongulv ved sluk.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 0

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2020

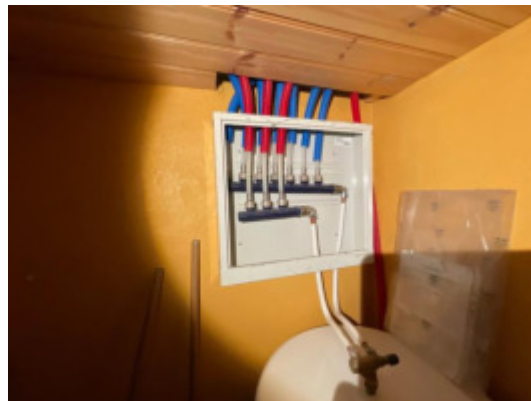
Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannskap mangler drenering og sprutdeksel.

Fordelere i vannskap er ikke festet.

Det mangler kursfortegnelse på vannrør.

Enkelte vannrør er ikke tilfredsstillende klamret.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat er satt til kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Jeg har ikke påvist lufterør over tak, men det var ingen tegn til feil med lufting av avløpsrør.

Stakeluke for avløpsrør er passert i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er mangelfull klamring av avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegg.

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumper luft til luft. Pumpen var ikke i drift på befaringdagen.



Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige rør til varmepumpe har skade på isolering.
Utvendig rørgate mangler deksler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Gulvsluk er plassert høyere en gulv. Ved avrenning fra varmtvannstank vil vann ikke gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Eier opplyser ``Alt det elektriske er nytt i stue og kjøkken. Pusset opp kjellerstue. Alt elektrisk nytt i kjellerstue``

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Lende Elektro.

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

Ja Eier opplyser ``Hele det elektriske anlegget er byttet ut siden 1999``

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 Eier opplyser ``Vidar Frestad gjennomført el. kontroll på vegne av Det Lokale Eltilsyn (DLE) Agder Energi Nett AS, Svein Lende på vegne av Lende Elektro utbedret funn. Ble godkjent av Magne Håland Det Lokale Eltilsyn (DLE) Agder

Tilstandsrapport

Energi Nett AS, datert 26.02.2020``

6. Forekommer det 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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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

Ved inspeksjon av loft ble det observert løse kabler.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Kostnadsestimat er satt til kontroll.

Eltilsyn innebærer at en elsikkerhetsingeniør fra DLE kommer til hjemmet ditt for en kontroll. Den går ut på at ingeniøren følger strømmen fra inntaket, gjennom sikringsskapet og kursene fram til de tilkoblede apparatene dine.

Tilsynet er stikkprøvebasert. Det betyr at ingeniøren ikke tester alle kontakter i huset ditt. Derfor erstatter ikke eltilsynet en vanlig elkontroll, da den er mer nøyte og f.eks. kan gi deg rabatt på boligforsikring.



Løse kabler på loft

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukker er av eldre dato. For og få TGO må brannslukker byttes.



Eldre slukkeapparat



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Utvendig er det synlig grunnmursplast på murene som er tilbakefylt. Øvrig drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Takvann er ikke ledet bort i rør.



Grunnmursplasten har løsnet fra klemlisten



Takvann er ledet mot grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten har løsnet fra klemlisten flere steder.

Det mangler klemlist stedvis på grunnmursplasten.

Takvann mangler bortledning og er ikke ført i rør som går i bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvann må ledes vekk fra bygningen.

Klemlist må etableres på manglende plasser.

Grunnmursplasten må monteres i klemlist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



Sprekk og riss i grunnmur



Riss/sprekk i grunnmur.



Riss/sprekk i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmur

TG 3

Forstøtningsmur er av betong.



Sprekk i forstøtningsmur



Sprekk i forstøtningsmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Sikring på forstøtningsmuren er for lav ut ifra dagens krav.

Mur under altan har en horisontal sprekk som går over flere meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Høyere sikring må etableres på forstøtningsmuren.

Murer med skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

1 TG 2

Terrenget i gårdstunet heller mot bygningen, det er skrående terreng på den ene siden av boligen, terrenget bak boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall bort fra bygget. Enkelte steder er det mulighet for overvann å renne inn mot bygg eller tilhørende murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra byggeår. Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent alder. Det er ifølge tidligere salgsoppgaver offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

1 TG 2

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår er basert på godkjent tegning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført garasje på eiendommen. Byggeår er 2010 basert på tegninger datert 27.04.2010
Bygget er oppført med støpt plate på mark og lave ringmurer. Vegger/tak over murene er i trekonstruksjoner.
Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det gitt en samlet tilstandsgrad.
Garasjeport har skade i flere av leddene, det er også tegn til fuktskade i gavelvegg mot sør/vest.
TG 2

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	44	43	1	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom	Bod
1. etasje	65	65	0	Bad , Stue/kjøkken , Trapperom , Vindfang	
Kjeller	55	11	44	Soverom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bad som benyttes til bod, Bod benyttes til vaskerom
Sum	164	119	45		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endring i bruk av kjellerens arealer. Opprinnelig rom for "Brensel" (dvs. ikke rom for varig opphold) benyttes i dag til soverom/kjellerstue.

