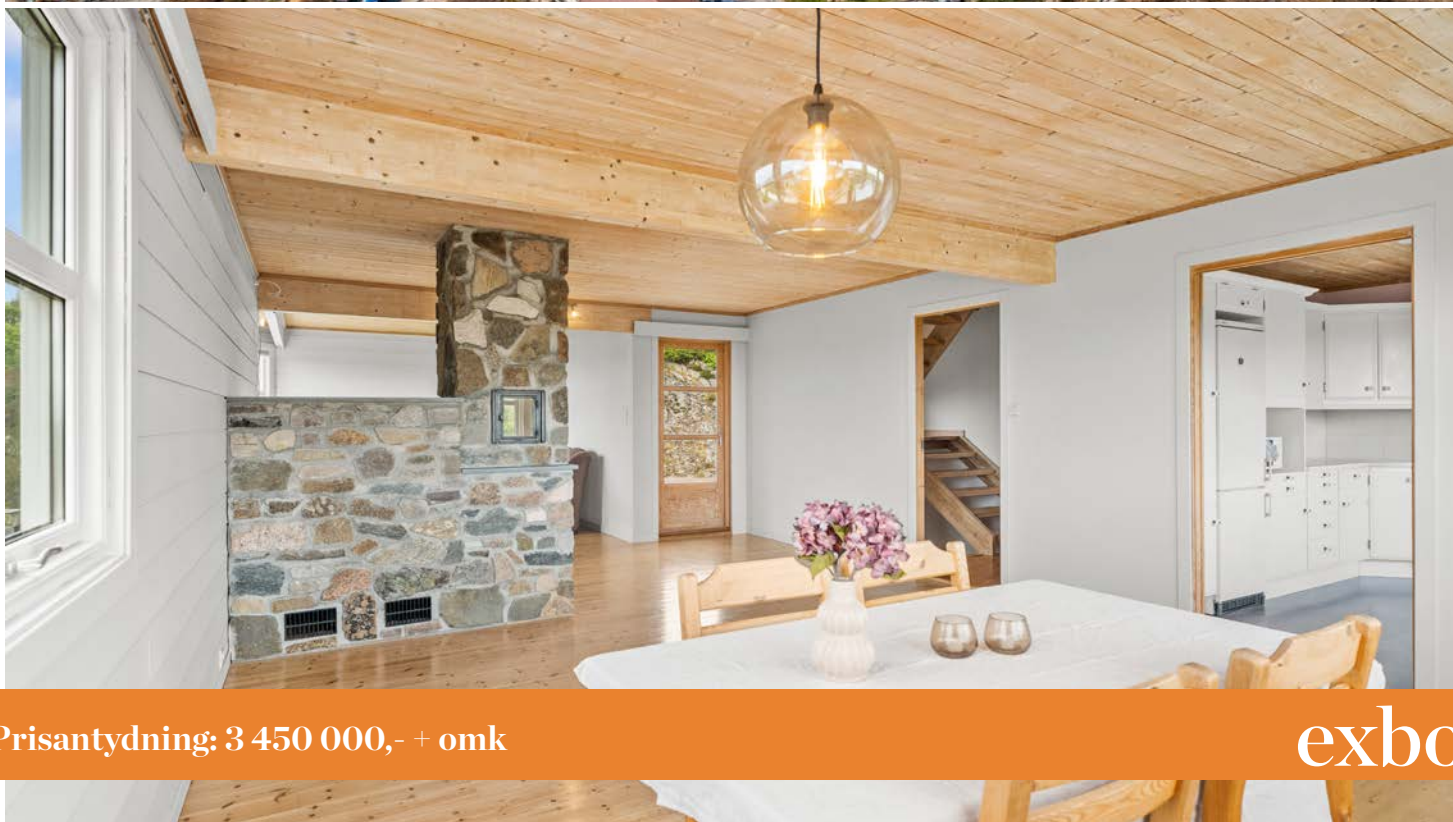


KORSHAMN

BRONEMYRA 10, 4586 KORSHAMN

Korshamn - Innholdsrik enebolig med flott sjøutsikt - garasje - båt plass



Prisantydning: 3 450 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har den store gleden av å presentere denne romslige eneboligen med en fin beliggenhet på Bronemyra i idylliske Korshamn. Fra eiendommen er det en flott sjøutsikt og gode solforhold, og man har båtplass og nærbutikk i gåavstand fra boligen.

Innhold:

Underetasje: Vindfang og romslig gang med kjølerom, stort vaskerom med egen dør ut, bad med tilhørende badstue innenfor, godt med bodplass og ett soverom. I hovedetasjen kommer man opp i gang med dør til to soverom og bad, videre til romslig stue med spisestuedel og tvstuedel, kjøkken med plass til kjøkkenbord. Fra stua er det også dør ut til usjenert romslig terrasse. I øvre etasje (loft) er det innredet stue med nydelig utsikt ut over sjøen og i tillegg er det et soverom. (Lof er ikke søkt ominnredet til dagens bruk.)

Velkommen til visning

Adresse	Bronemyra 10
Prisantydning	3 450 000,- + omk.
Totalpris	3 450 000,-
P-rom/BRA	198/235 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1990
Tomt	827.7 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Gyro Eftestøl
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd.
Lyngdal og Farsund
Telefon: 476 54 387
Mail: ge@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 26 Tilstandsrapport
- 60 Boligkjøperforsikring
- 62 Budskjema



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal****Tomtetype**

Eiet

Tomtestørrelse

827.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 827 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert oppkjørsel og steinlagt parti ved inngang.

Videre er det plen og enkel beplantning i forkant

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet på Bronemyra i idylliske Korshamn med flott sjøutsikt og gode solforhold.

Båtplass, pub og nærbutikk i kort gåavstand fra boligen.

Adkomst

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

Innhold

Boligen går over tre plan og har følgende innhold;

Underetasje: Vindfang, hall med trapp, vaskerom, bad, kjellerstue/soverom, badstue, bod, kjølerom og garasje.

Hovedetasje: Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til stor og usjenert veranda.

Loft: Gang, soverom og stue (soverom)

Båtplass i felles bryggeanlegg.

Meglers kommentar til plan:

Det er ikke mottatt planløsning av loftsplan fra kommunen. Innredningen av denne etasjen er således ikke godkjent for varig opphold

Taksmannens kommentar på avvik fra tegninger:

-I underetasje er badet større enn på tegningene og det er tegnet inn en bod i enden av badet.

-Badstu er bod på tegningene.

-Kjellerstue er soverom på tegningene.

-Rommene på loftet er ikke med på tegningene. Det er ikke plantegninger på loftet. