

FLEKKEFJORD

LILLEHEIA 53, 4404 FLEKKEFJORD

Enebolig med flott beliggenhet og ekstra tomt foran | Meget gode sol- og utsiktsforhold



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere en meget spennende eiendom med en innholdsrik enebolig og en ekstra ubebygd tomt på Lilleheia, begge med høy og solrik beliggenhet. Velkommen til Lilleheia 53!

Her bor man solrikt og tilbaketrukket fra sentrum, men likevel ikke mer enn 2-3 minutters gange fra det livlige sentrumslivet.

Eiendommen selges med en ekstra ubebygd tomt på ca. 393,6 m² på andre siden av veien. Boligen er fra 1922 og har blant annet skifertak og natursteinsmurer. Utvendig ble boligen oppgradert med nye vinduer og kledning i 2008, samt flere nye ytterdører i 2014.

Innholdsrik med følgende innhold:

Første etasje: Vindfang, hall, stue og kjøkken.

Overetasje: Gang, bad og 3 soverom.

I tillegg kommer kjeller, terrasse, balkong og garasje/uthus.

Velkommen til visning!

Husk påmelding.

Adresse	Lilleheia 53
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	75 840,-
Totalpris	3 065 840,-
BRA-i/BRA Total	85/110 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1922
Tomt	994 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



Exbo avd. Flekkefjord
Brogaten 18
4402 FLEKKEFJORD
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 38 Eierskifterapport
- 68 Egenerklæringsskjema
- 73 Energiattest
- 78 Nabolagsprofil
- 81 Eiendomskart med grenser
- 84 Oppdaterte
eiendomsgrenser
- 87 Boligkjøperforsikring
- 89 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 110 kvm

TBA: 19 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 kvm.

2. etasje

BRA-i: 35 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

2. etasje

9 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i:

1 etasje alle rom som er Vindfang, hall, stue og kjøkken.

Loft alle rom som er gang, bad og 3 soverom.

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Ikke hele gulvarealet på loft er medregnet i BRA grunnet skråtak og manglende takhøyde.

Kjeller ikke målbart grunnet manglende takhøyde.

Grunnflate 14 m²

Arealmåling er utført med laser.

GARASJE / UTHUS:

Garasje og uthus med åpent reisverk, er uisolert og henger sammen og er åpnet og skråstilt til hverandre.

Garasje med støpt ringmur og delvis støpt gulv. Uthus med naturstein mot baksiden og ellers delvis støpt gulv.

Garasje med nyere reisverk, uthus med eldre reisverk.

Låvedør til garasje og enkel plassbygget dør til uthus.

Bølgeblikk

tilsvarende tak på yttervegger bak mot terreng.

Garasje bygget med pulttak og uthus som saltak med vanntett duk og bølgeblikk.

Observasjoner: Uthus vegger av svakere og eldre konstruksjon enn garasje. Uthus med kledning nært til terreng, med

råteskader kledning og reisverk. Støpt gulv mye sprukket hele gulvet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

994 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelsen på ca. 994 m² er omtrentlig og er en samlet størrelse med begge teiger fratrasket ca. 130 m² for solgt areal (se vedlegg i salgsoppgaven eller kontakt megler).

Eiendommen selges sammen med en ekstra tomt på ca. 393,6 m², beliggende rett på andre siden av veien. Begge tomtene ligger høyt, åpent og solrikt, med meget flott utsikt over byen og fjorden. Den ekstra tomten er i dag ubebygd og består i hovedsak av hellende fjellterreng. Ihht. kommuneplanen er området regulert til bolig, men det presiseres likevel at muligheter for eventuell fremtidig utnyttelse må undersøkes nærmere med kommunen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt til i et etablert boligområde, med gode solforhold og flott utsikt over sentrum og fjorden. Fra eiendommen er det kort vei ned mot sentrum, og det går trapper fra Lilleheia direkte ned til bykjernen. Her bor man solrikt og tilbaketrukket fra sentrum, men likevel ikke mer enn 2-3 minutters gange fra det livlige sentrumslivet.

Herfra har man enkel tilgang til byens butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. For barnefamilier er det også kort vei til skole- og fritidstilbud. I nærområdet finner man blant annet Sunde skole, Flekkefjord ungdomsskole, videregående skole og flerbrukshallen med idrettshall, squash, padel, klatrevegg, innendørs

fotballbane, svømmehall m.m.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Byggmester Odd Kjell Skjørli AS

Type takst

Eierskifterapport

Selger

Dagny Moi

Innhold

Første etasje: Vindfang, hall, stue og kjøkken.
Overetasje: Gang, bad og 3 soverom.
I tillegg kommer kjeller, terrasse, balkong og garasje/uthus.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2008: Nye vinduer. Trolig utvendig kledning med asfaltplate vindtetting.

2014: Balkongdør på loft og terrassedør stue. Trolig hoveddør og kjellerdør fra 2014.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

OM TOMTEN:

Åpent og solrikt på en høyde med utsikt over byområder og fjorden.
Lett skrånet tomt med bakenforliggende skrånet fjellterreng.

OM BYGGEMETODEN:

Tykk naturstein murer, slemmet og malt ute, og innvendig i kjeller.
Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindtetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende beiset kledning.
Saltak form av trekonstruksjon av sperrer med kaldt krypeloft, undertak av bord med asfaltpapp, tekket med skifer stein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV

EIENDOMMEN:

Enebolig som er vesentlig oppgradert utvendig i 2008 med nye vinduer og ny kledning. Nye ytterdører montert i 2014.

Tykk natursteinsmurer og skifer på tak fra byggeår i god stand i forhold til alder. Fremstår normalt vedlikeholdt utvendig.

Innvendige flater fra byggeår og noe nyere dato, med normal slitasje og vedlikehold.

Se ellers «Vesentlige endringer etter byggeår»

Det nevnes likevel noen merknader her:

Overflatevann mot grunnmurer. Grunnmurer ikke fukt sikret og ingen drenering og dermed fukt til kjellerrom. Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen med noe misfarging med svartsopp og noe råte. Noe råte på takåser i gesims. Balkong er ustabil.

Innvendig er gulv ujevne med en del knirk. Enkelt og slitt kjøkken, vaskemaskin plassert på kjøkken med risiko for vannskader. Lite og eldre bad må totalrenoveres. Eldre vann og avløp i konstruksjoner, nyere plastrør i grunnen.

Eldre varmtvannsbeholder må skiftes. Mangelfull ventilering av bad, kjøkken og kjeller.

Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

ANNET:

Pipe og ildsteder:

Pusset og malt pipe og brannmurer av teglstein. Feiluke på soverom loft og sotluke i kjeller.

Pipe og brannmur vender mot kjøkken og stuen. Pipe og brannmur vender mot soverom og bad på loft.

Stuen med vedovn og metallplate mot gulv. Heldekket pipebeslag over yttertak.

Trapp:

Tett trapp og rekkverk av malt furu. Håndrekke på vegger.

Teppe i trinnene. Litt knirk i trinn.

Rekkverk på loft for lavt, mangler også på en side.

Gulvkonstruksjon:

En del ujevne gulv og knirk. Nedbøyning mellom bæringer i bjelkelag.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.

Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.

Generell informasjon fra selger før befaringen.

Matrikkel

PropCloud Eiendomsopplysning.

Bilder fra befaringen

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER

(vegger, tak og gulv):

Gulv av betong, belegg, teppe, laminat og parkett.

Vegger av malte natursteins mur, plate med tapet, malte plater, panel og våtromsplater.

Tak av malte plater, slette malte og panel og baderomsplater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg/ mulig internt

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2008: Nye vinduer. Trolig utvendig kledning med asfaltplate vindtetting.

2014: Balkongdør på loft og terrassedør stue. Trolig hoveddør og kjellerdør fra 2014.

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

2008:

Kledning

Vinduer

2014:

Ytterdører

Modernisert/Påkostet år

2008 - 2014

Parkering

Det er plass til parkering i garasje på egen tomt, eller i asfaltert innkjørsel til denne. Ellers er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Selger har inngått en avtale med nabo om kjøp av en del av tomten på ca 130 kvm. Se kartskisse som ligger i salgsoppgaven. Dersom fradelingen ikke har blitt helt gjennomført før en eventuell overtakelse plikter ny kjøper å signere nødvendige dokumenter i denne forbindelse.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedfyring i peis, luft til luft varmepumpe og ellers elektrisk.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke rød G -Energiatesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 7 957

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt kr. 7 956,24,- i året per 2025. Dette omfatter: Vann på kr. 1 609,15,-, avløp på kr. 2 735,69,-, eiendomsskatt på kr. 3 123,- og feiing på kr. 488,40,-. Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 4 580,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 2 terminer i året.

