

# FLEKKEFJORD

NESGATEN 14, 4400 FLEKKEFJORD

Historisk enebolig i Hollenderbyen | Sentralt | p-plass i parkeringshus | 3 soverom |



Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Vi har gleden av å presentere denne historiske eneboligen i sentrum - Velkommen til Nesgaten 14!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i den historiske Hollenderbyen med sin karakteristiske og sjarmerende trehusbebyggelse. Området bærer preg av rik historie og et levende bymiljø, hvor gamle bygninger og moderne tilbud møtes på en fin måte.

I kort gangavstand finner man sentrumskjernen med godt utvalg av butikker, hyggelige kafeer, bakeri og spisesteder langs bryggekanalen. I nærhet ligger også handlesenter med et bredt servicetilbud.

Det medfølger en fast parkeringsplass med lader under Vollen.

Mulighet for leie av båt plass i nærheten.

Boligen inneholder:

1. etg: Entré, bad, bod/vaskerom, 2 soverom, gang
2. etg: Gang, kjøkken, stue, bad
3. etg: Loftstue, soverom

<b>Adresse</b>	Nesgaten 14
<b>Prisantydning</b>	3 490 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	88 340,-
<b>Totalpris</b>	3 578 340,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	107/108 kvm
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Byggeår</b>	1830
<b>Tomt</b>	81.7 kvm
<b>Soverom</b>	3

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 39 Tilstandsrapport
- 64 Egenerklæring
- 69 Eiendomskart med grenser
- 72 Nabolagsprofil
- 77 Boligkjøperforsikring
- 79 Budskjema

Exbo avd. Flekkefjord  
Brogaten 18  
4402 FLEKKEFJORD  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 107 kvm  
 BRA - e: 1 kvm  
 BRA totalt: 108 kvm  
 TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
 BRA-i: 37 kvm.  
 BRA-e: 1 kvm.  
 2. etasje  
 BRA-i: 47 kvm.  
 3. etasje  
 BRA-i: 23 kvm.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje  
 6 kvm

### Ikke målbare arealer

Ikke målbare arealer (ALH) i 3. etasje utgjør 3 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal kan avvike noe pga. noe at vegger er ikke alle plasser parallelle.  
 Utvendig svalgang ved hoveddør er ikke medregnet i arealoversikt.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

81.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med bebyggelse arealer.  
 Tomten byr på et hyggelig uteområdet med tilhørende veranda

### Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Hollenderbyen, midt i Flekkefjord sentrum. Fra eiendommen er man i umiddelbar nærhet til alt av byens fasiliteter.

I kort gangavstand finner du en trivelig handlegate med

et godt utvalg av nisjebutikker, hyggelige kafeer, bakeri og spisesteder langs bryggekanalen. Handlesenteret Alti ligger også innen ca. 10 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarebutikk i sentrum med gode åpningstider gjør hverdagen enkel og tilgjengelig.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Leif Arne Vinsjevik

### Type takst

Tilstandsrapport

### Selger

Håvard Helseth

### Innhold

Boligen inneholder:  
 1.etg: Entré, bad, bod/vaskerom, 2 soverom, gang  
 2. etg: Gang, kjøkken, stue, bad  
 3. etg: Gang, soverom

Det foreligger ikke tegninger i kommunale arkiver.

### Standard

Boligen ligger i ett etablert område for bolig i Flekkefjord sentrum. Ligger med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter.

Boligen er en del av eldre trehusbebyggelse i Flekkefjord sentrum og har ifølge eier byggeår ca. 1830.

Det er gjort en total renovering i 1987 med nye overflater ute og inne.

I følge eier medfølger det parkeringsplass med lader i parkeringshus i nærheten.

I slike eldre boliger må det forventes noe skjeve gulver/overflate og lav takhøyde.

Dette er en del av sjarmen med slike boliger.

HMS:

Det anbefales å heve rekkverk på balkong opp til minst 100 cm for å følge dagens forskriftskrav.

Monter håndløper.

Gjennomfør Radonmålinger.

Etabler 1 stk. rømningsikkert vindu på loftet.

Boligen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireras.

Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

-Det mangler snøfangere på deler av taket.

-Vinduer er snart 40 år.

-Det er avvik på utvendig trapp.

-Det er avvik på innvendig trapper.

-Utvendige og innvendige vann og avløpsnett er over 25 år.

-Bod/vaskerom har ikke innlagt sluk.

Avvik TG3:

-Det er klare høydeavvik på gulver.

-Det anbefales full oppgradering av begge bad pga. alder på tettesjikt.

-Tettesjikt på veranda er utett og eldre.

Viktig momenter for interesserte kan være:

-Sentral beliggenhet i Flekkefjord sentrum.

-Nærhet til alle sentrumsfasiliteter og byfjorden.

-Eldre sjarmerende bolig midt i bevaringssonen for eldre trehusbebyggelse.

-Nytt taktekke i 2022.

-Ny kledning på begge gavlvegger i 2018.

-Nytt kjøkken i 2012.

-Ny VVS tank i 2024.

-Parkeringsplass i parkeringshus medfølger.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnastakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning

## 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.

## Moderniseringer og påkostninger

1987:

Stor renovering av de fleste overflater inne og ute.

1996:

Eksisterende 2 leiligheter slått sammen til en enhet med ny trapp mellom 1 og 2 etasje.

1999:

Ca. årstall for nytt bad 2 etasje

2000:

Ca. årstall for oppussing bad 1 etasje.

Ny verandadør.

2012:

Nytt kjøkken

2018:

Ny kledning på begge gavlvegger.