Badet og vindfanget er utvidet og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt. Høyden i soverom/kjellerstue er ca. 1,97 m. Høyden kan erfaringsmessig by på utfordringer i forhold til eventuell godkjenning av rommet til varig opphold.

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: Høyden i soverom/kjellerstue er ca. 1,97 m.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	46	0	46		Garasje
Sum	46	0	46		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest på garasje.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2023	Lars-Inge Holst-Try	Takstingeniør
	Arnt Rabbersvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	139	156		0	1041.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekornvegen 4

Hjemmelshaver

Torgersen Lisa Kongevold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2023	Ligger i dokument vedlegg	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	05.06.2023		Fremvist	1	Nei
Dokument vedlegg	06.06.2023	Mottatt av megler 06.06.2023. Ulike datoer. Oppgitt dato for mottatt.	Gjennomgått	35	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 konstruksjoner 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/HU1997>

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

Kommune: 4207 Flekkefjord

Eiendom: 4207/139/156/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

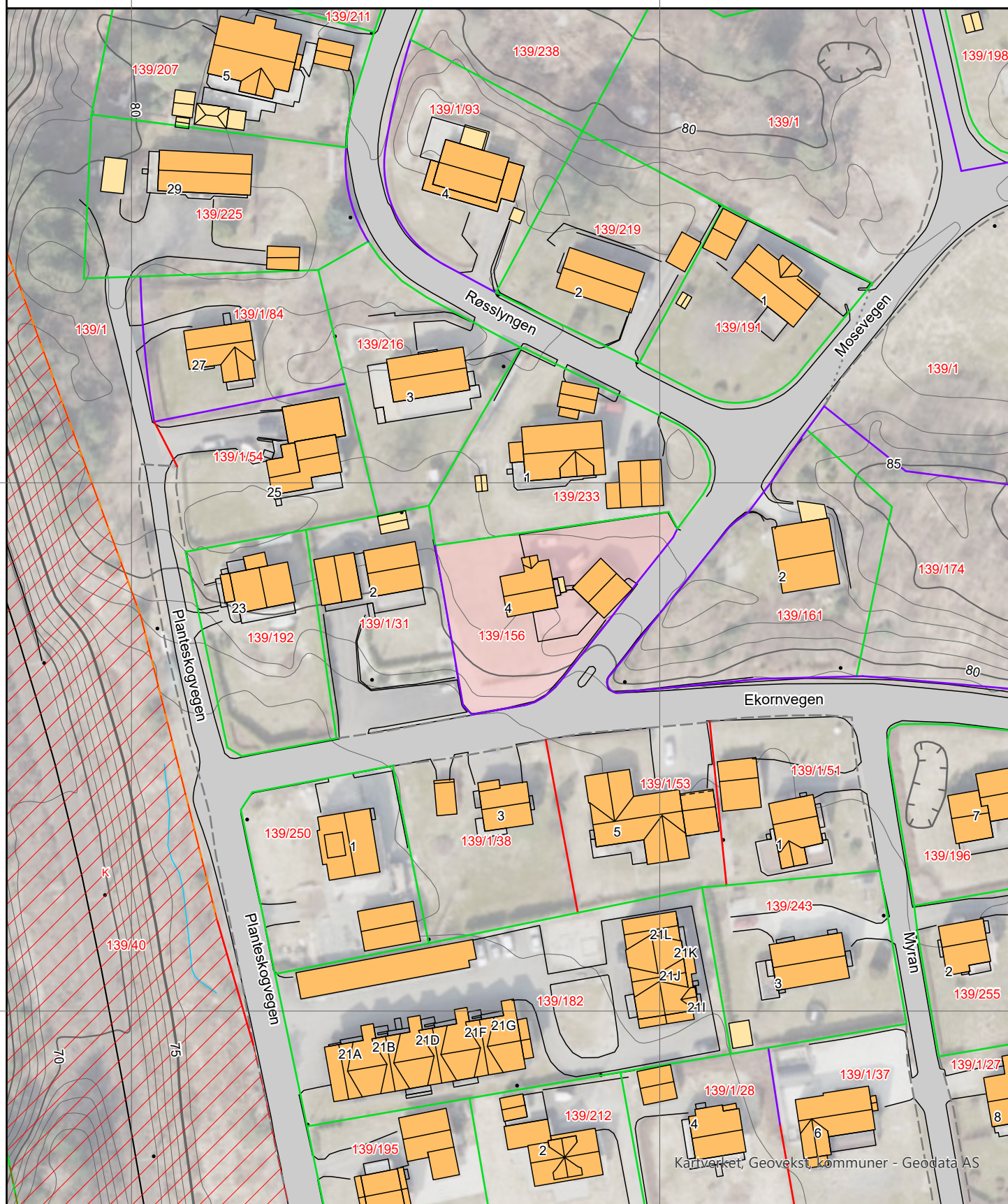
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 22.5.2023



0 25 50 m

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

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 139, Bruksnr 156	Kommune:	4207	Flekkefjord
Adresse:		Grunnkrets:	411	Sira
Veiadresse:	Ekornvegen 4, gatenr 2700	Valgkrets:	9	Bakke
	4438 Sira	Kirkesogn:	5150504	Bakke
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4032	Sira