Eiendomsskatt

Kr 3 123

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 497 493

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 989 971

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

NB: Oppgitt formuesverdi gjelder kun for bebygd tomt. Ekstra tomt må beregnes separat og tillegges summen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 70, bruksnummer 52 i Flekkefjord kommune. Gårdsnummer 203, bruksnummer 1403 i Flekkefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1922/900007-1/41 24.01.1922 ERKLÆRING/
AVTALE

IFL SKJØTE FRA PEDER THORSEN SOM EIER AV
GNR 70 BNR

27 NES

TIL ANTON MOI PÅ EIENDOMMEN HAR
SELGEREN BETINGET SEG VEIRETT OVER
EIENDOMMEN HVIS ANTON MOI SELGER
EIENDOMMEN MEN TIL FREMMEDE SVARER
EN ÅRLIG GRUNNLEIE AV NOK 10 PR ÅR OG
HEFTER PÅ EIENDOMMEN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspiktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse 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

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen står ikke oppført som SEFRAK-registrert per 26.08.2026.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan

også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt)

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 840

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

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.

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til 2,00 % 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 104 508,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kai Birger Amundsen

Eiendomsmegler Exbo avd. Flekkefjord

kba@exbo.no

Tlf: 911 57 935

Exbo avd. Flekkefjord, Brogaten 18

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

27.08.2026









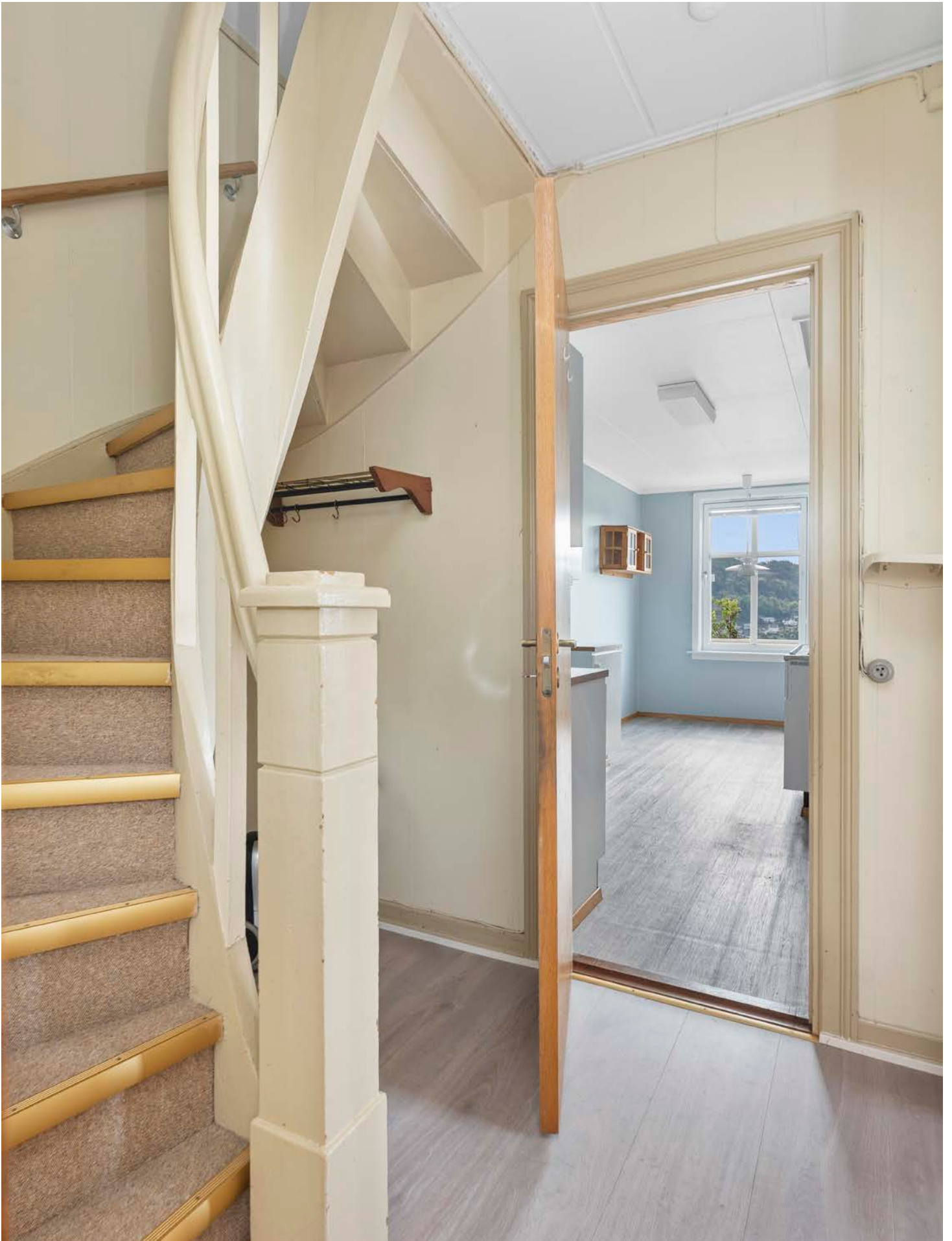




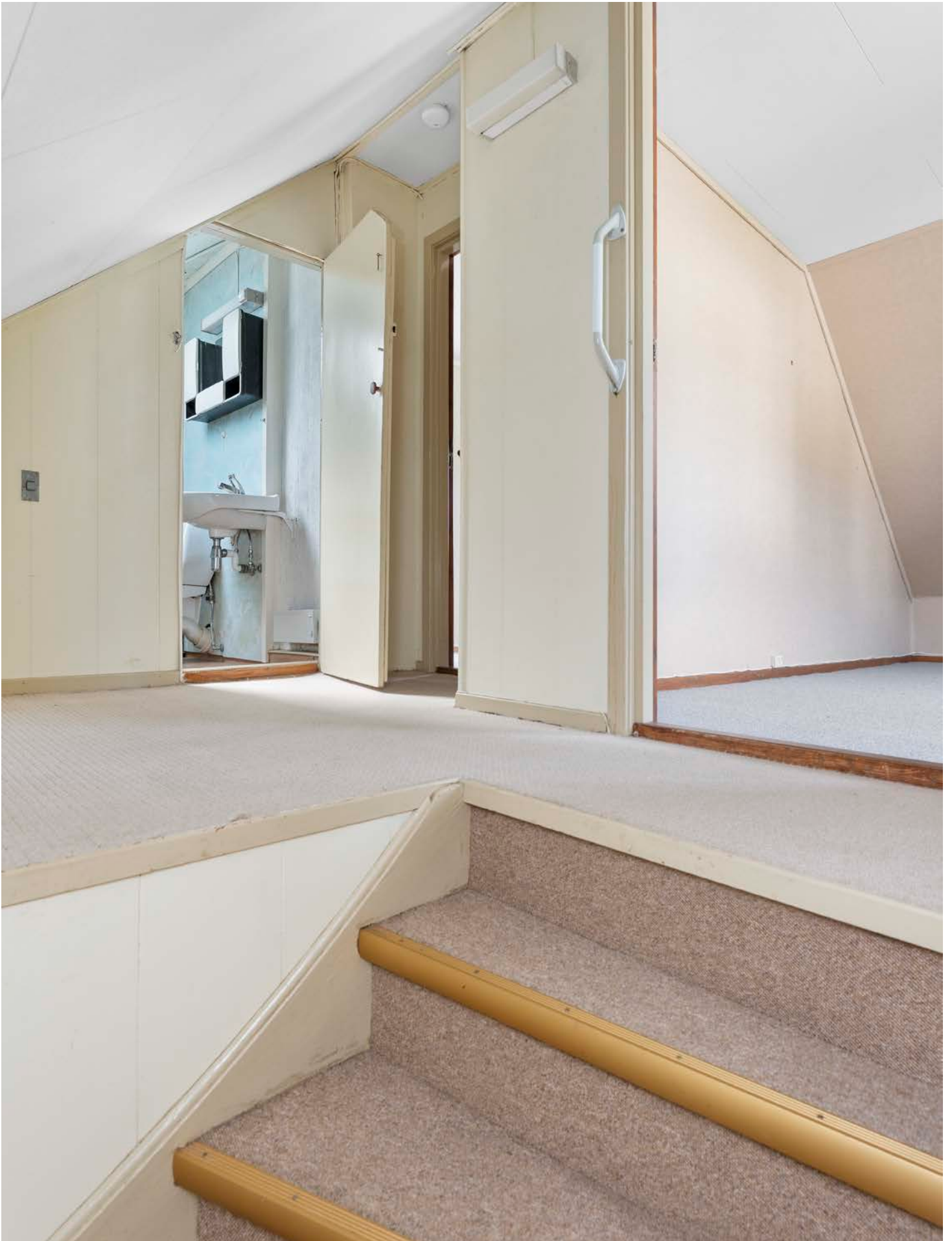














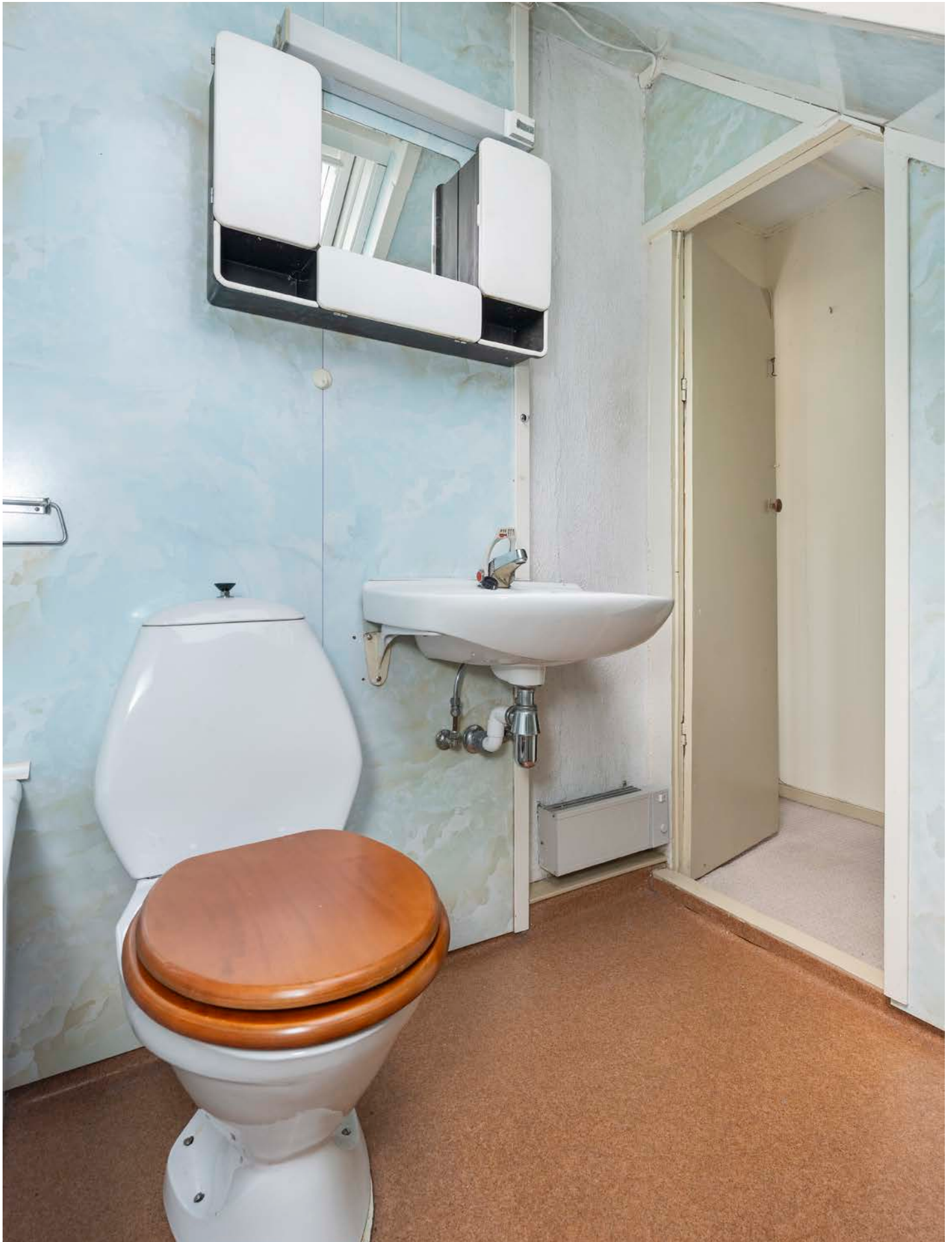


























Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Lilleheia 53, 4404 Flekkefjord



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
7	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:70, Bnr: 52

Hjemmelshaver: Dagny Moi

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 861 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Ja

Offentl. avg. pr. år: Ikke oppgitt

Forsikringsforhold: Ikke oppgitt

Ligningsverdi: Ikke oppgitt

Byggeår: 1922

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 1.05.2026**Forutsetninger:**

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.
Takkonstruksjon inspisert fra luke til innvendig kryploft og kott.
Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå og terrasser/balkong

Oppdragsgiver:

Bent Arve Moi

Tilstede under befaringen:

Ingen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Åpent og solrikt på en høyde med utsikt over byområder og fjorden.
Lett skrånet tomt med bakenforliggende skrånet fjellterreng.

OM BYGGEMETODEN:

Tykke naturstein murer, slemmet og malt ute, og innvendig i kjeller.
Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindtetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende beiset kledning.
Saltak form av trekonstruksjon av sperrer med kaldt kryploft, undertak av bord med asfaltpapp, tekket med skifer stein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig som er vesentlig oppgradert utvendig i 2008 med nye vinduer og ny kledning. Nye ytterdører montert i 2014.
Tykke natursteinsmurer og skifer på tak fra byggeår i god stand i forhold til alder. Fremstår normalt vedlikeholdt utvendig.
Innvendige flater fra byggeår og noe nyere dato, med normal slitasje og vedlikehold.
Se ellers «Vesentlige endringer etter byggeår»

Det nevnes likevel noen merknader her:

Overflatevann mot grunnmurer. Grunnmurer ikke fukt sikret og ingen drenering og dermed fukt til kjellerrom.
Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen med noe misfarging med svartsopp og noe råte. Noe råte på takåser i gesims. Balkong er ustabil.
Innvendig er gulv ujevne med en del knirk. Enkelt og slitt kjøkken, vaskemaskin plassert på kjøkken med risiko for vannskader. Lite og eldre bad må totalrenoveres. Eldre vann og avløp i konstruksjoner, nyere plastrør i grunnen.
Eldre varmtvannsbeholder må skiftes. Mangelfull ventilering av bad, kjøkken og kjeller.

Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.
Rapporten må leses i sin helhet.

ANNET:

Pipe og ildsteder:

Pusset og malt pipe og brannmurer av teglstein. Feieluke på soverom loft og sotluke i kjeller.
Pipe og brannmur vender mot kjøkken og stuen. Pipe og brannmur vender mot soverom og bad på loft.
Stuen med vedovn og metallplate mot gulv. Heldekket pipebeslag over yttertak.

Trapp:

Tett trapp og rekkverk av malt furu. Håndrekke på vegger.
Teppe i trinnene. Litt knirk i trinn.
Rekkverk på loft for lavt, mangler også på en side.

Gulvkonstruksjon:

En del ujevne gulv og knirk. Nedbøyning mellom bæringer i bjelkelag.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.
 Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.
 Generell informasjon fra selger før befaringen.
 Matrikkel
 PropCloud Eiendomsopplysning.
 Bilder fra befaringen

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

Gulv av betong, belegg, teppe, laminat og parkett.
 Vegger av malte natursteins mur, plate med tapet, malte plater, panel og våtromsplater.
 Tak av malte plater, slette malte og panel og baderomsplater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg/ mulig internt

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2008: Nye vinduer. Trolig utvendig kledning med asfaltplate vindtetting.
 2014: Balkongdør på loft og terrassedør stue. Trolig hoveddør og kjellerdør fra 2014.

VERDIBEREGNING:

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
 Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:	3.000.000	
- Fradrag:	1.750.000	
= Teknisk verdi bolig:	1.250.000	1.250.000

Garasje	250.000	
Fradrag	200.000	
Teknisk verdi	50.000	50.000

Tomt verdi bolig 70/52	1.100.000	
Tomt verdi 203/1403	500.000	500.000

Tomteverdi:		1.600.000
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2.900.000
--	--	--------------------

*Låneverdi (forsiktig antatt
 markedsverdi):*

EIERSKIFTERAPPORT™

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Eiendommen ligger på åpent og solrikt på en høyde med utsikt over byområder og fjorden.

Lett skrånet tomt med bakenforliggende skrånet fjellterreng ligger tett på boligen. Mye av tomten ligger bak, men høy fjellskrent med begrenset nytte. Veien ligger tett innpå foran boligen, det er kun en naboeiendom som passerer eiendommen. Det er trapper som fører helt ned til sletta og sentrum.

100 år gammel bolig med nyere vinduer, ytterdører og kledning. Ellers utvendig normalt vedlikeholdt.

Det nevnes likevel noen merknader her:

Overflatevann mot grunnmurer. Grunnmurer ikke fukt sikret og ingen drenering og dermed fukt til kjellerrom.

Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen med noe misfarging med svartsopp og noe råte. Noe råte på takåser i gesims.

Balkong er ustabil.

Innvendig er gulv ujevne med en del knirk. Enkelt og slitt kjøkken, vaskemaskin plassert på kjøkken med risiko for vannskader.

Lite og eldre bad må totalrenoveres. Eldre vann og avløp i konstruksjoner, nyere plastrør i grunnen.

Eldre varmtvannsbeholder må skiftes. Mangelfull ventilering av bad, kjøkken og kjeller.

Det må forventes renovering og oppgradering av boligen.

Tomt 203/1403 ligger direkte foran på andre siden av veien. Denne tilhører eiendommen. Denne er ikke gjort noe med og er en råtomt. Det er hellende fjellterreng og stupbratt ned til boliger nedenfor. Det er en krevende og kostbar tomt å opparbeide.

Ukjent angående nærhet til strøm, vann og avløp. Det er lagt inn nyere vann og avløp i grunnen til boligen bak. Det er også nyere byggefelt nært til tomtegrensen.

Tomten ligger åpent og solrikt på en høyde med utsikt over byområder og fjorden.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	50			10
Loft	35			9
SUM BYGNING	85			19
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje/uthus		25		
SUM BYGNING		25		
SUM BRA	25			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje alle rom som er Vindfang, hall, stue og kjøkken.
Loft alle rom som er gang, bad og 3 soverom.

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Ikke hele gulvarealet på loft er medregnet i BRA grunnet skråtak og manglende takhøyde.
Kjeller ikke målbart grunnet manglende takhøyde. Grunnflate 14 m2
Arealmåling er utført med laser.

GARASJE / UTHUS:

Garasje/uthus:

Garasje og uthus med åpent reisverk, er uisolert og henger sammen og er åpnet og skråstilt til hverandre.

Garasje med støpt ringmur og delvis støpt gulv. Uthus med naturstein mot baksiden og ellers delvis støpt gulv.

Garasje med nyere reisverk, uthus med eldre reisverk. Låvedør til garasje og enkel plassbygget dør til uthus. Bølgeblikk tilsvarende tak på yttervegger bak mot terreng.

Garasje bygget med pulttak og uthus som saltak med vanntett duk og bølgeblikk.

Observasjoner: Uthus vegger av svakere og eldre konstruksjon enn garasje. Uthus med kledning nært til terreng, med råteskader kledning og reisverk. Støpt gulv mye sprukket hele gulvet.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder, prosjektleder og takstmann.

05/05/2026

Odd Kjell Skjørli

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Tykke naturstein murer, slemmet og malt ute, og innvendig i kjeller.

Kjeller på 14 m2 under stue mot hjørne terrasse. Øvrige 34m2 er med ukjent oppbygning, men er ned til stein/masser til grunnen. Vindfang 2 m2 av støpt plate, nyere enn byggeår, men ukjent årstall.

Observasjoner:

Over 100 år gamle murer virker å være i god stand, men med små riss.

Ingen drenering og fuktsikring av murer. Normalt for alder på bolig.

Nedløpsrør fra takrenner med vann fritt til terreng.

Merknader:

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnen antatt av frostfrie drenerende masser etter byggetidens anvendte byggemetoder.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet tomt med bakenforliggende skrånet fjellterreng.

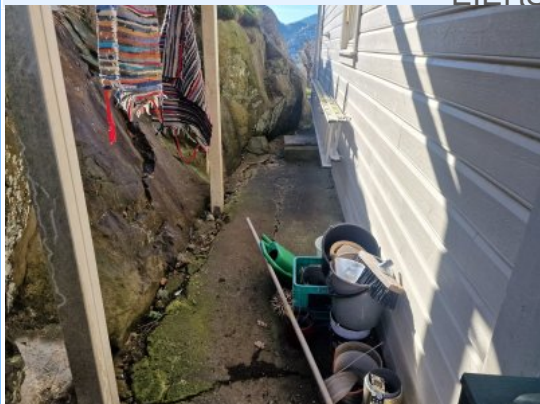
Observasjoner:

Lett skrånet tomt med bakenforliggende skrånet fjellterreng og mye overflatevann til grunnmurer.

Merknader:

Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindtetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende beiset kledning.

Trolig utvendig kledning med asfaltplate vindtetting fra 2008 da vinduer ble skiftet ut.

Tilbygg vindfang med noe mer eldre overflater, men like materialer og bygget opp likt.

Det er luftet veggkonstruksjonen ut ifra observasjon og byggemetode. Man kan likevel ikke garantere at alle felt er tilstrekkelig luftet uten destruktive inngrep.

Observasjoner:

Yttervegger med normal vedlikehold og standard.

Trolig utvendig kledning med asfaltplate vindtetting fra 2008 da vinduer ble skiftet ut.

Opprinnelige vegger av trekonstruksjon over 100 år gamle.

Ujevne murer som begrenser inntak av luft under kledning.

Merknader:

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå og terrasser/balkong

Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Forventet levetid på kledning er 40-60 år.

Forventet levetid utvendig beiset belistning er 20 år.

Anbefalt vedlikehold av beiset kledning er 6-12 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av malt tre, bunn og sidehengslet vindu, utvendige sprosse, med 3 lags isolerglass og ventil.

Hoveddør av malt tre og lite glass.

Kjellerdør av tre.

Terrassedører av malt tre med 2 lags isolerglass og høy brystning.

2008: Nye vinduer. Trolig sammen med utvendig kledning med asfaltplate vindtetting.

2014: Balkongdør på loft og terrassedør stue. Trolig hoveddør og kjellerdør fra 2014.

Merknader:

Hoveddør og balkongdør loft med løs gummilist på terskel.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå og terrasser/balkong. Vinduer og dører inspisert åpnet og funksjonstestet de aller fleste.

Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.

Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

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

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Saltak form av trekonstruksjon av sperrer med kaldt krypeloft, undertak av bord med asfaltpapp, tekket med skifer stein.

Lite skråtak på baksiden tekket med stålplater.

Observasjoner:

Ingen spalte for ventilering i gesims, videre langs skråtak opp til kaldloft.

Ingen spalte fra kaldloft ned langs skråtak til gesims.

Råteskader innvendig i takås på kott.

Råteskader på profilerte takåser som stikker ut i gesimser.

Vannskjolder i undertak etter lekkasjer rundt pipebeslag.

Merknader:

Takkonstruksjon innsisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.

Takkonstruksjon innsisert fra luke til innvendig krypeloft og kott.

Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1922/ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og yttertekkning.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å innsisere skorstein.

Saltak form av trekonstruksjon av sperrer med kaldt krypeloft, undertak av bord med asfaltpapp, tekket med skifer stein.

Lite skråtak på baksiden tekket med stålplater.

Takrenner og nedløpsrør av plast som fører til terreng.

Vindskibeslag.

Heldekket pipebeslag over tak.

Snøfanger på tak på fremsiden.

Observasjoner: Gesimser med panel og vindskier med noe avskalling.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.
Takkonstruksjon inspisert fra luke til innvendig kryploft og kott.

Forventet levetid på asfalt papp er 20-25 år.
Forventet levetid på skifer stein er 50-100 år
Normal levetid for stålplater er opptil 30 år.
Forventet levetid på vindskier og vannbord er 20 år.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Saltak form av trekonstruksjon av sperrer med kaldt kryploft, undertak av bord med asfaltpapp, tekket med skifer stein. Isolert gulv på loft ned til boligrom under.

Observasjoner:

Ingen spalte fra kaldloft ned langs skråtak til gesims.

Råteskader innvendig i takås på kott.

Vannskjolder i undertak etter lekkasjer rundt pipebeslag.

Misfarging og fare for svartsopp og råte i undertak og konstruksjoner.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse med tilkomst fra stuen. Fundamentert med søyler av tre til støpte betong rør.

Tradisjonelt bjelkelag, med terrassebord. Rekkverk av malt liggende bord og malt topprekke med beslag over.

Balkong med tilkomst fra soverom på loft. Strekker seg over tak av glassfiber på inngangsparti vindfang.

Glassfiber strekker seg under kledning på vegg. Terskelbeslag fra dør ned til glassfibertak. Fundamentert med søyler av tre til støpte betong rør.

Rekkverk likt som for terrasse nede.

Observasjoner:

Kledning nært til gulv.

Noe slitasje og avskalling på gulv og rekkverk.

Balkong med stor bevegelse og ustabil sideveis.

Merknader:

Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Våtromsplater vegger og skråtak. Nyere takvindu med ventil. Elektrisk ovn.
Pipen pusset og malt går gjennom rommet. Brannmur på baksiden av vask og toalett på soverommet.

Sanitær ikke vurdert:
Toalett. Vask, Badekar.

Observasjoner
Eldre våtromsplater vegg slått seg, glidd ut og sprukket i skjøter.
Vegg plater med litt bulning i bunn.
Ingen spalte i dør for tilluft ventilering.

Merknader:

Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

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

Belegg med oppbrett bak veggplater og til dørterskel.

Observasjon:
Flatt gulv og ingen sluk. Avløp fra badekar direkte inn i vegg og synlig på soverom.
Store langsgående sprekker i belegg ved dørterskel.

Merknader:

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent/eldre

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg med oppbrett bak veggplater og til dørterskel.