2020:

Ny hoveddør

2022:

Nytt taktekke med teglstein

2024:

Ny VVS tank for 2 etasje

## Parkering

Ifølge eier medfølger det parkeringsplass i parkeringshus i sentrum.

## 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 interiørtegnningene 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: Vedovn og 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

Spotprisavtale. Ny eier kan tegne annen avtale.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A\_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 654

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter utgjør kr. 12 654,- i året pr. 2025.

Dette omfatter: Avløp (5 092kr, -), eiendomsskatt (4 028kr, -) feiing (481kr, -) og vann (3 052kr, -)

Renovasjon utgjør kr. 4 580,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 2 terminer i året.

### Eiendomsskatt

Kr 4 028

### Eiendomsskatt år

2025

### Formuesverdi primær

Kr 645 023

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 580 091

### Formuesverdi sekundær år

2024

### Vannavgift

Kr 3 052

### Vannavgift år

2025

### 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!

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 116 i Flekkefjord kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser:

1917/900047-1/41 18.06.1917

ERKLÆRING/AVTALE

ÅRLIG AVGIFT NOK 4.40 FESTE NOK 40 IFL

GRUNNBREV

FL.FJORD KOMM. GRUNNHERRE

Grunndata:

901245-1/41

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspålitlige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon:

ID 2015BYK

Navn Bykjernen

Type Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 10.12.2020

Bestemmelser -

[https://api.arealplaner.no/api/kunder/flekkefjord4207/dokumenter/1432/download/42072015BYK\\_Bykjernen\\_Bestemmelser.pdf](https://api.arealplaner.no/api/kunder/flekkefjord4207/dokumenter/1432/download/42072015BYK_Bykjernen_Bestemmelser.pdf)

ID 198505

Navn Øvrebyen

Type Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 25.02.1985

Bestemmelser -

[https://api.arealplaner.no/api/kunder/flekkefjord4207/dokumenter/517/download/1004198505\\_%C3%98vrebyen\\_Reguleringsbestemmelser.pdf](https://api.arealplaner.no/api/kunder/flekkefjord4207/dokumenter/517/download/1004198505_%C3%98vrebyen_Reguleringsbestemmelser.pdf)

## 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 eiendomsmeidler 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 nødvending 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

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
88 340,00 (Omkostninger totalt)

-----  
3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Prisen for boligkjøper forsikring øker fra 01.02.2026.

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 340

### 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 har valgt å tegne boligselgerforsikring. 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](http://help.no).

### **Meglervederlag**

Meglervederlag er avtalt til 1,60 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 96 548,00,- inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Kai Birger Amundsen

Eiendomsmegler Exbo avd. Flekkefjord

[kba@exbo.no](mailto:kba@exbo.no)

Tlf: 911 57 935

Exbo avd. Flekkefjord, Brogaten 18

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

09.04.2026

























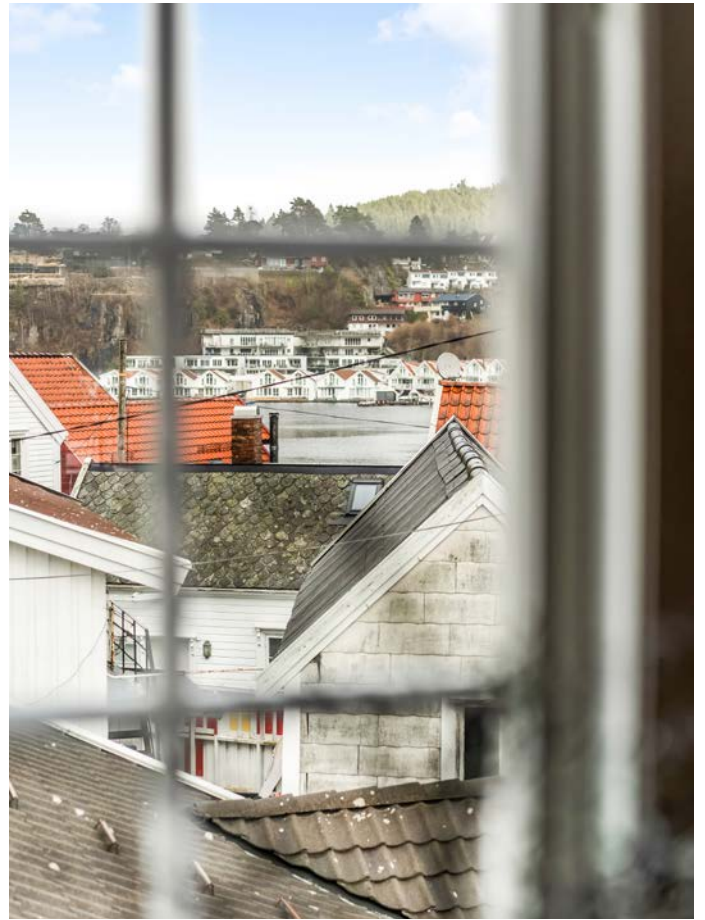


























exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Nesgaten 14, 4400 FLEKKEFJORD

📖 FLEKKEFJORD kommune

# gnr. 203, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20835-1952

Referansenummer: SF7317

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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.

## Lindesnes Takst AS

Ansatte i Lindesnes Takst AS er enten organisert i Norsk Takst eller i NTIF:

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring. NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten. I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis. Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



### Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik  
Uavhengig Takstingeniør  
leif@lindesnestakst.no  
412 30 081



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i ett etablert område for bolig i Flekkefjord sentrum. Ligger med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter.