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Ågård	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.03.1998	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 041,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4207/139/156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.10.2014	Avgiver	4207/139/1	-1 216,4
	Matrikkelført:	23.10.2014	Berørt	1004/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4207/139/1/31	0,0
			Berørt	4207/139/156	0,0
			Berørt	4207/139/216	0,0
			Tidligere festegrunn	1004/139/1/39	0,0
			Mottaker	4207/139/233	1 216,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.10.2014	Berørt	1004/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.10.2014	Berørt	1004/139/1/39	0,0
			Berørt	4207/139/1/31	0,0
			Berørt	4207/139/156	0,0
			Berørt	4207/139/216	0,0
Grunneiendom fra feste	Forretning:	07.08.1998	Avgiver	1004/139/1/34	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4207/139/156	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.03.1998	Avgiver	4207/139/1	-1 041,3
	Matrikkelført:		Mottaker	4207/139/156	1 041,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ekornvegen 4	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168992718			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			48,0		48,0				
H01	1		58,0		58,0				
H02			38,0		38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1970	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	21273880			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

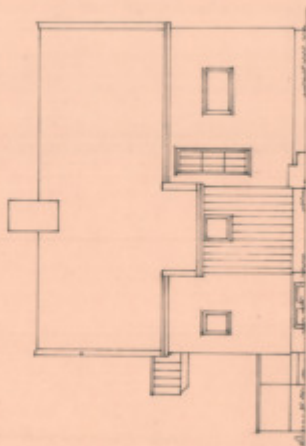
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig					

Bygningsopplysninger:

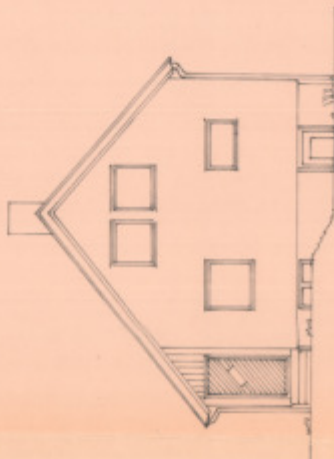
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	62,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300197235			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

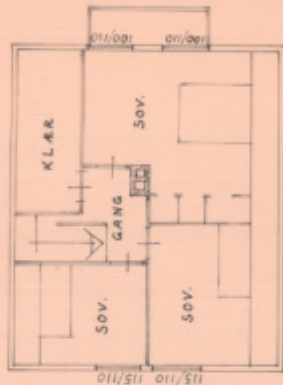
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				



