

FLEKKEFJORD

PROFESSOR WAAGES GATE 10, 4400 FLEKKEFJORD

Lys og innbydende leilighet på Trellebakken med flott utsikt | 2 soverom | Garasje | 2 balkonger |



Prisantydning: 3 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere en moderne og lettstelt leilighet med attraktiv beliggenhet og flott utsikt over sentrum og byfjorden. Velkommen til Proffessor Waagens gate 10!

Leiligheten ligger sentralt med gangavstand til "alt" av sentrumsfasiliteter; butikker, kaféer, kulturtilbud osv., samtidig som beliggenheten oppleves tilbaketrukket og rolig. Leiligheten byr på flere goder, bl.a. balkong både fra stue og soverom i tillegg til integrert garasje. Delvis overbygget terrasse i 1.etasje.

Leiligheten går over to etasjer og inneholder bla:

1. etasje: Entré og soverom, samt bod og tilgang til felles garasjeanlegg.
2. etasje: Lys stue med åpen kjøkkenløsning, bad/vaskerom, soverom, gang og garderobeløsning/walk-in closet. + Balkong fra både stue og soverom.

Velkommen til visning!

Adresse	Professor Waages gate 10
Prisantydning	3 990 000,- + omk.
Omkostning	101 385,-
Totalpris	4 091 385,-
Felleskostnader	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	79/98 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Tomt	664.6 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Kai Birger Amundsen
Eiendomsmegler Exbo avd.
Flekkefjord
Telefon: 911 57 935
Mail: kba@exbo.no



INNHOOLD




Velkommen til visning
- husk å melde deg på



exbo

Meld deg på visning ved å klikke på knappen "Visningspåmelding" som du finner under bildet av megleren.

Bestill prospekt fra tilbyder
Avdelingens hjemmeside
Visningspåmelding

Visning
Ta kontakt for å avtale visning

Visningspåmelding

Velkommen til en planlagt visning!

- 4 Salgsoppgave
- 28 Plantegning
- 30 Tilstandsrapport
- 49 Egenerklæring
- 59 Energiattest
- 80 Boligkjøperforsikring
- 82 Budskjema



Exbo avd. Flekkefjord
Brogaten 18
4402 FLEKKEFJORD
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 98 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje

BRA-i: 18 kvm.

BRA-e: 19 kvm.

2. etasje

BRA-i: 61 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje i 1 etasje som er medtatt som BRA-e er andel av felles garasje.

Terrasser er bare ca oppmålt.

LOVLIGHET:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

664,6 kvm

Tomtebeskrivelse

Ryddig og flott opparbeidet fellestomt med uteområder, inngangsparti og innkjørsel til garasje.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Flekkefjord sentrum, med kort gangavstand til "alt" av sentrumsfasiliteter. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig midt i bybildet, med dagligvarebutikker, kaféer, bakeri, restauranter og øvrige servicetilbud lett tilgjengelig. Kulturhuset Spira, med kino, konserter, teater og bibliotek, er også innen gangavstand.

Boligen har en flott beliggenhet med utsikt over sentrum og byfjorden. Området passer godt både for par, eldre,

førstegangskjøpere og barnefamilier, med gangavstand til skole, barnehage og lekeområder.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Asle Andre Tveida

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Trellebakken AS

Innhold

1. etasje: Entré og soverom, bod og garasje.

2. etasje: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, gang og garderobe.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Leiligheten ligger i 1 og 2 etasje i leilighetsbygg.

Bygningen er oppført i tre og betongkonstruksjon og er stort sett original fra byggeår. Bygningen fremstår solid bygget og i god stand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

INNENDIG

Det er malte vegger og tak og parkett på gulvet.

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Innvendige dører med formpresset dørblad.

VÅTROM

Bad/vaskerom med baderomspanel på veggene og malt tak.

Det er fliser på gulv.

Badet er innredet med dusj, toalett, seksjon med servant og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er utført i plast (rør i rør).

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.

Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Det er montert varmepumpe i boligen.

Varmtvannsbereder er på ca 110 liter og er plassert i rom med sluk.

Sikringsskap med automatsikringer.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkering i garasje. Her må man kjøre inn slik at man har førerdøren mot midten.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

853915

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle

utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Balansert ventilasjon, varmepumpe og varmtvannstank på ca. 110 liter, ellers elektrisk. Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 8 951

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt kr. 8 951,14,- i året per 2024. Dette omfatter: vann på kr. 1 920,50,-, avløp på kr. 3 521,68,- og eiendomsskatt på kr. 3 508,96,-.

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 4 495,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 2 terminer i året.

Eiendomsskatt

Kr 3 509

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Rekvirert - ikke mottatt.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Eierbrøk

1/6

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, tilknytn.avg. kommunen brannvarsling, tilknytn.avg. kommunen Addsecure.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1000, blir ifølge forretningsfører økt til kr. 1500,-

Andel fellesformue

Kr 135 133

Andel fellesformue dato

31.12.2024

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Trellebakken

Organisasjonsnummer

920818498

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Ingvald Snerthammer

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 1781, seksjonsnummer 3 i Flekkefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2016/974486-2/200 24.10.2016 URÅDIGHET
Rettighetshaver: HELLVIK HUS FLEKKEFJORD
EIENDOMSUTV
ORG.NR: 945 664 827
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Overført fra: KNR: 4207 GNR: 203 BNR: 1781

2017/83651-1/200 27.01.2017 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6

2020/172834-1/200 01.01.2020
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1004 GNR: 203 BNR: 1781 FNR: 0 SNR: 3
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Servitutter:
2018/919811-1/200 21.06.2018
21:00 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4207 GNR: 203 BNR: 2017
Bestemmelse om renovasjonsanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2018/919811-3/200 21.06.2018
21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 4207 GNR: 203 BNR: 415
Bestemmelse om fiberskap, gesims og vedlikehold av
nordre vegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2018/919811-4/200 21.06.2018
21:00 BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL
STI
Rettighet hefter i: KNR: 4207 GNR: 203 BNR: 415
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 9/5-2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for
beboelse.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige
planer hos kommunen for området rundt eiendommen,
som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som
er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i
alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,
tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses
kjent med forhold som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i
salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.
Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest
dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett
kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt
kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at
kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en
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
og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt
brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og
skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper
regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter
overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers
undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å
undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere
som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 385,00 (Omkostninger totalt)

4 091 385,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 385

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 56.250,- inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 95.958,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kai Birger Amundsen

Eiendomsmegler Exbo avd. Flekkefjord

kba@exbo.no

Tlf: 911 57 935

Exbo avd. Flekkefjord, Brogaten 18

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

17.01.2026





Velkommen til visning

- husk å melde deg på



exbo

Meld deg på visning ved å klikke på knappen "Visningspåmelding" som du finner under bildet av megleren.

Bestill prospekt fra tilbyder
Avdelingens hjemmeside
Visningspåmelding

Visning

Ta kontakt for å avtale visning

Visningspåmelding



Velkommen til en planlagt visning!