Boligen er en del av eldre trehusbebyggelse i Flekkefjord sentrum og har ifølge eier byggeår ca. 1830. Det er gjort en total renovring i 1987 med nye overflater ute og inne.

Ifølge eier medfølger det parkeringsplass i parkeringshus i sentrum.

I slike eldre boliger må det forventes noe skjeve gulver/overflate og lav takhøyde. Dette er en del av sjarmen med slike boliger.

HMS:

Det anbefales å heve rekkverk på balkong opp til minst 100 cm for å følge dagens forskriftskrav. Monter håndløper. Gjennomfør Radonmålinger. Etabler 1 stk. rømningsikkert vindu på loftet. Boligen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireras.

Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det mangler snøfangere på deler av taket.
- Vinduer er snart 40 år.
- Det er avvik på utvendig trapp.
- Det er avvik på innvendig trapper.
- Utvendige og innvendige vann og avløpsnett er over 25 år.
- Bod/vaskerom har ikke innlagt sluk.

Avvik TG3:

- Det er klare høydeavvik på gulver.
- Det anbefales full oppgradering av begge bad pga. alder på tettesjikt.
- Tettesjikt på veranda er utett og eldre.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Sentral beliggenhet i Flekkefjord sentrum.
- Nærhet til alle sentrumsfasiliteter og byfjorden.
- Eldre sjarmerende bolig midt i bevaringssonen for eldre trehusbebyggelse.
- Nytt taktekke i 2022.
- Ny kledning på begge gavlvegger i 2018.
- Nytt kjøkken i 2012.
- Ny VVS tank i 2024.
- Parkeringsplass i parkeringshus medfølger.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail [leif@lindesnestakst.no](mailto:leif@lindesnestakst.no) for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

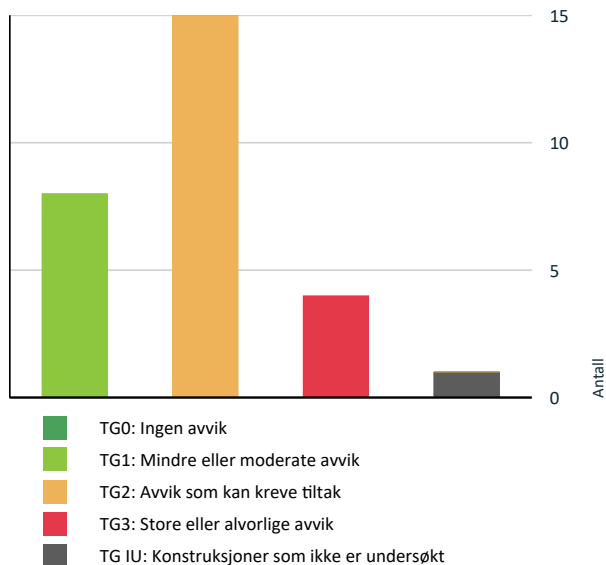
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger i kommunale arkiver.

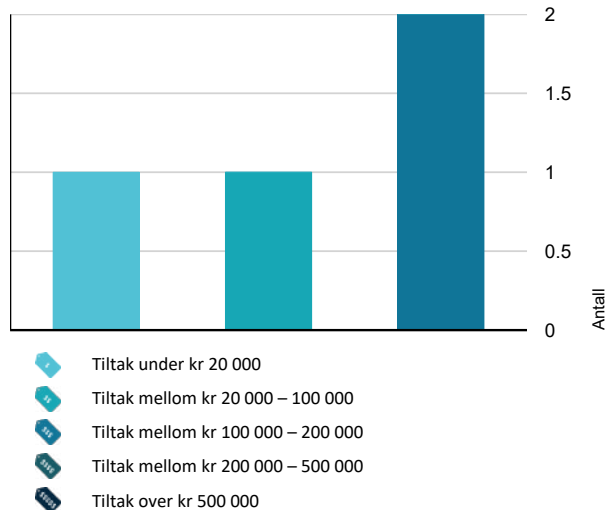
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av bolig i Flekkefjord sentrum. Det er foretatt fuktsøkning på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befarings samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---







-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1830

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Ifølge eier.

### Tilbygg / modernisering

1987	Modernisering	Stor renovering av de fleste overflater inne og ute.
1996	Modernisering	Eksisterende 2 leiligheter slått sammen til en enhet med ny trapp mellom 1 og 2 etasje.
1999	Modernisering	Ca. årstall for nytt bad 2 etasje
2000	Modernisering	Ca. årstall for oppussing bad 1 etasje. Ny verandadør.
2012	Modernisering	Nytt kjøkken
2018	Modernisering	Ny kledning på begge gavlvegger.
2020	Modernisering	Ny hoveddør.
2022	Modernisering	Nytt taktekke med teglstein.
2024	Modernisering	Ny VVS tank for 2 etasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekke med tegltakstein og undertak av finerplater og papp.

Overflater er nye i 2022.

Ved inspeksjon på krypeloft og kott er det ok overflater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner i stål/aluminium med nedløp som ledes til terreng.  
Det er montert stigetrinn for feier og snøfangere mot gaten.  
Pipehatt i stål fra 2022.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på taket inn i hagen.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å montere snøfangere på taket.

## TG2 Veggkonstruksjon

Vegger bestående av eldre tømmerkonstruksjon med liggende ytterkledning.  
Ifølge eier er det i 1987 foretatt totalrenovering av utvendige vegger med vindtetting og ny kledning.

Det er i 2018 montert ny kledning på begge gavlvegger.

Det er tverrlekt i nedre del av kledning som hindrer noe lufting . Gjelder kortsider . Gavlvegger har synlig lufting i nedre del av kledning.  
Tømmerkonstruksjon er skjult og ikke videre undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er noe lite lufting bak kledning på kortvegger.