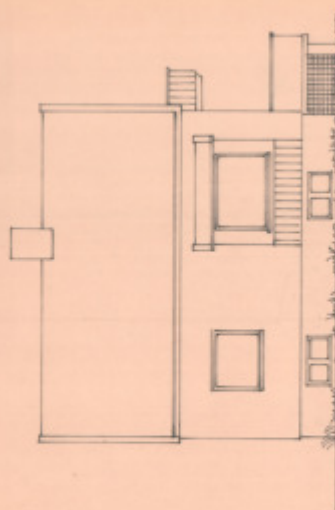
FASADE NORD



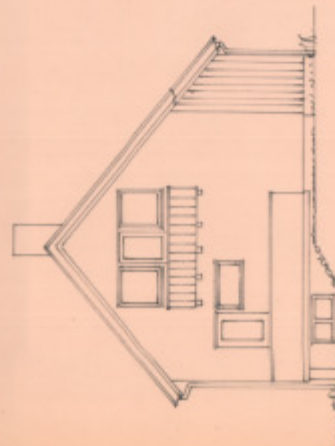
FASADE VEST



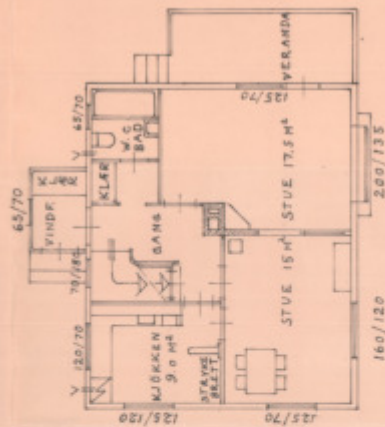
PLAN 2. ETASJE



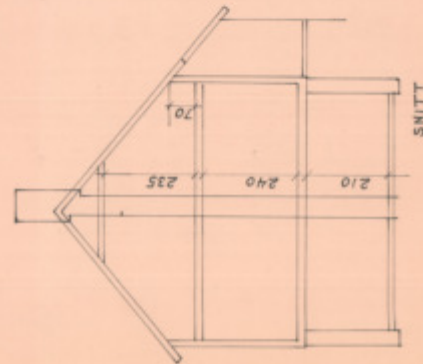
FASADE SYD



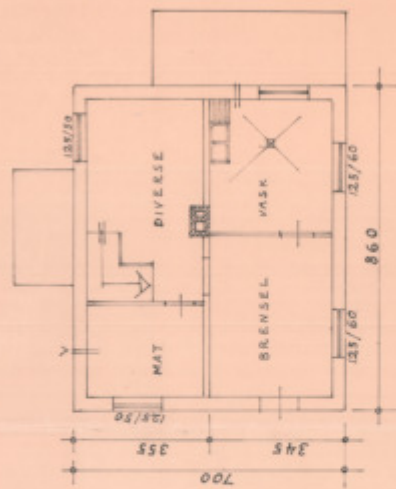
FASADE ØST



PLAN 1. ETASJE



SKITT



KJELLERPLAN

ENEBOELIG 60 M² FOR
ROLF TVEDT

SIRA

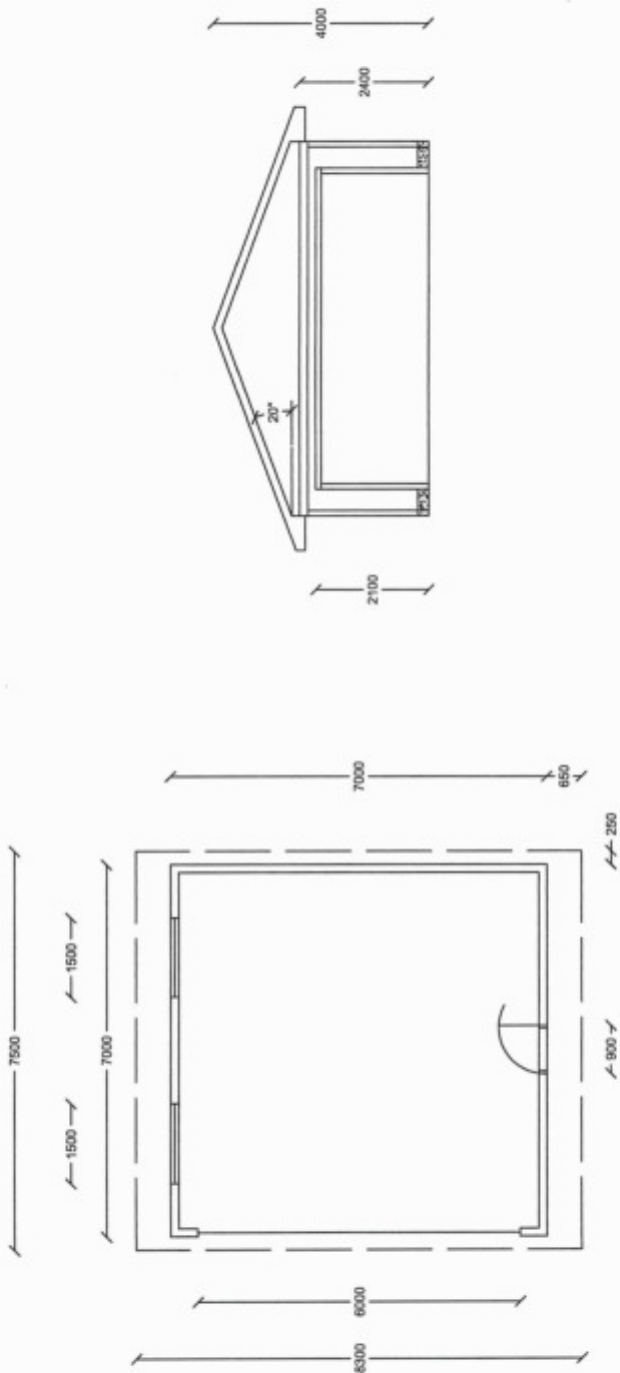
M 1:100

EGERSUND 21/1 1960

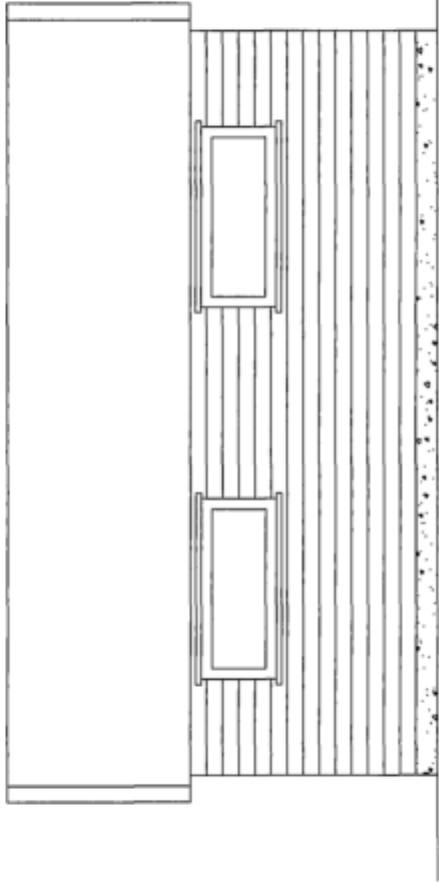
B. AASE

*Utdraget 19.60
fra arkiv
Sira Prosjekt
P. R. R.*

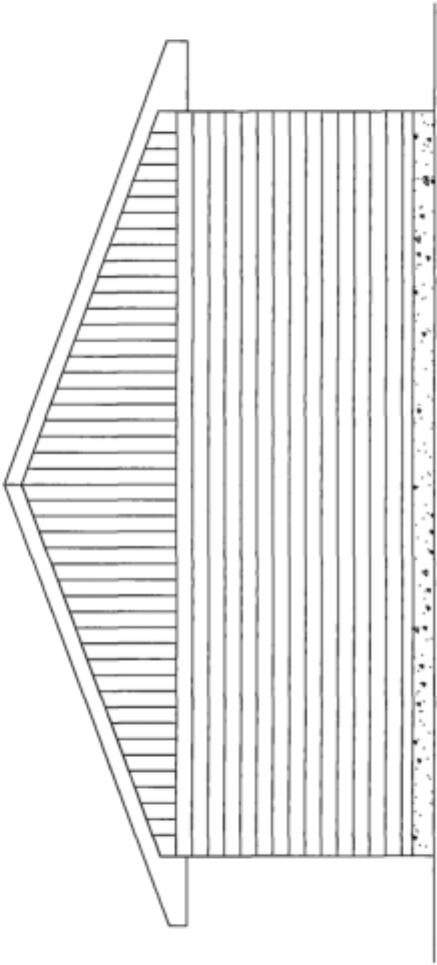
10/652-1
Vedl. 3



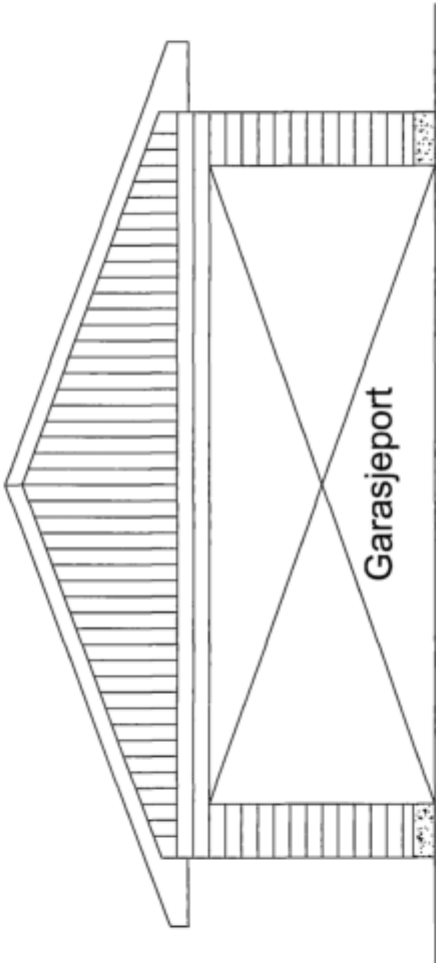
Rev. Ind.	Endringen gjelder	Dato	Sign.
Snitt og Plan		27/04-10	Sign.
Tegningsnavn	Tegningsnr.:		
Mikael Vikeså	1:100		
	Rev.		
	1:100		
	AutoCAD 2000		



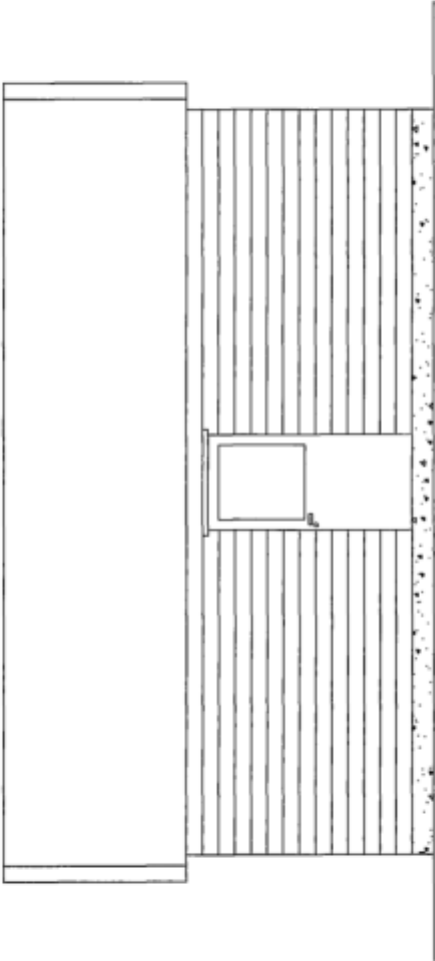
Rev.ind.	Endringen gjelder	Dato	Sign.	Sign.
Fasade ØST		27/04-10	27/04-10	Sign.
Garasje: Eivind Eriksen		Tegningsnr.:		
Mikael Vikeså		1:50	Rev.	Rev.