Observasjon:

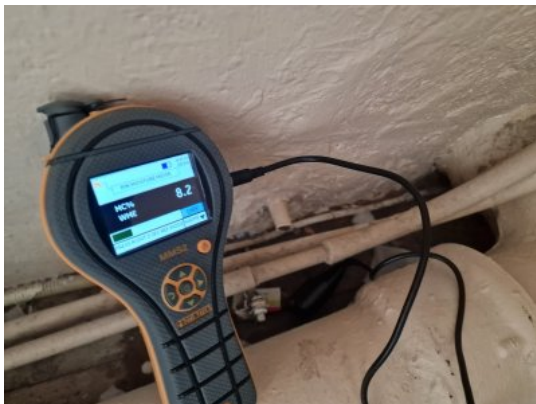
Flatt gulv og ingen sluk. Avløp fra badekar direkte inn i vegg og synlig på soverom.

Store langsgående sprekker i belegg ved dørterskel.

Flatt gulv og ingen sluk. Avløp fra badekar direkte inn i vegg og synlig på soverom. Pipen pusset og malt går gjennom rommet. Brannmur på baksiden av vask og toalett på soverommet. Åpent anlegg vann og avløp synlig på bakenforliggende vegg på soverommene. Fuktmålt her på murvegger og teppe, ingen merknader.

Merknader:

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1 etasje****TG 3** 8.1 Kjøkken 1 etasje

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra Ukjent/eldre

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Belegg på gulv, malte plater på vegg og i tak.

Innredning med slette fronter og Respatex laminat benkeplate.

Benkebeslag med vask og skyllekum og kran. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Frittstående komfyr. Ventilator med rør opp i overskap og direkte ut av yttervegg.

Slangetrommel for vann tilkoblet under vask.

Vaskemaskin står fritt på gulvet, med avløpsslange løst til vask. Er tilkoblet faste vannrør fra under vask.

Observasjoner

Vaskemaskin står fritt på gulvet, med avløpsslange løst til vask. Ingen vannsikring ved søl/lekkasje vaskemaskin.

Innredning fremstår av enkel kvalitet og med stor slitasje.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkontens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tykke naturstein murer, slemmet og malt ute, og innvendig i kjeller.

Kjeller på 14 m2 under stue mot hjørne terrasse.

Himling av asfaltplater, isolert 15 cm i bjelkelag til stuen.

Bjelkelag kledd inne men en synlig drager

Observasjoner:

Over 100 år gamle murer virker å være i god stand, men med små riss.

Saltutslag med fuktpåvirkning på vegger.

Gjennomføringer og avslutninger i asfaltplater med hull med mulig adkomst skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

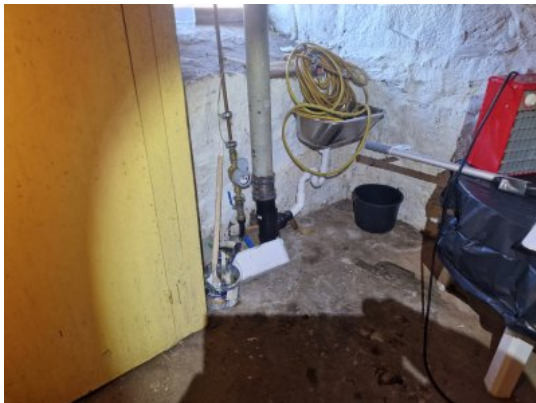
Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv til grunnen. Sluk.

Observasjoner:

Over 100 år gamle gulv virker å være i god stand ift alder.

Saltutslag med fuktpåvirkning på gulv. Vannskjolder tyder på vann til gulv. Ujevne gulv, sluk ikke på laveste punkt, så vann blir stående.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Over 100 år gamle gulv og vegger virker å være i god stand ift alder.

Observasjoner:

Saltutslag med fuktpåvirkning på gulv. Vannskjolder tyder på vann til gulv. Ujevne gulv, sluk ikke på laveste punkt, så vann blir stående.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1922/usikker

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Hovedvann inntak av plast med stoppekran og vannmåler.

Vannrør av plastbelagt kobber.

Avløpsrør i grunnen av plast.

Avløpsrør i konstruksjoner av støpegods.

Brannslange på kjøkken.

Hovedvanninntak og avløp av plast av nyere årgang. Dette er tilkoblet eldre plastbelagt kobberrør og avløp støpegods i bygget.

Observasjoner

Kobber irrer, og det er et grønt belegg på rørene som tegn på at kobber korroderer.

Merknader:

Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

Forventet levetid på vannrør av kobber er 12-50 år.

Forventet levetid vann støpejerns rør er 40-60 år.

Forventet levetid avløp støpejerns rør er 40-50 år.



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1985

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Ozo 100 liters tank, drenering direkte ført ned i betonggulv i kjeller.

Observasjoner:

Eldre tank i dårlig stand og passert godt over forventet levetid.

Bør regne med å byttes ut i nær fremtid.

Merknader:

Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

Forventet levetid på vannrør av kobber er 12-50 år.

Forventet levetid vann støpejerns rør er 40-60 år.

Forventet levetid avløp støpejerns rør er 40-50 år.



Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Luft til luft varmepumpe.

Virker å være av nyere årgang.

Service på den de siste årene.

Merknader:

Forventet levetid på varmepumpe er 12-15 år.

TG 3

10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilator med rør opp i overskap og ut av yttervegg med ventil.
Ventiler i vinduer.

Observasjoner
Eldre ventilator med dårlig funksjon.
Ingen tilluft ventilering gjennom dører til våtrom for bedre klima.
Ingen ventiler i yttervegg.
Mangelfull ventilering av kjeller.
Mye døde skruketroll i boligen som trives i fuktig klima.

Merknader:

Forventet levetid kjøkken ventilator er på opptil 10 år.

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

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det elektriske anlegget ble installert i 1922/usikker
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 7 kurser ihht kursfortegnelse
Hovedsikring 50 Amp
Digital måler fra 2017.

Elektriske ovner flere rom.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Brannteppe.

Merknader:

Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.
Det kan forventes porøsitet i kabling som har antatt levetid 25 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rekkverk på loft for lavt, mangler også på en side.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Observasjoner: Over 100 år gamle murer virker å være i god stand, men med små riss. Ingen drenering og fuktsikring av murer. Normalt for alder på bolig. Nedløpsrør fra takrenner med vann fritt til terreng. Risiko Vann under bygget som trekker opp i gulv, og fare for frostsprengning. Fukt ned i kjeller med fare for fuktig klima med grobunn for mugg og råte. Konsekvenser: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Drenering og fuktsikre murvegger må til for å unngå fukt i kjeller, men ikke praktisk mulig og forsvarlig grunnet kostnader i dette tilfellet. Nedløpsrør fra takvann bør ned i avløpsrør og ledes bort fra grunnmuren
2.1	Yttervegger
	Observasjoner: Yttervegger med normal vedlikehold og standard. Trolig utvendig kledning med asfaltplate vindtetting fra 2008 da vinduer ble skiftet ut. Opprinnelige vegger av trekonstruksjon over 100 år gamle. Ujevne murer som begrenser inntak av luft under kledning. Risiko: Eldre konstruksjoner kan skjule eventuell fuktskader og angrep av skadedyr. Mangelfull lufting kan føre til at kledning ikke tørker opp og kan føre til avskalling overflater med råteskader. Materialer fra byggeår har passert forventet levetid med risiko for skader. Konsekvens: Forholdet innebærer at det kan bli behov for økt vedlikehold av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Holde borte snø og annet under kledning så luft kan slippe inn for god luftsirkulasjon av konstruksjonen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

FIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Ingen spalte for ventilering i gesims, videre langs skråtak opp til kaldloft. Ingen spalte fra kaldloft ned langs skråtak til gesims. Råteskader innvendig i takås på kott. Råteskader på profilerte takåser som stikker ut i gesimser. Vannskjolder i undertak etter lekkasjer rundt pipebeslag. Risiko: Bør åpnes i gesims utvendig med ventiler/spalter, og innvendig åpne opp i isolasjonen for ventilering av tak. Dette for å unngå fuktskader på loft som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte. Råteskader i bærende konstruksjoner kan svekke styrke og bæreevne. Konsekvens: Takets tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Bør åpnes i gesims utvendig med ventiler/spalter, og innvendig åpne opp på kaldloft spalte til skråtak for ventilering av tak. Takåser må stoppes for pågående råte med utbedring treverk og overflatebehandling. Holde oppsyn med gjennomføringer for å avdekke eventuelle lekkasjer og kondensering.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Observasjoner: Gesimser med panel og vindskier med noe avskalling. Risiko: Papp undertak er eldre og passert forventet levetid, med risiko for skader og sprekker og hull. Konsekvens: Takets tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskiftning på lang sikt. Anbefalt tiltak: Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring av konstruksjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Observasjoner: Ingen spalte fra kaldloft ned langs skråtak til gesims. Råteskader innvendig i takås på kott. Vannskjolder i undertak etter lekkasjer rundt pipebeslag. Misfarging og fare for svartsopp og råte i undertak og konstruksjoner. Risiko: Bør åpnes i gesims utvendig med ventiler/spalter, og innvendig åpne opp i isolasjonen for ventilering av tak. Dette for å unngå fuktskader på loft som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte. Råteskader i bærende konstruksjoner kan svekke styrke og bæreevne. Konsekvens: Takets tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskiftning. Anbefalt tiltak: Bør åpnes i gesims utvendig med ventiler/spalter, og innvendig åpne opp på kaldloft spalte til skråtak for ventilering av tak. Holde oppsyn med gjennomføringer for å avdekke eventuelle lekkasjer og kondensering.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

FIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Kledning nært til gulv. Noe slitasje og avskalling på gulv og rekkverk. Balkong med stor bevegelse og ustabil sideveis. Risiko: Kledning nært til gulv med risiko for fukt trekker opp i kledning med påfølgende skader. Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring grunnet fuktopptak i treverk. Forventet halve levetid på glassfibertak er passert med fare for lekkasjer med skade. Ustabil balkong kan med vind og snø kan gi etter og skade glassfibertak og gi lekkasjer. Konsekvens: Forholdet innebærer at det kan bli behov for utbedring av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Forholdet innebærer økt vedlikehold. Balkong konstruksjon må avstives og sikres så den blir stødig.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	Observasjoner: Over 100 år gamle murer virker å være i god stand, men med små riss. Saltutslag med fuktpåvirkning på vegger. Gjennomføringer og avslutninger i asfaltplater med hull med mulig adkomst skadedyr. Risiko Fukt ned i kjeller med fare for fuktig klima med grobunn for mugg og råte. Adkomst skadedyr kan føre til store skader på konstruksjoner. Asfaltplater med hull med mulig adkomst skadedyr. Konsekvenser: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Drenering og fuktsikre murvegger må til for å unngå fukt i kjeller, men ikke praktisk mulig og forsvarlig grunnet kostnader i dette tilfellet. Nedløpsrør fra takvann bør ned i avløpsrør og ledes bort fra grunnmuren.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Observasjoner: Over 100 år gamle gulv virker å være i god stand ift alder. Saltutslag med fuktpåvirkning på gulv. Vannskjolder tyder på vann til gulv. Ujevne gulv, sluk ikke på laveste punkt, så vann blir stående. Risiko Fukt ned i kjeller med fare for fuktig klima med grobunn for mugg og råte. Ujevne gulv, sluk ikke på laveste punkt, så vann blir stående. Konsekvenser: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Sette inn avfukter i rommet. Montere sluk på laveste sted. Drenering og fuktsikre murvegger og gulv må til for å unngå fukt i kjeller, men ikke praktisk mulig og forsvarlig grunnet kostnader i dette tilfellet. Nedløpsrør fra takvann bør ned i avløpsrør og ledes bort fra grunnmuren.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

FIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Over 100 år gamle gulv virker å være i god stand ift alder. Ingen målt fukt i trekonstruksjoner i himling. Saltutslag med fuktpåvirkning på gulv. Vannskjolder tyder på vann til gulv. Ujevne gulv, sluk ikke på laveste punkt, så vann blir stående. Risiko Fukt ned i kjeller med fare for fuktig klima med grobunn for mugg og råte. Ujevne gulv, sluk ikke på laveste punkt, så vann blir stående. Stor fare for fukt opp i gulv fra grunn. Konsekvenser: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Sette inn avfukter i rommet. Montere sluk på laveste sted. Drenering og fuktsikre murvegger må til for å unngå fukt i kjeller, men ikke praktisk mulig og forsvarlig grunnet kostnader i dette tilfellet. Nedløpsrør fra takvann bør ned i avløpsrør og ledes bort fra grunnmuren.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Observasjoner Kobber irrer, og det er et grønt belegg på rørene som tegn på at kobber korroderer. Risiko Det må holdes oppsyn med eldre vannrør for unngå lekkasjer med skade. Vann og avløpsrør passert langt over halvparten av forventet levetid. Konsekvenser Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anbefalt tiltak Må påregnes og fornyes i nær fremtid i forbindelse med renovering bad og kjøkken.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.3 Terrengforhold

Observasjoner:
Lett skrånet tomt med bakenforliggende skrånet fjellterreng og mye overflatevann til grunnmurer.

Risiko:
Ved store nedbørsmengder og mye overflatevann, så kan det være risiko for vannskader på mur og trekonstruksjoner, og i verstefall trenge inn i boligen.

Konsekvens:
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:
Nedløpsrør fra takvann bør ned i avløpsrør og ledes bort fra grunnmuren
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Man bør være observant ved større nedbørsmengder og holde renner og sluker og drenering under oppsikt.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Observasjoner
Eldre våtromsplater vegg slått seg, glidd ut og sprukket i skjøter.
Vegg plater med litt bulning i bunn.
Ingen spalte i dør for tilluft ventilerings.

Risiko
Sprekker og skader i plater kan føre til bakenforliggende skader.
Spalte i dør bør utføres for å bedre klima og unngå ytterligere fuktskader av rom og overflater.
Forventet levetid på våtromsplater er passert.

Konsekvenser
Forholdet innebærer økt vedlikehold og utbedring av våtrommet.

Anbefalt tiltak
Må påberegne full renovering av alle overflater og skadet bakenforliggende konstruksjoner.
Bør montere ventilasjon for å bedre klima og unngå ytterligere fuktskader av rom og overflater.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Observasjon:
Flatt gulv og ingen sluk. Avløp fra badekar direkte inn i vegg og synlig på soverom.
Store langsgående sprekker i belegget ved dørterskel.

Risiko:
Sprekker og lekkasjer i belegget og ingen sluk kan føre til vann ut til tilstøtende konstruksjoner med skade.
Materialer har passert langt over forventet levetid.

Konsekvens:
Forholdet innebærer økt vedlikehold og utbedring av våtrommet.

Anbefalt tiltak:
Må påberegne full renovering av hele bad gulvkonstruksjon og overflater.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

FIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjon: Flatt gulv og ingen sluk. Avløp fra badekar direkte inn i vegg og synlig på soverom. Store langsgående sprekker i belegg ved dørterskel. Flatt gulv og ingen sluk. Avløp fra badekar direkte inn i vegg og synlig på soverom. Popen pusset og malt går gjennom rommet. Brannmur på baksiden av vask og toalett på soverommet. Åpent anlegg vann og avløp synlig på bakenforliggende vegg på soverommene. Fuktmålt her på murvegger og teppe, ingen merknader. Risiko: Sprekker og lekkasjer i belegg og ingen sluk kan føre til vann ut til tilstøtende konstruksjoner med skade. Materialer har passert langt over forventet levetid. Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikehold og utbedring av våtrommet. Anbefalt tiltak: Må påberegne full renovering av gulv overflater.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	Observasjoner Vaskemaskin står fritt på gulvet, med avløpsslange løst til vask. Ingen vannsikring ved søl/lekkasje vaskemaskin. Innredning fremstår av enkel kvalitet og med stor slitasje. Risiko Stor risiko for vannsøl og lekkasjer fra vaskemaskin til gulv og konstruksjoner med skader. Konsekvenser Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring Anbefalt tiltak Man må påregne å skifte ut innredning etter hvert. TG2 Vaskemaskin avløp må ha faste avløpsrør og vannsikring system. TG3
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	Eldre tank i dårlig stand og passert godt over forventet levetid. Bør regne med å byttes ut i nær fremtid.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Observasjoner Eldre ventilator med dårlig funksjon. Ingen tilluft ventilering gjennom dører til våtrom for bedre klima. Ingen ventiler i yttervegg. Mangelfull ventilering av kjeller. Mye døde skruketroll i boligen som trives i fuktig klima. Risiko Manglende ventilering i boligen kan gi dårligere klima som kan føre til stillestående luft og påføre fuktskader på overflater og grobunn for skadeinsekter. Konsekvenser Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring Anbefalt tiltak Det må etableres tilluft ventilering gjennom dører til våtrom. Fordelaktig med elektrisk avtrekksvifte på våtrom og fuktutsatte rom. Ventiler i vinduer holdes åpne, varme på hele året. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson innen ventilasjon
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Flekkefjord	
Oppdragsnr.	
1002260060	

Selger 1 navn
Bent Arve Moi

Gateadresse	
Lilleheia 53	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4404

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1002260060

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

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

trekker igjennom vann, ved nedbør og visse vindretninger i kjelleren

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

fikset beslag på pipe, og sett over tak. Kledning og vinduer er og blitt skiftet av fagpersoner

Arbeid utført av

Lister blikk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har blitt sendt ut og underskrevet på nabovarsel for nabotomten, Linda Andersen. ingen betydning for Lilleheia 53

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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: 1002260060