**Konsekvens/tiltak**

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det kan med fordel etableres noe bedre lufting i nedre del av kledning på kortsider.

## TG1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon bestående av bukke og åsesystem med nyere opprettet tak bestående av 2"4 " oppå åser samt finerplater som undertak.

Ved inspeksjon på kott på loftet er det ikke påvist fukt i finerplater eller konstruksjon på synlige plasser men bemerker at deler av konstruksjonen er skjult og ikke inspisert.

Dimensjonering er fra datidens byggeskikk.

## TG2 Vinduer

Trevinduer fra 1986 med koblede glass.  
2 stk. vinduer i 3 etasje er ifølge eier nye i 2017.

**Årstall:** 1986

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1986 har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå.  
Vinduer har ikke samme tetthet som nyere vinduer og kald trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduer har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som glass og hengsler plutselig kan oppstå og det kan ikke utelukkes utskiftinger av en eller flere vinduer eldre de neste årene.

## TG 2 Dører

Malt hoveddør i tre fra 2020.  
Verandadør er i tre fra ca 2000  
Svalgangsdør har ukjent alder men antatt fra 1986.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler plutselig kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hoveddør og svalgangsdør ligger i le for været og har lite slitasje.  
Verandadør har alder over 25 år ligger mer utsatt til enn andre dører. Inspiser dør jevnlig og foreta etterbehandling for lengst mulig levetid.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treveranda med tettesjikt av glassfiber el. og med alder ca. 30 år. Dette ifølge eier.

Det er synlige fuktmerker og begynnende råteskader i underliggende bod under veranda. Eier har utført tiltak med fuging rundt stenderverk men det er tydelige fuktmerker i nedre del av veranda.  
Trekkverk med høyde 85 cm.

### Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er tydelige fuktmerker i nedre del av veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

For å lukke avviket så må ny tekking legges og det bør velges en annen løsning rundt rekkverksstolper for å unngå videre fuktinntrengninger.

**Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra veranda og ned til hagen.  
Trapp er ca. 30 år.  
Det mangler rekkverk /håndløper på en side.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper/rekkverk på en side av trappen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Monter håndløper.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver med laminat og flisser i entre.

Vegger med trepanel samt malt strietapet.

Himlinger med malte himlingsplater eller panel.

Overflater er jevnlig fornyet og vedlikeholdt gjennom årene.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med undergulv av spon.

Gulv på grunn med betongstøpt plate.

Ved punktsjekk av høyder er det påvist vesentlige avvik i etasjeskillere og enkelte plasser opp mot 35 mm rundt trapp.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeavvik opp mot 35 mm gjennom 2 etasjen og spesielt rundt trapp er det vesentlige avvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes skjeve gulver og utbedringer er vanskelig i slike eldre boliger.

Kostnadsestimat er ikke satt da det ikke er behov for umiddelbare utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med eldre vedovn i stue av typen Peis 4.

Sotluke etablert i bad 1 etasje.

Pipe er ny i 1986 men ovn er noe eldre og med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Fliser under ildsted er noe kort ut fra ildsted etter forskrifter.  
Peis 4 vedovn er av eldre ukjent alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må være minst 30 cm med ildfast plate/fliser ut fra ildstedet for å lukke avviket.

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra 1 til 2 etasje. Trapp er smal og bratt og inneholder ikke boligstandard. Er plassbygget i 1996. Mangler håndløper og er bratt og smal mht. boligstandard.

Trapp fra 2 til 3 etasje i furu fra 1986. Mangler håndløper i trappeløpet.

#### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp opp til 2 etasje er bratt og smal.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig lage ny trapp med boligstandard.

## TG 2 Innvendige dører

Malte furudører eller lettdører fra 1986.. Enkelte er nyere men av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører skraper mot karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Bod/vaskerom med installasjoner som vaskemaskin og utslagsvask. Det er belegg på gulvet med delvis oppkanter men ikke alle plasser.

Det er ikke etablert sluk i rommet og fare for fuktskader fra eventuelle lekkasjevann er overhengende.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler sluk i rommet for sikker avrenning av lekkasjevann fra installasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres sluk i rommet eller Waterguard rundt utsatte installasjoner for å unngå eventuelle fuktskader.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 3 Generell

Baderom med referansepunkt ca. 2000

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet

# Tilstandsrapport

med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Bemerk at våtrommet er fullt i bruk i dag men alder på tettesjikt tilsier full oppgradering av badet med nytt tettesjikt.

Våtrom med følgende avvik:

- Tettesjikt er eldre enn 25 år
- Valgt løsning med tett dusjvegger hindrer eventuelle lekkasjevann fra andre installasjoner å komme til sluk.
- Membran i sluk i dusjsone har sprekker.
- Det er ikke etablert oppkant ved dørterskel.
- Installasjoner er eldre.
- Vann og avløpsnett fra 1987.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ETASJE 1 > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg og mot garderobeløsning i soverom.

Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

Bemerk at våtrommet står foran full oppgradering og vegger må demonteres ned til bindingsverk for gjenbygging.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Baderom med referansepunkt ca. 1999

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Bemerket at våtrommet er fullt i bruk i dag men alder på tettesjikt tilsier full oppgradering av badet med nytt tettesjikt.