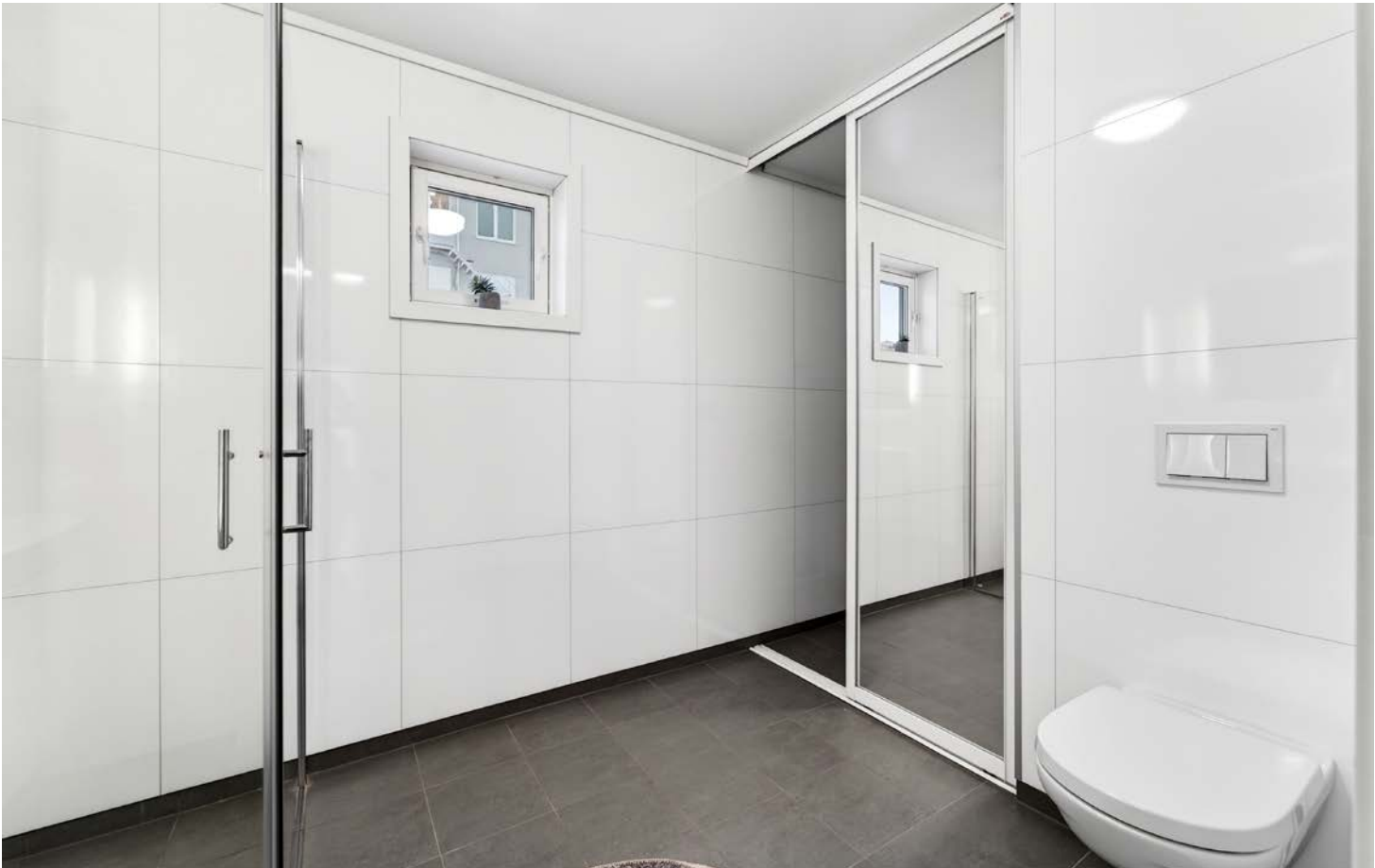














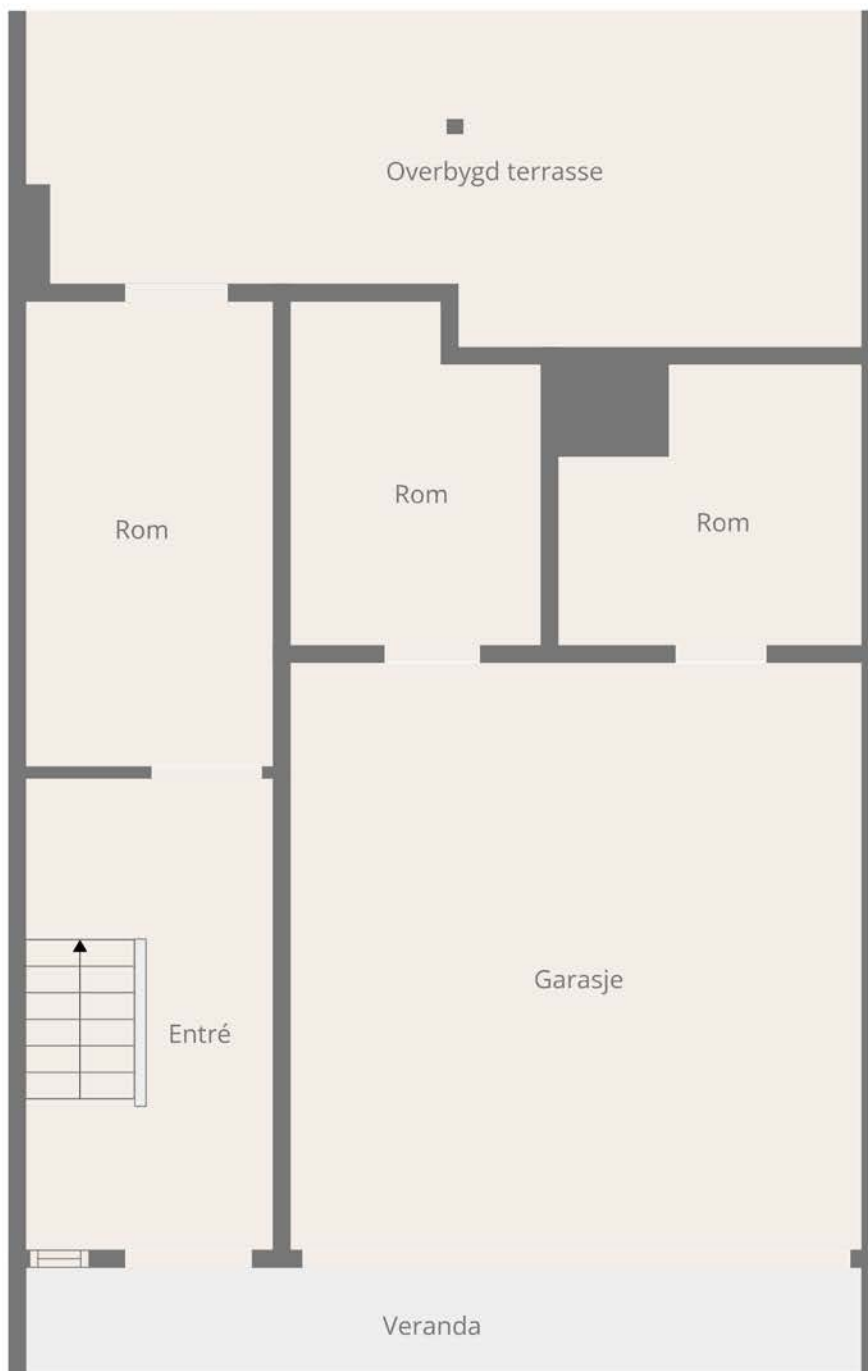


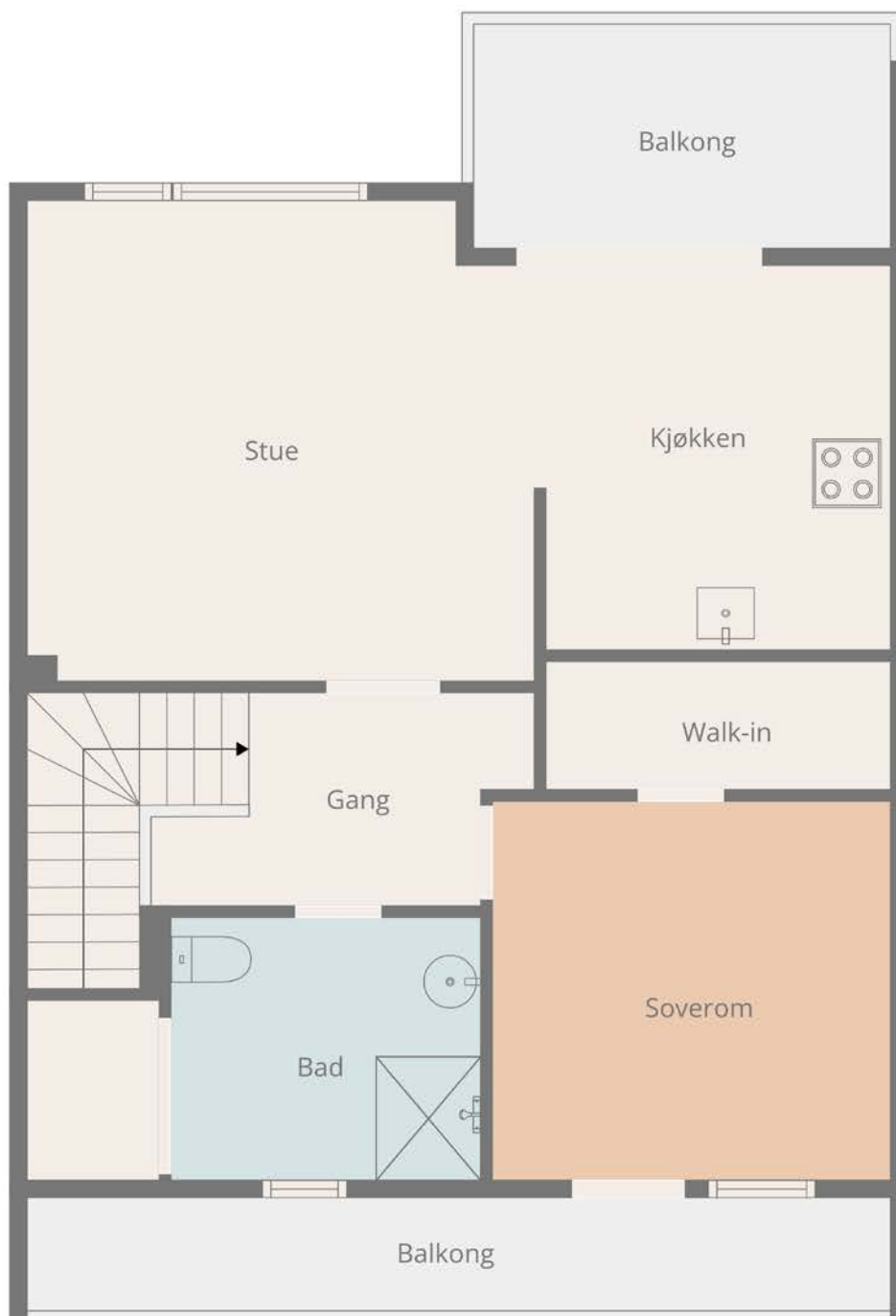












Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Professor Waages gate 10, 4400 FLEKKEFJORD



FLEKKEFJORD kommune



gnr. 203, bnr. 1781, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 11818-201985

Referansenummer: JU1749

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert Takstingeniør: André Tveida

Vår ref: 14721



 **Egersund
Bygg og Tomteutvikling**

 **Takstpartneren**
et selskap av Egersund Bygg og Tomteutvikling



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

Norsk takst

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



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

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

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

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS ble etablert i 2001, og har siden den gang vært en pålitelig aktør innen takseringsbransjen i Rogaland. Vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, inkludert byggteknisk konsulentvirksomhet, byggeledelse, arkitekttjenester og taksering. Vårt hovedfokus er å levere høy kvalitet, enten det dreier seg om store eller små prosjekter. Vi har kontor i Egersund og Flekkefjord, og utfører oppdrag fra Lindesnes i sør til Rennesøy i Nord.

Vi er stolte medlemmer av Norsk Takst, noe som gir deg trygghet i at alle våre tjenester utføres med høy kompetanse og i henhold til de strengeste bransjestandardene. Les mer på våre nettsider www.byggogtomt.no.



Rapportansvarlig

André Tveida

Uavhengig Takstingeniør

andre@byggogtomt.no

975 33 250



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1 og 2 etasje i leilighetsbygg.

Bygningen er oppført i tre og betongkonstruksjon og er stort sett original fra byggeår. Bygningen fremstår solid bygget og i god stand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass.

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er malte vegger og tak og parkett på gulvet.

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Innvendige dører med formpresset dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med baderomspanel på veggene og malt tak.

Det er fliser på gulv.

Badet er innredet med dusj, toalett, seksjon med servant og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i plast (rør i rør).

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.

Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Det er montert varmepumpe i boligen.

Varmtvannsbereder er på ca 110 liter og er plassert i rom med sluk.

Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

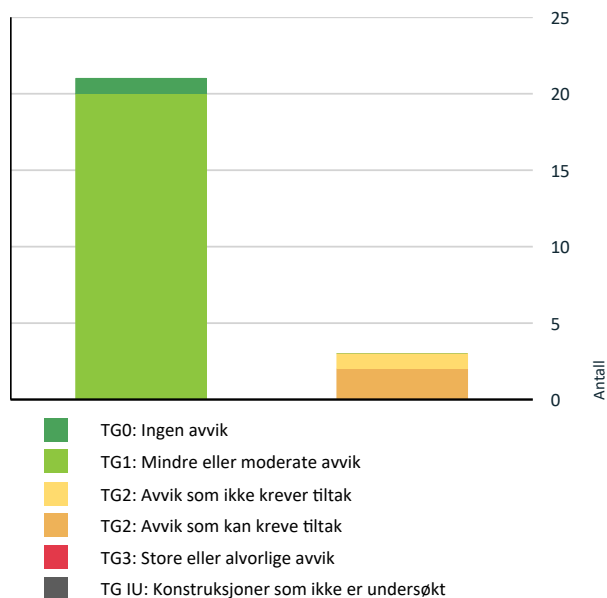
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger vedr alder på bygning og bygningsdeler er opplyst av eier og i Eiendomsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

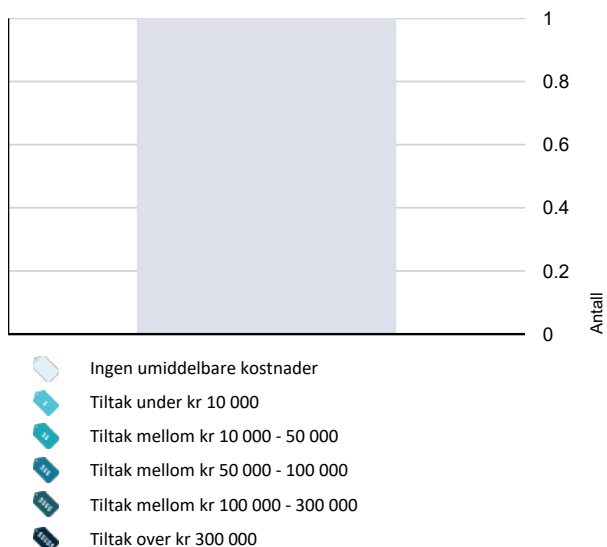
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2017

Anvendelse

Boligen er ved befaring ubebodd.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent inn i vindtetting/konstruksjon. Vinduene mangler listing/vannbord. Listingene har en lite fagmessig utførelse.

Byggforsk (542.101) anbefaler at kledningsbord bør ha 300mm og minst 100mm avstand til terreng/terrasser for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må listes og tettes rundt vinduer og dører for å unngå lekkasjer og skader.



TG 1 Vinduer

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass. Vinduer er i god stand og har kun litt normal værsiltasje utvendig.

TG 1 Dører

Ytterdører er utført i trekonstruksjon. Ytterdører er utført i malt trekonstruksjon.

Ytterdører er i god stand og har bare litt normal brukssiltasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

Vurdering av avvik:

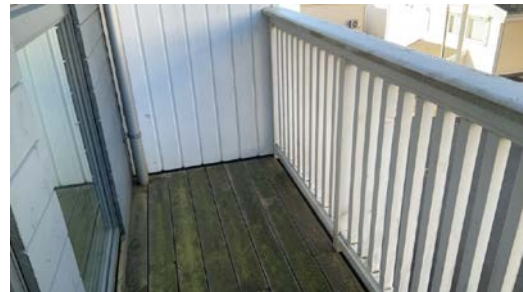
- Det er avvik:

Terrasse er generelt slitt og har utsatt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er malte vegger og tak og parkett på gulvet. Innvendig overflater er i god stand og har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved kontroll av høyder på etasjeskiller er det ikke funnet noen unormale avvik i forhold til alder på bygning. Målinger er utført på tilfeldige steder av gulvet.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre. Det foreligger dokumentasjon i form av bilder.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre. Trapp er i god stand og har normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med formpresset dørblad. Innvendige dører er i god stand og har bare normal bruksslitasje.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid i form av uavhengig kontroll.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomspanel på veggene og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert bunnlist på våtromsplater på badet. Dette er ikke i henhold til monteringsanvisninger og kan føre til fuktskader på platene.

Platene har ellers normal alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt. Ved eventuell utbedring så må plater demonteres og bunnlist monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv. Overflater er i god stand og har bare normal bruksslitasje.

Forskrifter tilsier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk som har fuktbelastning i daglig brukssituasjon. Tilstrekkelig fall er angitt i veiledning til forskrift til å være 1:50 fall (16mm) 80 cm ut fra sluk. Ved måling av gulv er det noe mindre fall enn overnevnte men avrenning til sluk er vurdert til å fungere tilfredsstillende.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk er utført i plast.

Ved kontroll i sluk er det delvis synlig membran og klemring. Klemring ligger skjult bak fliselim/smøremembran slik at sammenføring av klemring og membran er vanskelig å vurdere.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusj, toalett, seksjon med servant og opplegg for vaskemaskin. Innredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ved befaring fungerte ventilasjonsanlegg normalt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og ikke funnet indikasjoner på fukt.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Kjøkkeninnredning er i god stand og har normal bruksslitasje.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp. Ved befaring fungerer kjøkkenvifte som normalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er utført i plast (rør i rør). Ved befaringsfungerer vannrør som de skal og er i god stand.



TG 1 Avløpsrør

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast. Ved befaringsfungerer avløp som normalt.



TG 1 Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Ved befaringsfungerer anlegget normalt.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i boligen. Varmepumpe fremstår i god stand.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er på ca 110 liter og er plassert i rom med sluk. Ved befaringsfungerer varmtvann som normalt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og sprinkleranlegg montert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

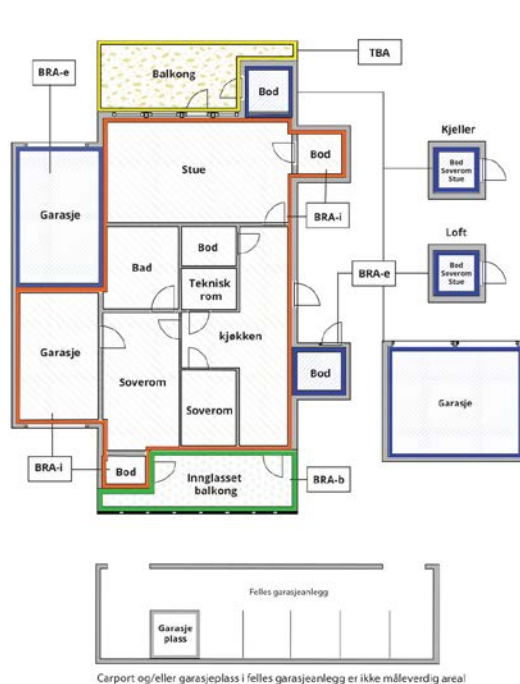
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	18	19		37	20
2.Etasje	61			61	
SUM	79	19			20
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom	Bod, garasje	
2.Etasje	Bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, gang, garderobe		

Kommentar

Garasje i 1 etasje som er medtatt som BRA-e er andel av felles garasje.
Terrasser er bare ca oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	André Tveida Kim Fjeld	Takstingenør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	1781		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Professor Waages gate 10							
Hjemmelshaver Trellebakken AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i Flekkefjord sentrum med det meste av byens fasiliteter like ved. Det er gangavstand til blant annet skole og butikker.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.10.2025	Sendt eier	Fremvist	2	Nei
Egenerklæring	27.10.2025	Eiers egenerklæring er fremvist	Gjennomgått	10	Ja
Tegninger	07.10.2025		Fremvist	7	Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025	Diverse opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/JU1749>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- | | |
|--|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☒ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☐ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): <input type="text"/> | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
203	233	3			
Adresse Professor Waages Gate 10			Byggeår	2017	
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	4400 Flekkefjord	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		☐ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Frende