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bent Arve Moi	a050141f96418a6f1bb15cd b2fe91d687ad7d03a	14.08.2026 11:57:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002260060

- 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>



Adresse

Lilleheia 53, 4404 FLEKKEFJORD

Dato for energimerking

26.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338651

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

168953399

Gårdsnummer

70

Bruksnummer

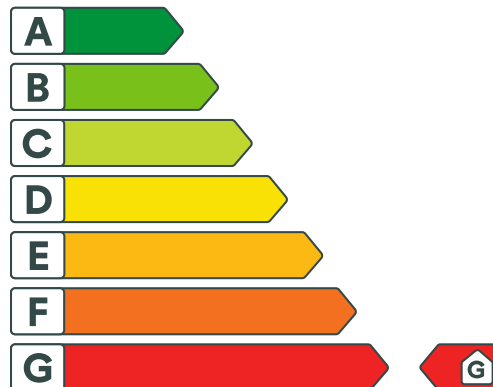
52

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1922

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

420,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

377,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 074 kWh



Lilleheia 53, 4404 FLEKKEFJORD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lilleheia 53, 4404 FLEKKEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Lilleheia 53 - Nabolaget Kleiven/Lilleheia - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Trellevika	11 min
Linje 261, 262, 265	0.9 km
Flekkefjord rutebilstasjon	19 min
Totalt 12 ulike linjer	1.6 km
Abernes ferjekai	11 min
Linje 497	9.5 km
Kvellandstrand ferjekai	11 min
Linje 496	9.9 km
Sira stasjon	22 min
Linje F5	20.2 km

Skoler

Sunde skole (1-7 kl.)	21 min
440 elever, 24 klasser	1.8 km
Søyland skole (1-4 kl.)	4 min
127 elever, 7 klasser	2.1 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
380 elever, 29 klasser	3 km
Flekkefjord videregående skole	7 min
550 elever	3.2 km
Kvinesdal videregående skole	26 min
180 elever, 11 klasser	25.1 km

Ladepunkt for el-bil

Sentrum P-hus	13 min
Maritim Fjordhotell	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

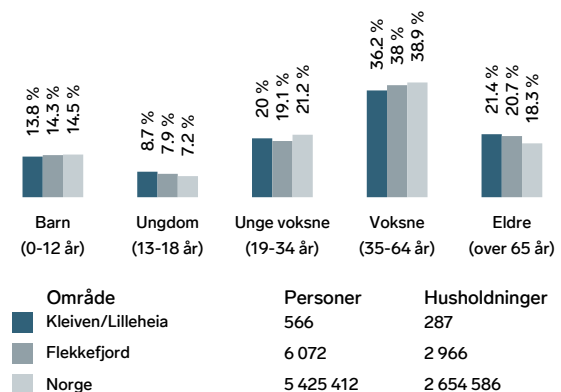
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kringlatoppen barnehage (0-6 år)	13 min
101 barn	1.1 km
Sentrum barnehage (1-5 år)	18 min
45 barn	1.6 km
Litledalen barnehage (1-5 år)	5 min
58 barn	2.5 km

Dagligvare

Kiwi Flekkefjord	14 min
Rema 1000 Flekkefjord	20 min
Post i butikk, PostNord	1.7 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



Lillebakken balløkke

10 min

Ballspill

0.8 km



Vollen balløkke

14 min

Ballspill

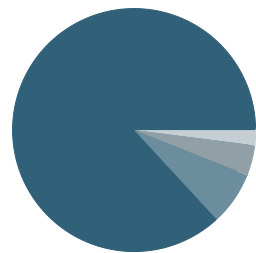
1.2 km



Trimeriet Flekkefjord

5 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Flekkefjord

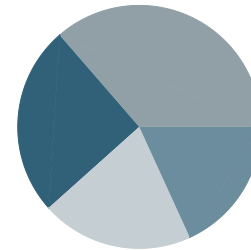
23 min



Apotek 1 Flekkefjord

17 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



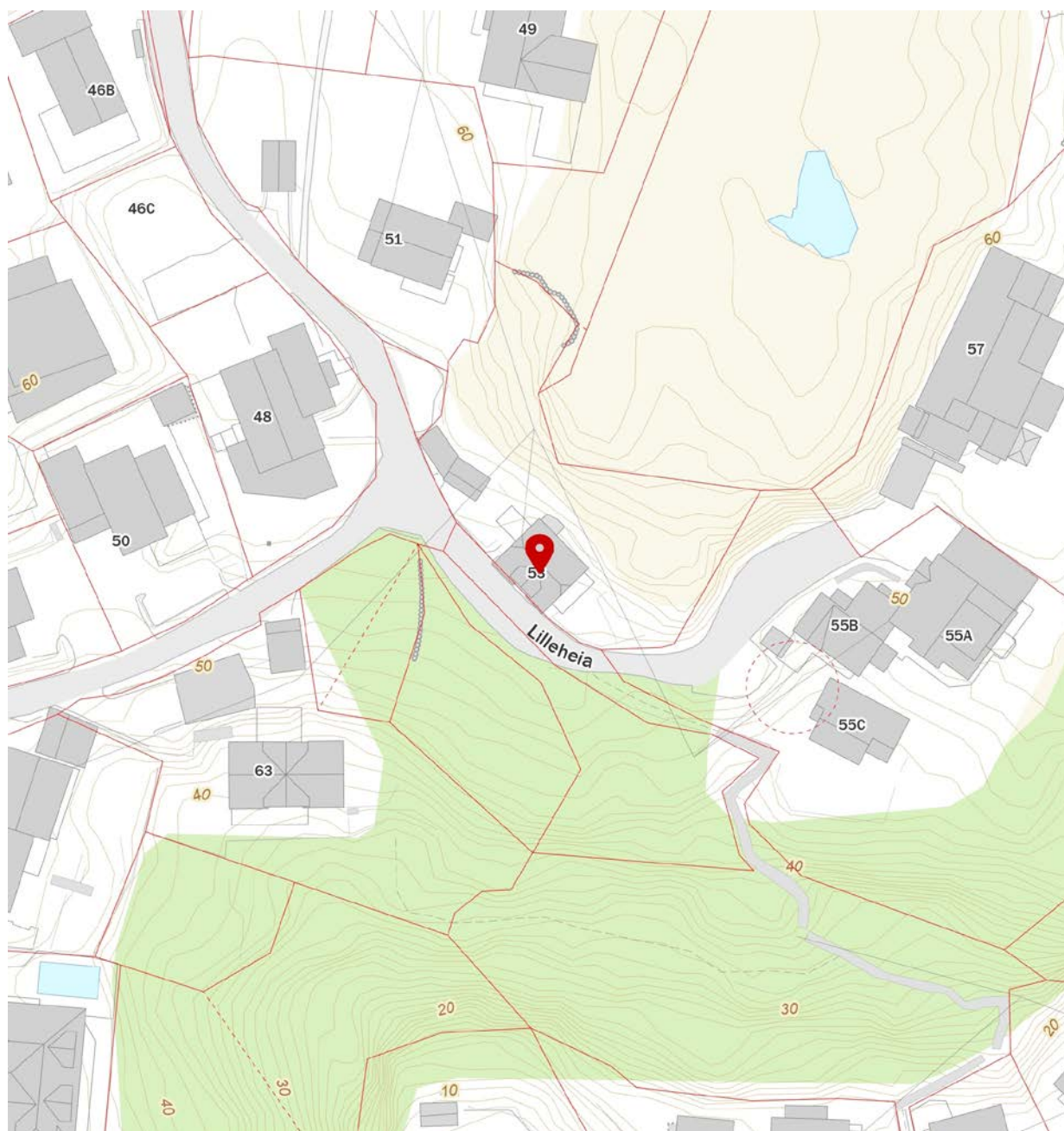
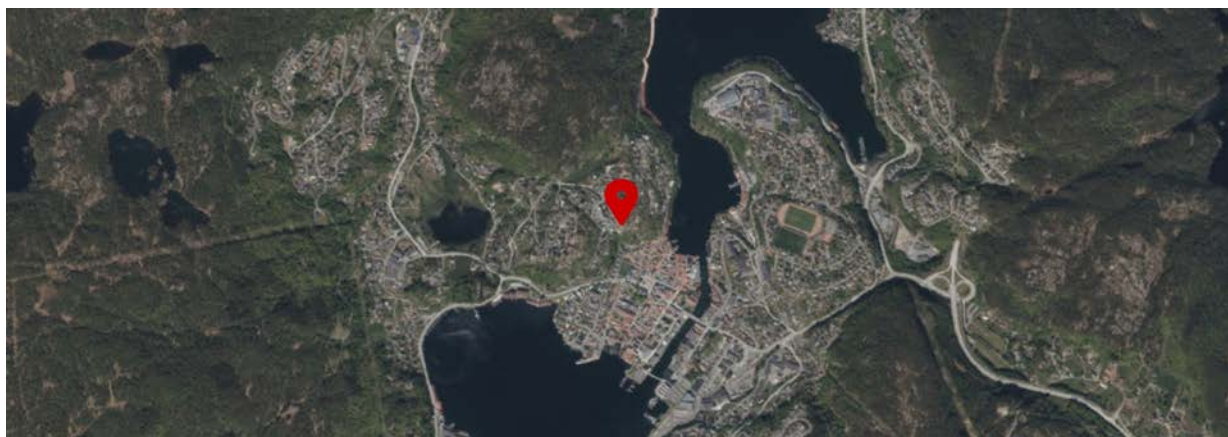
0%