Våtrom med følgende avvik:

- Tettesjikt er over 25 år.
- Valgt løsning med tett dusjvegger hindrer eventuelle lekkasjevann fra andre installasjoner å komme til sluk.
- Membran i sluk i dusjsone har sprekker.
- Det er ikke etablert oppkant ved dørterskel og det er ikke påvist membran bak terskel.
- Installasjoner er eldre.
- Vann og avløpsnett fra 1987.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser.
- Det er bakfall på høyder og sluk er ikke laveste punkt.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er synlig åpent hjørne i vegg i kott bak dusjsonen og det er ikke påvist unormale forhold på sjekkpunktet. Målt fuktprosent på 12 % som er tilfredsstillende.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedringer ved symptomer.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Eier

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Profilert innredning med laminat benkeplate.  
Hvitevarer bestående av kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet er ifølge eier nytt i 2012.

Det anbefales å montere Waterguard for varsling om eventuelle lekkasjer i benkeskap men dette er ikke krav f. ref. installasjonsår.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør fra 1987.  
Stoppekran plassert i luke i svalgang utenfor hoveddør.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Luke til stoppekran bør merkes bedre slik at stoppekran blir enkel å finne.

### TG 2 Avløpsrør

PVC avløpsrør fra byggeår.  
Stakemuligheter via toaletter.  
Lufting over tak.  
Sluk til VVS tank bak trapp i 2 etasje er ny i 2024 og eventuelt lekkasjevann blir ledet ut i takvannsledør i svalgang.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Avløp for eventuelle lekkasjevann i sluk ved VVS tank i 2 etasje ledes til takvann nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

# Tilstandsrapport

Ta kontakt med kommunen for lovlighet/avklaringer rundt avløp til sluk under VVS tank.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventiler i loftsrom og ett soverom i 1 etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

VVS tank fra 2006 på ca. 60 liter plassert i benkeskap kjøkken. Tanken er ny i 2006. Det er ikke etablert sluk rundt denne tanken.

VVS tank fra 2024 etablert i kott under trapp i 2 etasje. Tanken er ny i 2024 med direkte tilkobling og sluk etablert i karet .

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler avrenning til VVS tank i benkeskap i bod/vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere Waterguard rundt installasjon for å unngå eventuelle lekkasjevann i konstruksjoner.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-anlegg fra 1987 med skap plassert i gang. God kursoversikt og alt arbeide er utført av Flekkefjord Elektro AS.

Samsvarserklæringer foreligger i boligmappe.

Etter renoveringsår i 1987 er det foretatt diverse småarbeider i boligen med ny jordet stikk i badekar og enkelte stikkontakter.

Bemerket at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.

Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

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.

1987

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

Ja

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Flekkefjord Elektro AS**

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?

Ja **Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

### TG-1 Fuktsikring og drenering

Boligen ligger med støpt plate på naturlig drenerende tomt.  
Gulv ligger ca. 15-30 cm over terreng.

### TG-1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer med antatt støpt betongplate.  
Det er ikke påvist sprekker i synlige murer.

### TG-2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Eiendom midt i Flekkefjord sentrum . Flatt område med nærhet til Grisefjorden .

Eiendommen og området rundt ligger i aktsomhetsområde for Kvikkleire skred.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette i følge NVE kart.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.

Vann og avløpsledninger er i PVC og plast fra 1987 og har oppnådd høy alder.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Ledningsnett er mer enn 25 år og oppnådd halvparten av forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.*

Bolig fra ca. 1830 men med totalrenovering i 1987.

Følgende avvik HMS:

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på balkong på 85 cm er lavt etter dagens standard.

Ingen vinduer er rømningsgodkjente etter dagens forskriftskrav

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å heve rekkverk på balkong opp til minst 100 cm for å følge dagens forskriftskrav.

Monter håndløper.

Gjennomfør Radonmålinger.

Etabler 1 stk. rømningsikkert vindu på loftet.

Boligen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireras.

Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

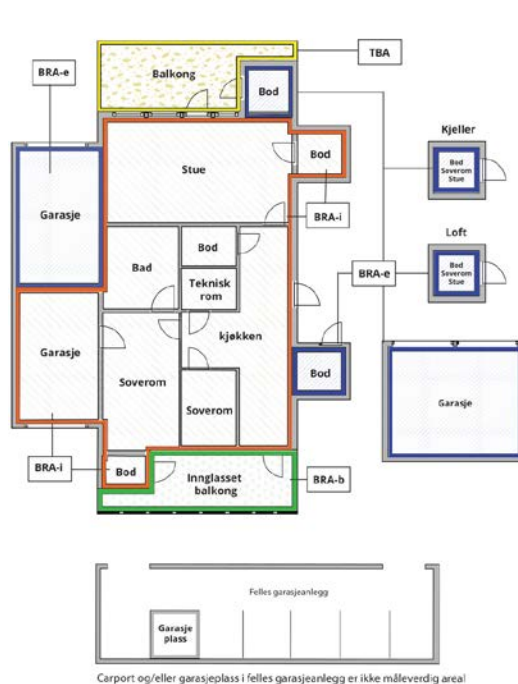
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	37	1		38			38
Etasje 2	47			47	6		47
Etasje 3	23			23		3	26
<b>SUM</b>	<b>107</b>	<b>1</b>			<b>6</b>	<b>3</b>	<b>111</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bad, bod/vaskerom, 2 soverom, gang	Utvendig bod	
Etasje 2	Gang, kjøkken, stue, bad		
Etasje 3	Gang, soverom		

### Kommentar

Areal kan avvike noe pga. noe at vegger er ikke alle plasser parallelle.  
Utvendig svalgang ved hoveddør er ikke medregnet i arealoversikt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger i kommunale arkiver.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Les videre i rapport.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Leif Arne Vinsjevik Håvard Helseth	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	116		0	81.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nesgaten 14