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Hellvik Hus Sør Eiendomsutvikling as	Fornavn	
Ny adresse	Loneveien 308	E-post	kim.fjeld@hellvikhus.no
		Tel. priv.	
Postnr.	4640	Mobil	41848999
	Sted SØGNE		

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		



BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el-uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja, det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja, det er gjort endringer og det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Uavhengig kontroll ved bygging

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggesgodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☒ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? Felles Garasje

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Søgne 27/10.2025

Sign. selger 1

Kim Feldt

Sign. selger 2



Adresse

Professor Waages gate 10, 4400 FLEKKEFJORD

Dato for energimerking

Merkenummer

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300558114

Gårdsnummer

203

Bruksnummer

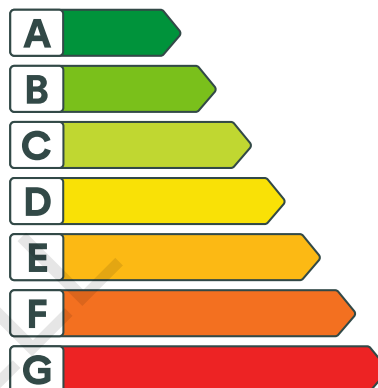
1781

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2016

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

94,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

90,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 164 kWh



Professor Waages gate 10, 4400 FLEKKEFJORD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

TRELLEBAKKEN - Orientering om eier- og rettighetsstruktur

1 – Innledning

Området «Trellebakken» er den del av reguleringsplanen for «TRELLEBAKKEN – gnr. 1781, 317 mfl.» som ligger på gnr. 203 bnr. 1781 i Flekkefjord med tilhørende rettigheter.

Området nord for bnr. 1781 eies i dag av Flekkefjord kommune, og reguleringsplanen tilsier boligbygging med åpning for «boligsosial formål».

Bnr. 1781 skal bygges ut med 6 leiligheter, som seksjoneres.

2 – Nærmere om boenhetene;

Det er planlagt 6 boenheter på bnr. 1781, og hvor eiendommen seksjoneres.

Hver boenhet har egen inngang, og egne uteområder og/eller terrasser iht seksjoneringsbegjæring med tilhørende vedtekter.

Hver boenhet har 1 parkeringsplass i garasje iht seksjoneringsbegjæringen. Det er ikke formalisert noen gjesteparkering.

3 – Fellesarealer;

Formelle fellesareal vil være alt utenomhusområde på eiendommen. Dog vil de deler av utenomhusområdene som ligger sør og øst for bygningen bli vedtektsbestemt at skal kunne nyttes av de boenhet disse naturlig tilligger. Dog slik at det skal være gangrett over «andres uteområder» for å frakte større/tyngre gjenstander til dette området samt utføring av nødvendig vedlikehold. Den vanlige/daglige adkomsten skal gå via vedkommendes egne område gjennombygningen og ut på østsiden, jf. seksjoneringstegningene

Det vil være en felles lekeplass for hele reguleringsområdet. Denne ligger i utgangspunktet på umatrikulert grunn, men vil bli sikret med tinglyst erklæring om kommunen får formell eiendomsrett til grunnen. Drift- og vedlikehold av denne skal deles likt på de boenheter som er utbygd i reguleringsområde.

Veien rett vest for leilighetene (K1 og K2) er privat vei. K1, dvs. veien langs leilighetene på bnr. 1781, skal driftes og vedlikeholdes av de boenheter innen reguleringsfeltet som er utbygd, og tatt i bruk. Hvis eiendommene nord for bnr. 1781 nyttes til parkering skal eier av disse eiendommene betale 50 % av kostnadene med drift- og vedlikehold av K1.

Allmenheten skal ha vederlagsfri rett til å gå over K1 og K2, dog uten at dette utløser spesielle plikter til vedlikehold for eiendommene innen reguleringsfeltet. Videre skal gnr. 203 bnr. 370 ha kjørerett over K1 og K2.

Det er felles renovasjonsanlegg iht reguleringsplanen. Dette anlegget er kun for boenhetene på bnr. 1781. Hver boenhet som er tatt i bruk dekker lik andel av kostnadene med anlegget.

4 –Øvrige forhold;

Det er pt. uklart hvor utedel til varmepumper skal plasseres. Det er mulig at disse må plasseres på bakkeplan på østsiden av bygget. Den enkelte skal i så fall ha tilkomst for vedlikehold.

Det er videre skap for fiber på nordsiden av bygget. Dette er felles med øvrige eiendommen innen reguleringsfeltet. Bygningsdelen av skapet vedlikeholdes av bnr. 1781.

5 – Forbehold

Dette notatet viser planlagte eier- og rettighetsforhold i «Trellebakken». Utbygger tar forbehold om endringer om det skulle vise seg nødvendig for å sikre en teknisk/økonomisk forsvarlig utbygging.

Hellvik, den __. __.16

for Hellvik Hus Flekkefjord Eiendomsutvikling as

Vedlegg 1; Kopi av reguleringskart

Vedlegg 2; Kopi av reguleringsvedtekter

191016

Flekkefjord kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BB1-BB2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- f_R Renovasjonsanlegg
- f_L Lekeplass
- B/P Kombinert formål, Bolig/Parkering

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_V Veg
- K1-K2 Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-6 - Hensynssoner

- H570 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H570 Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- RpFareGrense
- RpAngittHensynGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse

Punktsymboler

- Stenging av avkjørsel
- Regulert møneretning

- f_felles
- o_offentlig

Planområde = 2,14 daa



Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Infoland
Dato for basiskart: 24.05.2013
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89

Ekvidiansse 1 meter

Kartmålestokk 1: 500 I A3

Høydegrunnlag: NN1954

Detailreguleringsplan for

TRELLEBAKKEN - gnr. 203 bnr. 1781, 317 MFL.

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

vertniv 2 - på grunnen

PlanID:

1004201417

Planen er digitalisert i Focus Arealplan versjon 2014 av: RKT/KJF

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon:	SAKSNR.	DATO	SIGN.
DATO: 10.04.14			
Byggegrenser erstatte av omriss av planlagt bebyggelse og kolehøyder		19.06.14	KJF/RKT
Endret planlagt bebyggelse, høyder, oppdatert tilfelleit		27.03.15	RKT
Bystyrets vedtak	011/15	26.3.2015	PRa

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra

1. gangs behandling i utvalg for samfunn

Kommisjonen av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV:

Kristiansen & Salmer-Olsen AS

Byrådsleder MML

Ordre nr

Det bekreftes at planen er i samsvar med

Bystyrets vedtak, saknr. 011/15

PLANNR. PROSLANS

KSD

1631

TIV

PRA

FLEKKEFJORD KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR TRELLEBAKKEN, GNR 203 BNR 317 MFL.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:

Datert: 10.4.2014

Sist revidert: 27.3.15 - Etter BYS-vedtak sak 011/15

Bystyrets vedtak: dato -, saksnr --/--

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket (*plannummer*) og datert 10.04.14 – sist rev. 27.03.15.