		Aks 2011 1:50		



Rev.ind.	Endringen gjelder	Dato	Sign.
Fasade SØR		27/04-10	Sign.
Garasje: Eivind Eriksen		Tegningsnr.:	
Mikael Vilkeså		1:50	Rev.
		A10 04-10 000	



Rev.ind.	Endringen gjelder	Dato	Sign.	
Fasade NORD		27/04-10	Sign.	
Garasje: Eivind Eniksen		Tegningsnr.:		
Mikael Vikeså		1:50	Rev.	
		Ark 101 / 1000		



Rev. Ind.	Endringen gjelder	Dato	Sign.	
Fasade VEST		27/04-10	Sign.	
Garasje: Eivind Eriksen		Tegningsnr.:		
Mikael Vikørå		1:50	Rev.	


MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.	72/97.
Målebrev nr.	47-54
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	139	156	
	Bruksnavn/adresse Ekornvegen 4.		
Areal	1041.3		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	5.mars 1998.
Rekvirent	Statsskog (139/1) .
Bestyrer	Jan Ivar Skregeli.
Forretning	Kart- og delingsforretning over gnr.139 bnr.1 feste nr.34 som skal frikjøpes og gis eget bruksnummer. Eiendommen har gnr.139 bnr.1 feste nr.34 og gis nytt gnr.139 bnr.156.