### Hjemmelshaver

Helseth Håvard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger i Flekkefjord sentrum

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flatt tomt i sentrum av Flekkefjord

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.  
Ligger i reguleringsplan for eldre bebyggelse (bevaringssone) i sentrum av Flekkefjord.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		OK	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Finnes ikke tegninger i kommunalt arkiv.	Finnes ikke		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SF7317>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Flekkefjord	
Oppdragsnr.	
1002260002	
Selger 1 navn	
Håvard Helseth	
Gateadresse	
Nesgaten 14	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4400
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	LO favør/Fremtind
Polise/avtalenr.	13569868

Document reference: 1002260002

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Opprinnelig to leiligheter. Slått sammen til en. Trapp mellom 1. og 2. etg. ca -96.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

20 Kjenner du til det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1002260002

## Tilleggs kommentar

Huset er opprinnelig bygd ca 1830. Området er regulert til spesielt verne og bevaringsverdig område. Større innvendig ombygging i -86/-87. Ombyggingen omfattet ny innvendig planløsning samt alt nytt innen rør/avløp og elektrisk. Nye brannhemmende tiltak er gjort med at det er brukt gipsplater i vegger og tak. Av det opprinnelige huset, er ytterveggene bevart. Utgangspunkt for restaureringsarbeidet har hele tiden vært å føre huset tilbake til opprinnelig utseende. 1988 ble huset tildelt byens arkitekturverpris. Kulturminnefondet har gitt støtte til deler av restaureringsarbeidet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002260002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Helseth	b3510b77196724089bd05 342b369da20beec44c5	14.01.2026 08:44:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002260002

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

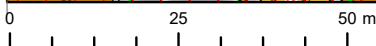
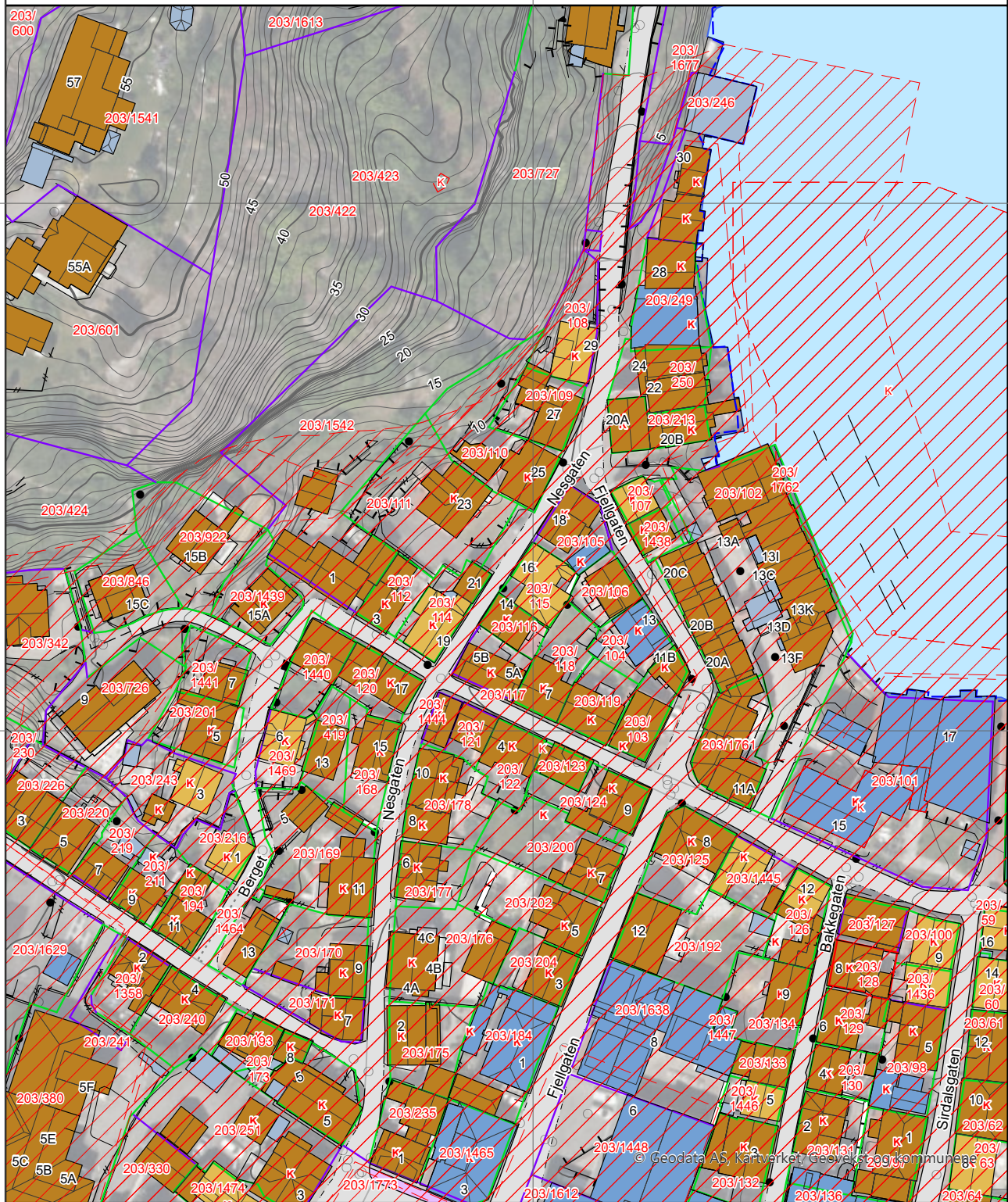
Kommune: 4207 Flekkefjord  
 Eiendom: 4207/203/116/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktighet
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste










Målestokk 1:1000  
 Dato: 13.1.2026















## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

# Nabolagsprofil

Nesgaten 14 - Nabolaget Kleiven/Lilleheia - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Parken Linje 89, 260, 261, 262, 265	2 min	0.2 km
Flekkefjord rutebilstasjon Totalt 12 ulike linjer	8 min	0.6 km
Abelnas ferjekai Linje 497	11 min	9.3 km
Kvellandstrand ferjekai Linje 496	11 min	9.7 km
Sira stasjon Linje F5	21 min	19.2 km

## Skoler

Sunde skole (1-7 kl.) 440 elever, 24 klasser	10 min	0.8 km
Søyland skole (1-4 kl.) 127 elever, 7 klasser	4 min	2.1 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.) 380 elever, 29 klasser	19 min	1.5 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	20 min	1.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Sentrum P-hus	2 min
Flekkefjord kommune	2 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

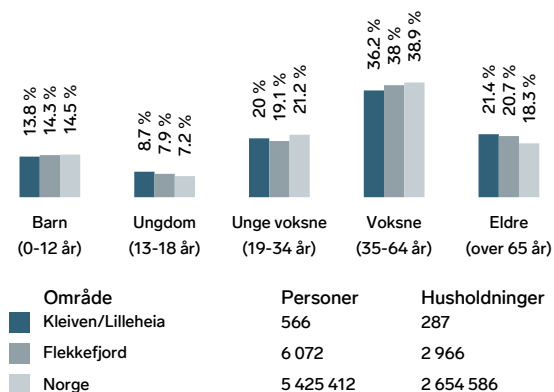
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Sentrum barnehage (0-5 år) 56 barn	7 min	0.6 km
Kringlatoppen barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min	1 km
Grønnes barnehage (1-5 år) 65 barn	20 min	1.6 km

## Dagligvare

Kiwi Flekkefjord	3 min	
Rema 1000 Flekkefjord Post i butikk, PostNord	9 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



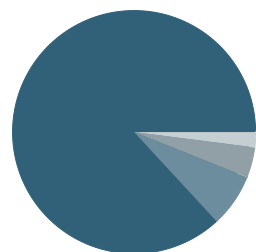
### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

	Vollen balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
	Trelleviken Sandvolleyballbane Sandvolleyball	6 min	0.5 km
	Trimeriet Flekkefjord	14 min	

## Boligmasse

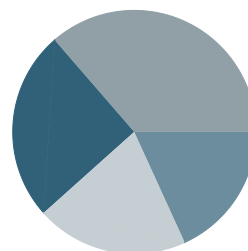


- 86% enebolig
- 4% rekkehus
- 2% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Flekkefjord	12 min
	Apotek 1 Flekkefjord	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