§ 2 Formål

Reguleringsplanen inneholder følgende formål:

- *Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1):*
 - Blokkbebyggelse
 - Lekeplass
 - Renovasjon
 - Kombinert formål, Bolig/parkering
- *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2):*
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Hensynssoner (PBL 12-6)*
 - Faresone Høyspenningsanlegg H370
 - Særlige hensyn Bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Felles bestemmelser

- 3.1 Ved utforming av bygg og anlegg skal fjernvirkning vektlegges sammen med god arkitektonisk utforming med materialbruk som gir et godt samspill med omgivelsene.
- 3.2 Framføring av strøm, telefon, bredbånd etc. i planområdet til all ny bebyggelse skal skje via jordkabel.
- 3.3 Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- 3.4 Felles lekeplass skal være tilgjengelig for alle.

- 3.5 Der byggegrense ikke er vist på plankart er den sammenfallende med formålsgrensen.
- 3.6 Renovasjonsområder som ligger eksponert til skal bygges inne i et egnet bygg med dører/port for å forhindre uheldig eksponering og utilsiktet forsøpling.

§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

4.1 Område for blokkbebyggelse, BB1-BB2

Innenfor områdene kan det oppføres bebyggelse i 3 etasjer, hvor det i område BB1 kan etableres inntil 6 boenheter og i BB2 inntil 9 boenheter.

Maksimalt tillatte møne-/gesimshøyde for bebyggelsen er henholdsvis 12,0 og 8,6 meter. Unntak er pipe og heisoverbygg som tillates over denne høyden. Høyde ferdig gulv 1. etasje er maks kote 14.40. Det tillates takopplett på inntil ½ av hovedtakets lengde. Tillatt gesimshøyde på takopplett er 9,5 meter.

Bebyggelsen skal utformes med ulik materialbruk og variasjon i oppbygning av volumer, takform og fasadeflater. Bygninger skal ha en kombinasjon mellom saltak og flate tak. Bebyggelsen i BB1 og BB2 skal fremstå med et enhetlig preg.

Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 80 %.

Garasje tillates sammenbygd med bolig. Det skal avsettes min. 1,0 parkeringsplass pr. boenhet.

Leilighetene i BB2 kan benyttes til boligsosialt formål.

4.2 Lekeplass, f L

Området lek har eierformen felles. Lekeplassen er felles for boligene i BB1, BB2 og B/P. Området skal minimum opparbeides med en sandkasse, ett huskestativ og en benk.

4.3 Renovasjon, f R

Innenfor området skal anlegges felles løsning for søppelhåndtering for boligene i BB1. Det skal settes opp en bod med flatt tak eller pulttak med tilpasset farge og materialbruk som kan romme aktuelle søppelkontainere.

4.4 Kombinert formål - bolig/parkering, B/P

Innenfor området kan det anlegges parkeringsanlegg og boligformål, med maks tillatt bebygd areal (%-BYA) på 80 %. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer, med flatt tak og maks gesimshøyde 8,0 meter.

§ 5 Samferdselsanlegg (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 Veg, V

Skal være offentlig veg. V reguleres slik den er i dag, der planformålet veg viser gjeldende kjøreareal.

5.2 Kjøreareal, K

Området K1 omfatter kjøre- og manøvreringsareal til boliger og garasje/parkering i BB1 og K2 omfatter kjøre- og manøvreringsareal til boliger og garasje/parkering i BB2.

Det er ikke tillatt med gjennomkjøring til Skolebakken ved BB2, med unntak av Skolebakken 7 som gis mulighet for atkomst over K1 og K2. K1 og K2 skal være allmenn tilgjengelig gangforbindelse fra Prof. Waagesgt. til Skolebakken.

I K2 tillates etablering av gangbro mellom BB2 og B/P. Fri høyde er min. 2,7 meter.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn er sideareal til veg, og omfatter grøfteareal, fylling og skjæring.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Faresone Høyspenningsanlegg H370

Hensynssonen omfatter høyspentkabler i grunn. Faresonen er to meter til hver side for kabel.

6.2 Særlige hensyn Bevaring Kulturmiljø H570

Hensynssonen omfatter kulturhistorisk bygningsmiljø. Byggesøknader skal på forhånd oversendes fylkeskonservator for uttalelse.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

- *Byggeområdet må klareres for utbygging gjennom geoteknisk undersøkelse før byggetillatelse kan gis.*
- *Felles lekeplass skal ferdigstilles før nye boliger i planområdet tas i bruk.*
- *Felles renovasjonsbod skal ferdigstilles før nye boliger innenfor BB1 tas i bruk.*
- *Eksisterende mur ved BB1 skal sikres med tanke på utglidning før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i BB1.*
- *Før det gis brukstillatelse til nye boliger i området, skal vann og avløp være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Flekkefjord kommune.*

Returneres til

Adv.fa. Andersen & Snerthammer AS

Pb. 1

4401 Flekkefjord

Begjæring¹⁾ om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1004	Flekkefjord	203	1781		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
945664827	Hellvik Hus Flekkefjord Eiendomsutvikling AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5	B	1	B	17				29				41			
6	B	1	B	18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
Sum tellere: 6 = nevner: 6															

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato	Partenes underskrift

SignForm 05/2001

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

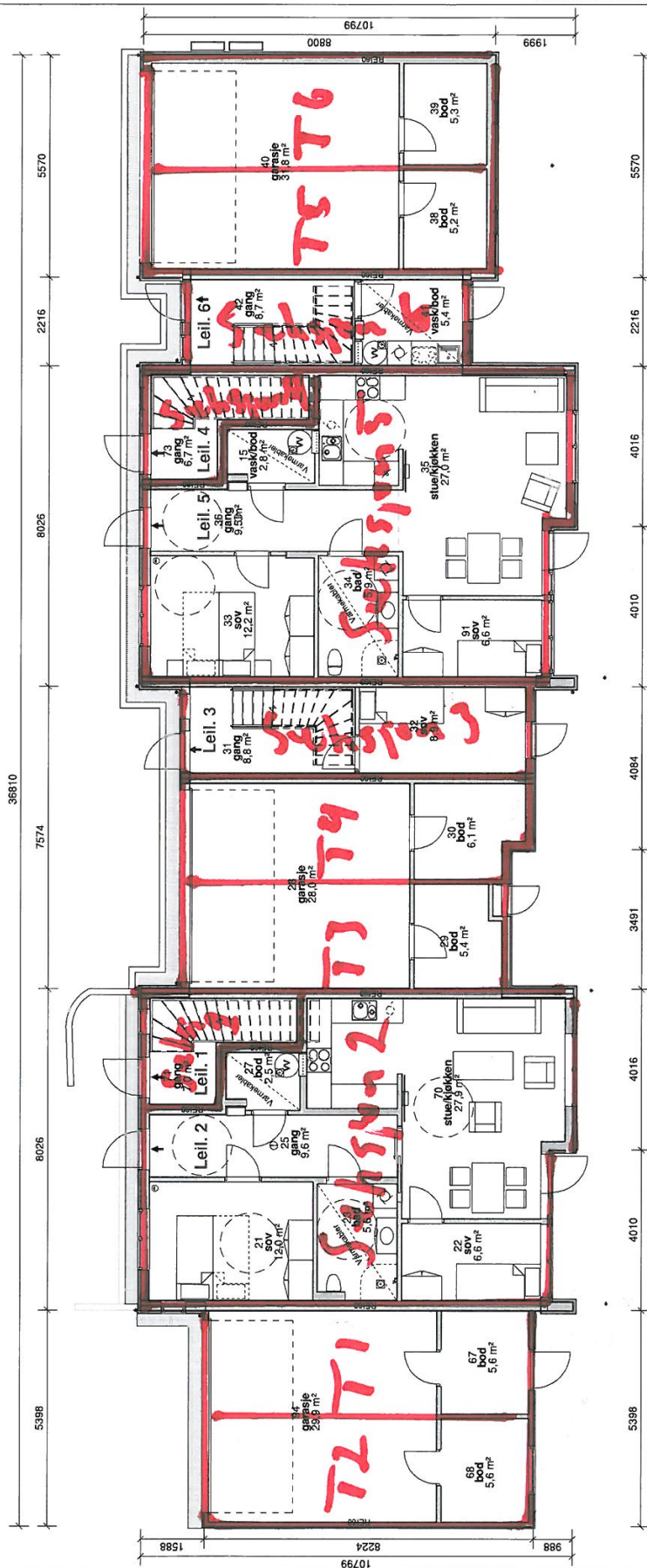
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
Fnr.	Snr.
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift

Noter:

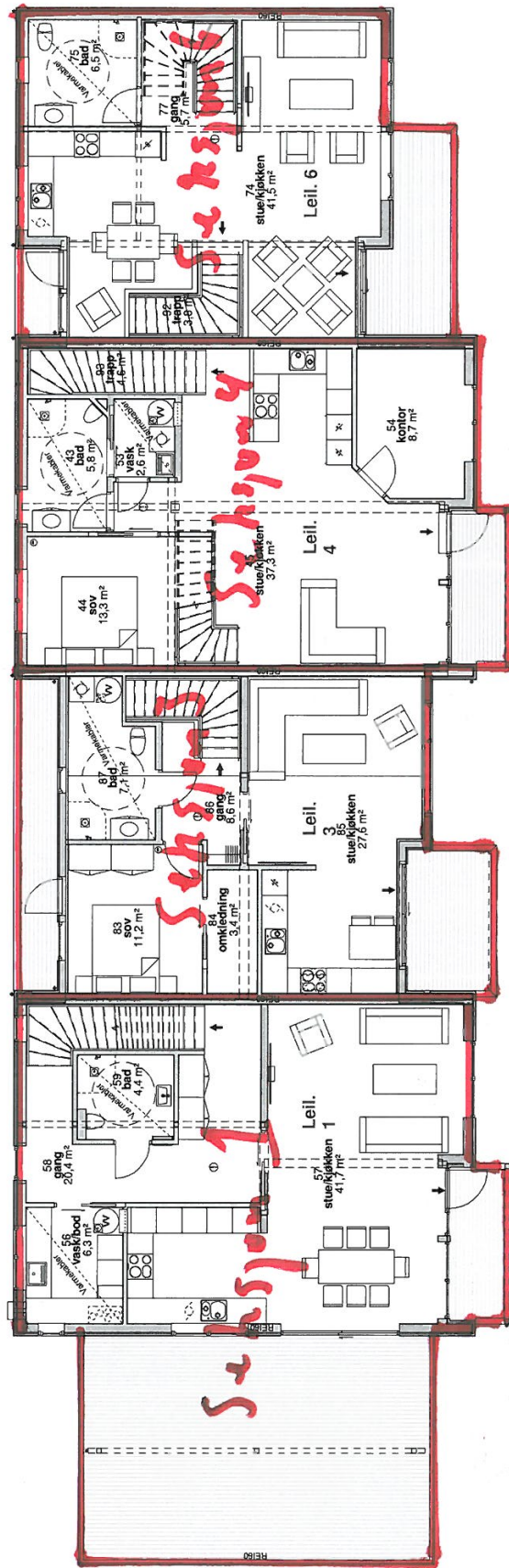
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
------	----------------------



Kunde Lailight Treilbakken Byggeklass	Gar/Ber Kommune	Målestokk	31.08.16	
		1 : 100	Tegnet HL	HFF
		Prosjekt status	Rev.	
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		B-09		
		Heivik hus Flekkefjord AS Drangedal 4, 4400 Flekkefjord Tlf. 3532 7570 firmapost: telegraf@heilvikhus.no www.heilvikhus.no		
		Tittel	Arb. tegn. 1-100, 1 elg.	

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------



Kunde Leilighet Trellbakken Byggeplass	Målestokk 1 : 100 Gnr/Bnr Kommune	Dato 31.08.16 Tegnet HL Kontr. HJF	Prosjekt status SKSSE Tegning nr.: 1-100 Prosjekt nr.: 2 Original Totalt 1-100, 2 eig.



Helvik-Hus Pwelleford AS
Drammensveien 100 Pwelleford
Tlf. 3822 7070
lima.post@helvikhus.no
www.helvikhus.no

Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET "TRELLEBAKKEN"
GNR. 203 BNR. 1781 I FLEKKEFJORD KOMMUNE

§ 1 Definisjoner

Sameiet "Trellebakken", gnr. 203 bnr. 1781 i Flekkefjord, består av 6 boligseksjoner.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i.h.t. seksjoneringsbegjæringen – gjelder både inne- og utearealer.

§ 2 Ansvar

For sameiets forpliktelser har den enkelte sameier ansvar i forhold til sin sameiebrøk, og i samsvar med de bestemmelser som følger av denne avtale. jf. Eierseksjonslovens (E) § 24.

§ 3 Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende rettigheter og plikter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i arbeidet selv. Styret kan pålegge de sameiene som ikke deltar å betale et rimelig økonomisk vederlag til sameiet.

Velforeningens styre bestemmer fargevalg på alle utvendige flater (byggningskroppen, karmer, veranda m.v.).

Fast parkering skjer i egen del av garasje, og hvor det er en plass pr. leilighet. Det er ikke egne plasser for gjesteparkering.

§ 4 Fellesutgifter (generelt)

Med unntak av det som måtte følge av denne avtale skal utgifter til drift av eiendommen, felles vedlikehold m.v. fordeles mellom sameierne i.h.t. til deres sameiebrøk. Kun boenheter som er tatt i bruk, dvs. hvor det minst er gitt midlertidig brukstillatelse, tar del i felleskostnadene.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av vedtatt årsbudsjett, et halvårlig a-konto-beløp den 1. i hvert halvår (1.1 og 1.7) til dekning av løpende

fellesutgifter.

Sameiets styre kan pålegge at det skal opparbeides et vedlikeholdsfond for sameiet.

Sameiets styre er ansvarlig for at eiendommen er brannforsikret m.v. Dette gjelder ikke innboforsikring, som er den enkelte sameiers ansvar.

§ 5 Vedlikehold og drift

Seksjonseierne bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende de arealer de har Eksklusiv/særskilt bruksrett til, dette gjelder også de utearealer den enkelte skal kunne bruke alene.