44%

Kleiven/Lilleheia
Flekkefjord
Norge

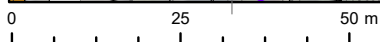
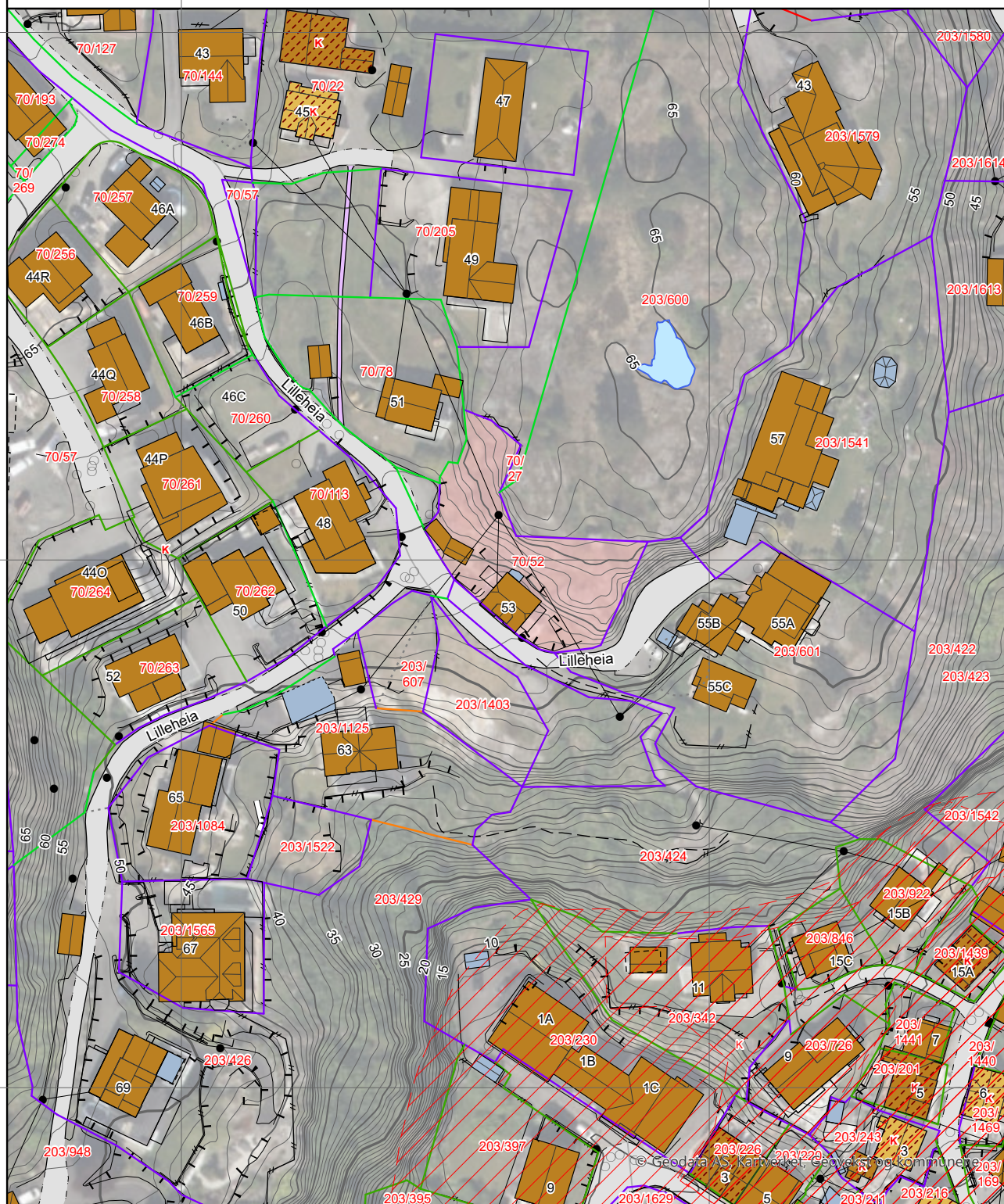
Sivilstand

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



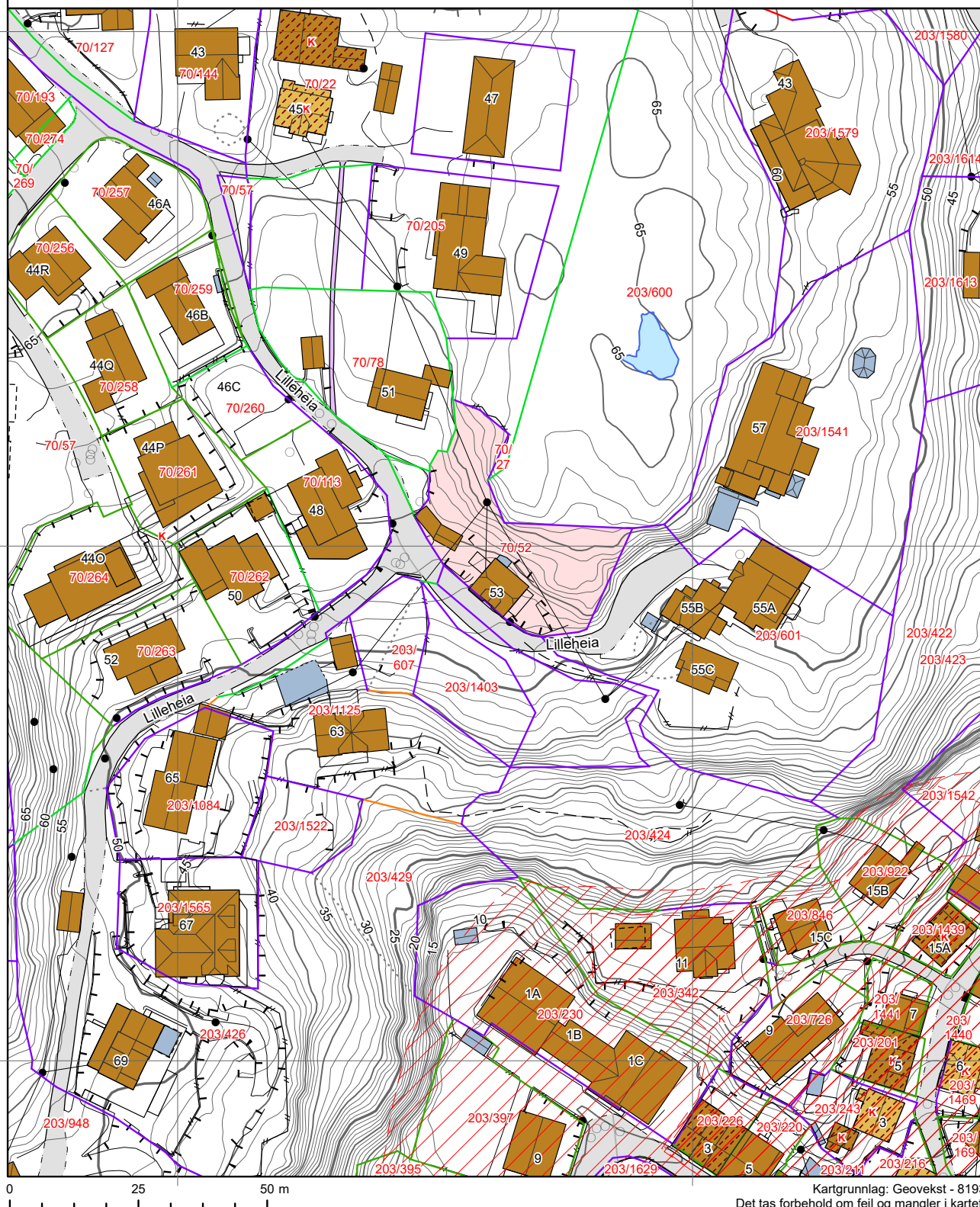
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



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
	Trafikkøy
	VegKjørende

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

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

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

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

Lykke til!

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



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

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.

This image shows a full page of white paper designed for handwriting practice. It features 18 evenly spaced, horizontal dashed lines that run across the entire width of the page. The lines are thin and light gray, providing a guide for letter height and placement without being distracting. There is no text or other markings on the page.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Kai Birger Amundsen

T: 911 57 935

kba@exbo.no

Følg oss på 