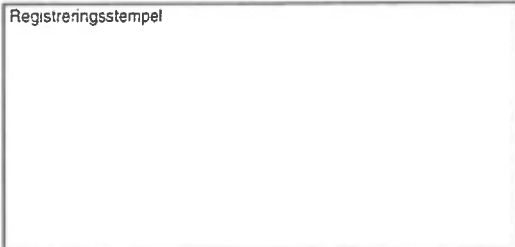

Doknr 2155 Tinglyst 26.08.1998 Emb 041
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
F1.fjord	05.06.98	Helge Djuphagen Oppmålingsjef	Jan Ivar Skregeli Saksbehandler

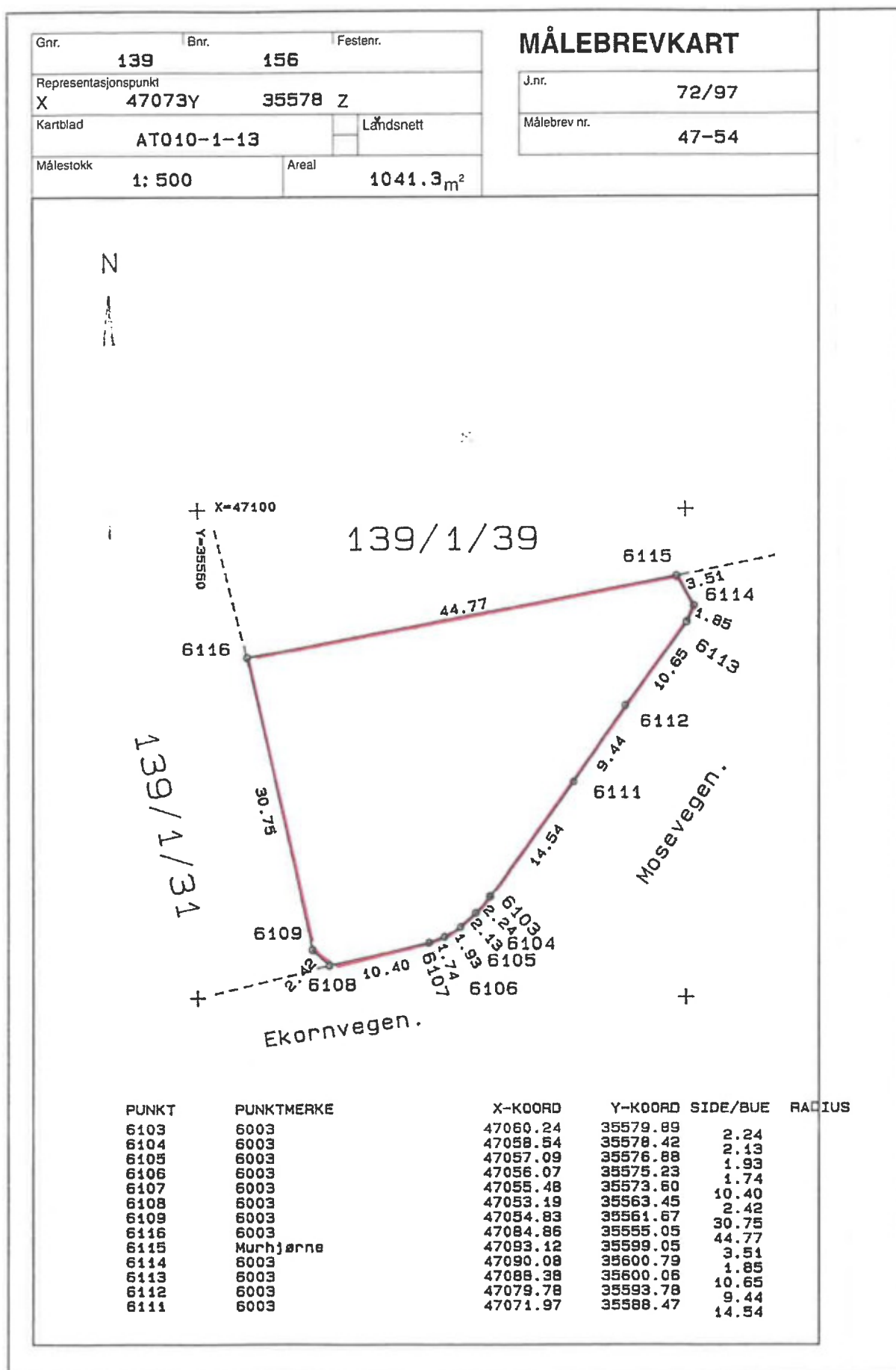
GAB

Registreringsstempel


Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

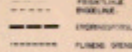
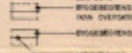
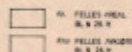
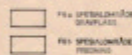
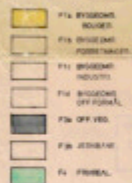
Dagbokstempel


Påtegninger (rettelser o.l.)