Alt utvendig vedlikehold uavhengig av hvilken leilighet dette gjelder, deles iht sameiebrøken i seksjoneringsbegjæringen. Følgende er dog den enkelte seksjonseiers ansvar;

- Vinduer og ytterdører på egen seksjon
- «Tremmegulv» , dvs. toppdekket på terrasser.
- Uteområdet på bekkeplan hvor den enkelte seksjonseier har vedtektsbestemt enerett til bruk.

Vedlikehold av forstøtningsmurer er et felles ansvar uavhengig av hvor disse murene er.

Videre er det felles ansvar for lekeplass, renovasjonsanlegg og vei på vestsiden av bnr. 1781. Det er egen avtale som avgrenser bnr. 1781's ansvar for vedlikehold i forhold til avtalene nor for denne. De kostnader som skal dekkes av bnr. 1781 deles likt på boenhetene.

§ 6 Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder.

På sameiermøtet har hver av seksjonene en stemme. Ved stemmelikhet har møteleder dobbelstemme.

§ 7 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre på 3 personer som velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styrets leder. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

§ 8 Øvrige bestemmelser

Om noen ønsker markise, bestemmer styret for sameiet, og evt. i samråd med velforeningens styre, type og farge for hele sameiet. Tilsvarende gjelde for andre tiltak som har fasademessig virkning.

Enkelte seksjoner her vedtektsbestemt enerett til bruk av fellesarealer, jf. eierseksjonslovens § 19, 5. ledd. På vedlagte kartskisse vises hvilke arealer dette gjelder, og med angivelse av hvem som har slik enerett. Den som har enerett til fellesarealer har også alene ansvaret for drift og vedlikehold av disse særskilte arealene, dog med unntak av murer som er et felle ansvar. De øvrige leiligheter skal ha rett til å gå over den enkeltes uteområde for å komme til egne for frambringning av tyngre/større gjenstander m.v. Adkomst for «daglig bruk» skjer via vedkommendes leilighet m/evt. tilleggsdel, jf. seksjoneringsbegjæringen.

Disse vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter. Kjøper må akseptere mindre vesentlige endringer om dette skulle bli påkrevd under ferdigstillingen av prosjektet. Vedtektene blir endelige om det ikke foretas endringen innen det tidspunkt siste boenhet i sameiet er overlevert.

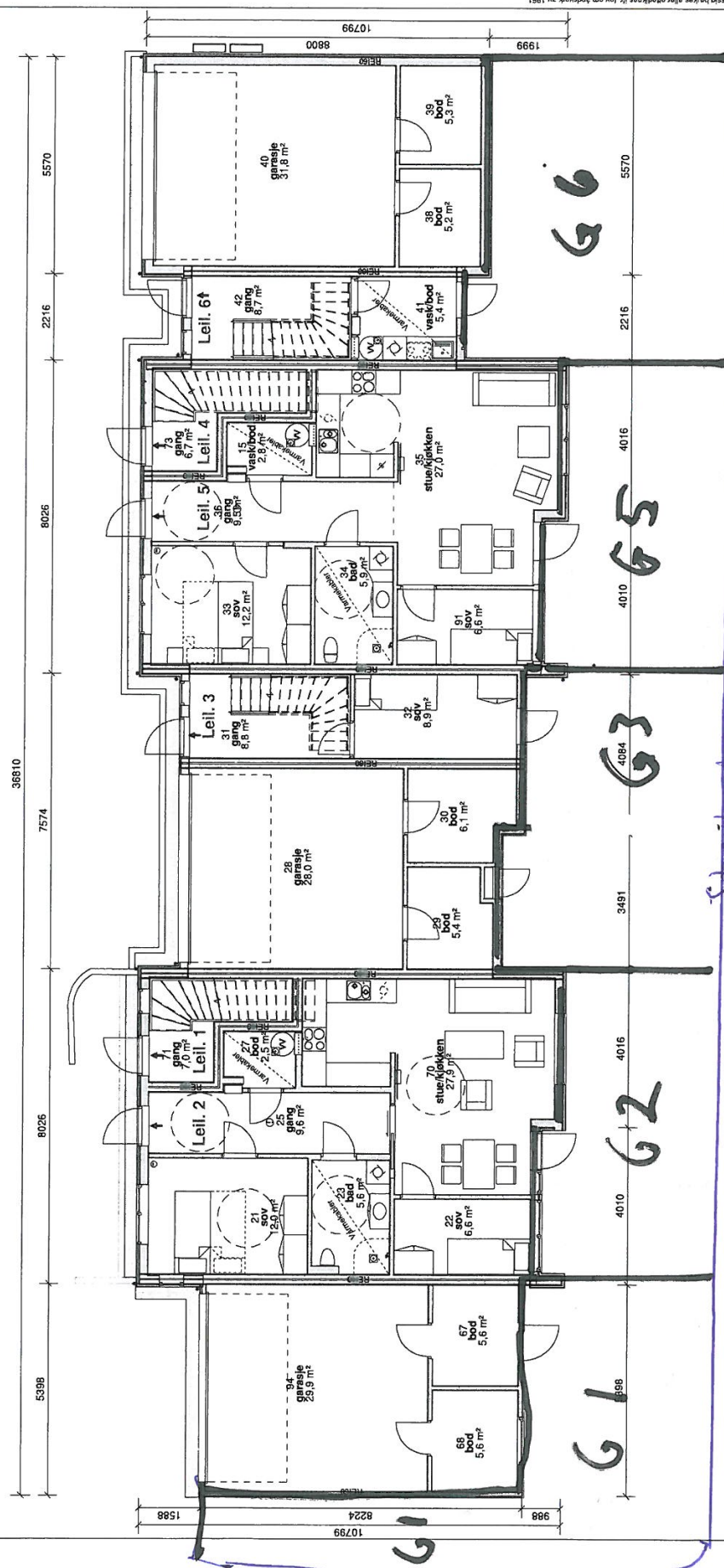
§ 9 Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse, og utfyller disse vedtekter.

Hellvik, den __. __. 16

For Hellvik Hus Flekkefjord Eiendomsutvikling as

191016

Klass utarsalar (gult)



Kunde Leilighet Trellisbaken Byggeplass	Gnr/Bnr Kommune	Målestokk 1 : 100	Date 31.08.16	
			Tegnet HL	
			Kontrollert HHF	
			Prosjekt status Før.	
HELVIKUS	Helvik Hus Flakkefjord AS Dramsgård 4, 4400 Flakkefjord Tlf. 3832 7970 www.helvikhus.no	Tegning nr. B 09	Prosjekt nr. Original	
			Tittel	
			Arb. tegn. 1-100, 1 etg.	

Rev.	Revisjonen gjelder	Uttatt	Kontrollert	Date
------	--------------------	--------	-------------	------

Strøter
Lundsgårds

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. 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!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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.

GFJENNOMFØRING 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, bud-givere 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 oppfordre 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Kai Birger Amundsen

T: 911 57 935

kba@exbo.no

Følg oss på 