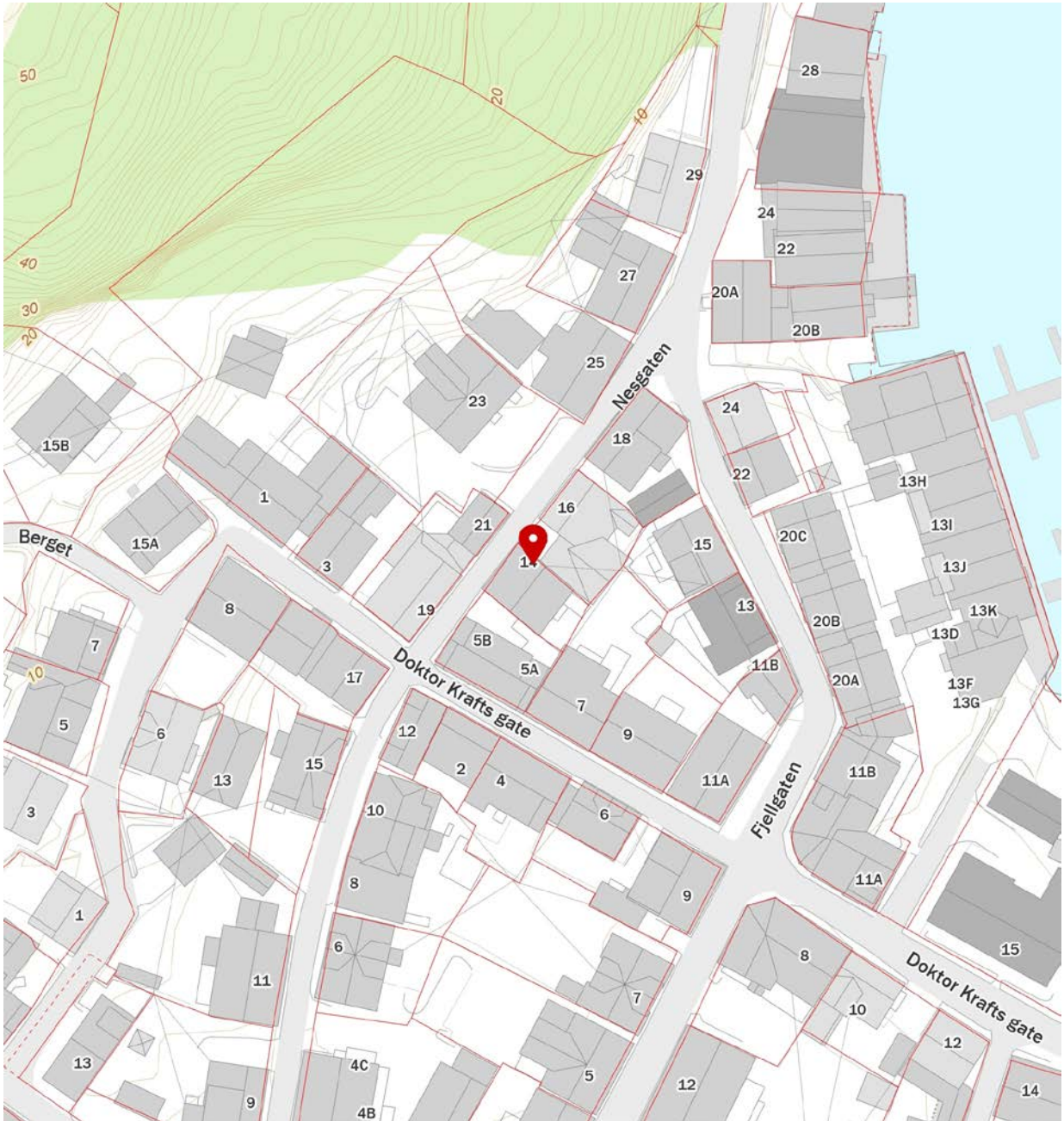
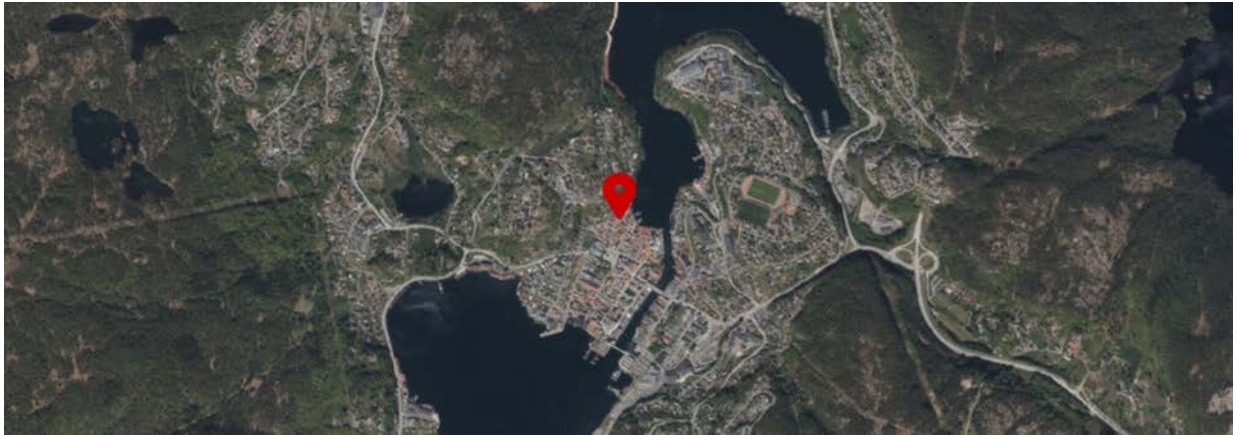
0%

44%

- Kleiven/Lilleheia
- Flekkefjord
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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-antennor 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

**Pris gjelder for 5 år.**

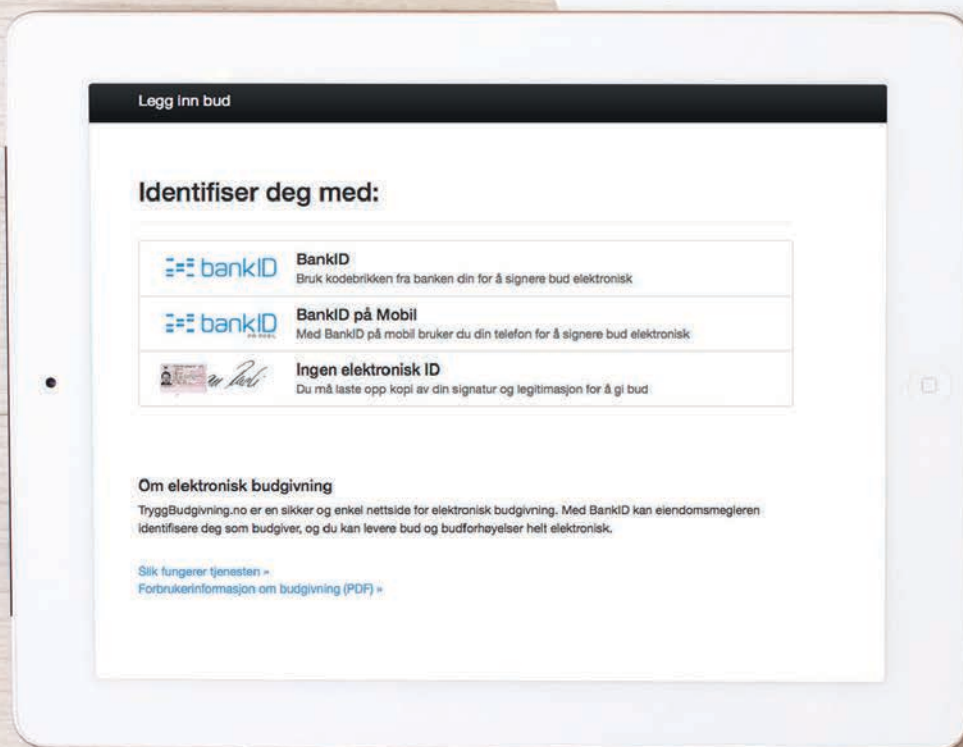
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

Tryggbudgivning.no



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



#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## 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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER  
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

**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

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, 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 oppfordret 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



HELE LIVET

## 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 