FLEKKEFJORD
KOMMUNE

FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN
FOR
SIRÅ BYGNINGSTRÆK
-BAKKÉ BRU- SIRÅLSØGEN -
MÅLESTOK: 1:1000
ENDRINGSFORSLAG: BLAD 1 og 2
REGULERINGSFORMÅL (BL. 25)



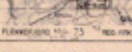
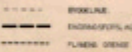
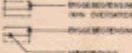
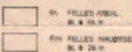
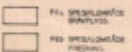
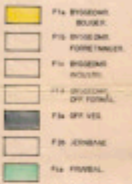
SÄKESBEHANDLING

DISPOSALDISPLAY LAKES
REGULATEDDISPLAY SW NO. 19

[illegible]

**FLEKKEFJORD
KOMMUNE**

FÖRSLAG TIL
REGULERINGSPÅN
FÖR
SIRÅ BYGNINGSSTRÖK.
-BÄKKE BRU - SIRÅLSØSEN-
WÆLDTORP 1:1000
ENDRINGSFÖRSLAG: BLAD 1 og 2
REGULERINGSPÅN (1/1 & 2/1)



5/KSBEHANDLING

DISPOSITIONPLAN Seite 10
REGULIERUNGSPLAN Seite 11

BRITISH
SACRED
SACRED
SACRED

47

Flekkefjord kommune
ByingeniørenREGULERINGSBESTEMMELSE nr. 00109 Dato 22.3.72
Ark. nr. 504.4I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIRA-OMRÅDET
MELLOM OSEN OG BAKKE BRU I FLEKKEFJORD KOMMUNE.

§ 1.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

- A. Område for bolig- og forretningsbebyggelse
- B. Område for industribebyggelse.

- A. Område for bolig- og forretningsvirksomhet.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig og kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 3.

På én tomt tillates det ikke bebygget større areal enn 1/5 av tomtas areal innenfor den regulerte byggelinjen.

§ 4.

Minste tomtestørrelse skal ikke være under 600 m².

§ 5.

Bygningsrådet kan fravike den viste tomtedeling hvor det foreligger særlige grunner.

§ 6.

De regulerte byggelinjene bak veglinjene viser den minste avstand bygning kan få fra regulert veg. Bygningsrådet skal godkjenne bygningers plassering på tomten.

§ 7.

Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate innredet håndverksdrift i bolig- og forretningsstrøket dersom denne virksomheten ikke er til ulempe for de omboende.

§ 8.

Butikk kan tillates innredet i boligstrøk etter samtykke av bygningsrådet dersom virksomheten ikke vil være til ulempe for de omboende ellers.

§ 9.

Hvor det planlegges samtidig bebyggelse på ett større område kan bygningsrådet i særlige tilfelle tillate oppført rekkehus eller kjedehus i inntil 2 etasjer. Bebyggelsesplan må da forelegges bygningsrådet til godkjenning for et så stort område som rådet bestemmer.

1. v. m. 12

ARK.
BEH.

§ 10.

Det kan tillates oppført garasje/uthus i én etasje på inntil 300 m² grunnflate. Garasjenes/uthusenes plassering og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Garasjene må trekkes så langt tilbake fra regulert veg at det blir oppstillingsplass for bilene mellom veglinjen og garasjen.

§ 11.

Bebyggelsen skal være så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til terreng og omgivelser.

Takoppbygg tillates bare på én-etasjes hus. Nedskjæring eller vinduer i takflaten, bortsett fra takluker, tillates ikke.

§ 12.

Det skal på eiendommer, hvor butikk tillates innredet være tilstrekkelig parkeringsplass og/eller garasjeplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

B. Område for industribebyggelse.

§ 13.

All bebyggelse for industri og/eller større håndverksbedrift skal oppføres i industriområdene.

§ 14.

Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer og med brannfaste etasjeskillere, trapper, trapperom og tak.

Byggehøyden kan være inntil 2 etasjer.

§ 15.

I industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 16.

Bygningsrådet kan påby at slike anlegg som antas å medføre særlige ulemper for naboer ved røyk, lukt, larm, støv o.l., skal henvises til andre industristrøk, eller til bestemt område utenfor reguleringsområdet. Før bygningsrådet treffer slik avgjørelse skal helserådet ha uttalt seg.

§ 17.

Det tillates ikke anlagt beinmølle, tarmrenseri, kruttfabrikk, pelsdyrgård eller griseoppdretteri innenfor industriområdet.

1)

Endret til 50 m² ved vedtak
i THU den 24.11.92, sak
211/92

§ 18.

Det tillates ikke oppført bolighus i industriområdene. Bygningsrådet kan tillate innredning av vaktmesterleilighet etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 19.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Bygningsrådet skal påse at alle tomter i industristrøk innhegnes harmonisk og ensartet. De ubebyggelige områder mellom regulert veglinje og byggelinje må ikke nyttes til opplag e.l.

§ 20.

Bensinstasjoner, tankanlegg, bilreparasjonsverksteder eller større garasjeanlegg skal oppføres i industristrøk.

§ 21.

Det må i industristrøkene sørges for parkerings- og garasjeplass for hele bedriftens behov på egen tomt, og det må legges ut så store ubebygde arealer at all av- og pålessing kan skje utenfor regulert veggrunn.

C. Spesialområder.

§ 22.

Innenfor "F 6 - Spesialområde fredning" tillates det ikke oppført permanente installasjoner av noe slag, herunder også midlertidige mobile innretninger uten etter samråd med de antikvariske myndigheter. Bygningsrådet kan gjøre unntak for midlertidige innretninger som er nødvendige for vedlikehold av de fredede broverk.

§ 23.

Innenfor "F 6- Spesialområde gravplass" tillates det oppført byggverk til kirkelig bruk.

§ 24.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 25.

Ved byggemelding innsendes situasjonskart og profiler av tomta, hvor husets høyde er inntegnet, og med angivelse av hvordan tomta tenkes planert.

§ 26.

Bebyggelsen skal ha sadeltak eller valmtak med ikke over 45° takvinkel. Bygningsrådet kan gjøre unntak i særlige tilfelle.

§ 27.

Bygningsrådet kan nekte slik beplantning av eiendom som sjenerer trafikken eller påfører naboeiendom ulemper.

§ 28.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 29.

Alle offentlige bygg skal oppføres i mur med brannfaste etasje. skillere, trapper og trapperom.

§ 30.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen til anvendelse.

§ 31.

Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen bygningslovgivningen.

§ 32.

Etter disse reguleringsbestemmelser i krafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene og reguleringsplanen.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stedfastet den 13. mars 1972



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Flekkefjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4207 **Gårdsnr.:** 139 **Bruksnr.:** 156**Adresse:** Ekornvegen 4, 4438 SIRA**Referanse:** 316/3000389/61-23-0068 Ekornvegen 4

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3426
Branntilsyn, feiing		612
Eiendomsskatt		3721

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 139, Bruksnummer 156 i 4207 FLEKKEFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

22.05.2023 kl. 20.24

22.05.2023 kl. 20.22

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/158131-1/200 23.02.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 140 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
TORGersen LISA KONGEVOLD
FØDT: 21.07.1977

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2435308-1/200 08.05.2020 **PANTEDOKUMENT**
13:42
Beløp: NOK 1 800 000
Pantlaver: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3383741-1/200 24.11.2020 **** MASSETRANSPORT**
13:44
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1998/2155-1/41 26.08.1998 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4207 GNR: 139
BNR: 1

1998/2155-2/41 26.08.1998 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 1004 GNR: 139 BNR: 1 FNR: 34

2020/1015032-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 1004 GNR: 139 BNR: 156

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☒ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: MICRO BØLGE OVN
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger
14. **Postkasse** medfølger.

forts. neste side

E.B

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon** til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Medfølger ikke:

2 stk taklamper i stuen.

Førus 05.06.23

Sted/dato

Egil Bjørgeas
Selgers signatur

FOR LISA KONBEVOLD TORGENSEN

Egil Bjørgeas
Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv B. Tjøtta

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 50

Mob.: 415 69 605

liv.b.tjoetta@sor.no



Erik Havaas

Rådgiver

Tlf.: 38 17 04 76

Mob.: 934 15 012

erik.havaas@sor.no



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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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”

Rett 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Ekornvegen 4, 4438 Sira

Gnr. 139 Bnr. 156 i Flekkefjord kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

Signatur

Dato/sted

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.

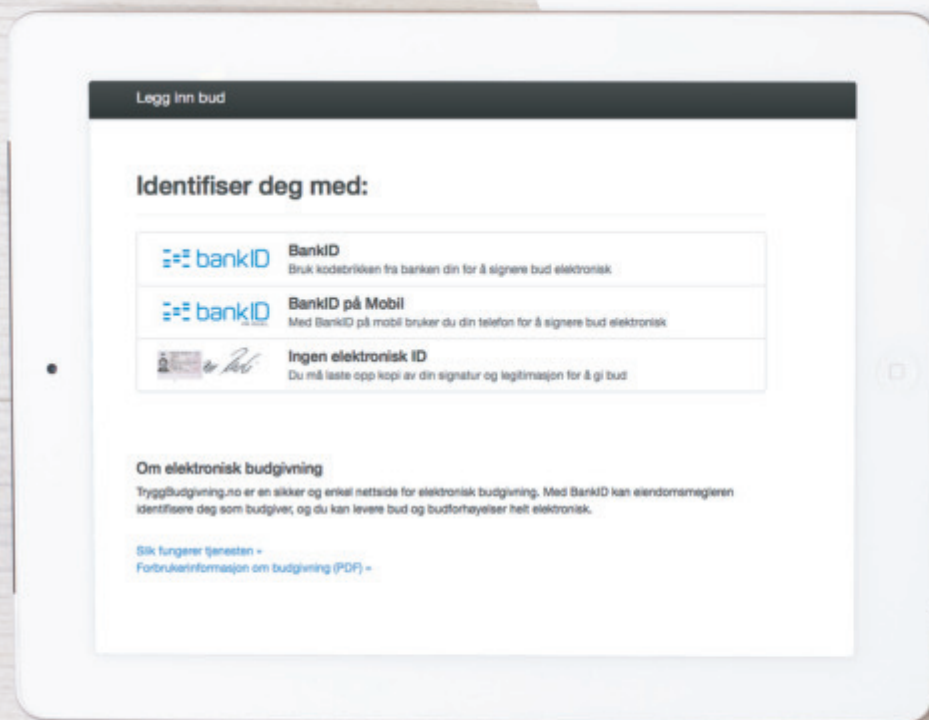
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JANNE LAGTUN BRIKLAND | Eiendomsmegler MNEF | **91 87 15 52** |
janne.brikland@sormegleren.no | **LYNGDAL** | Alleen 4 | 38 33 18 40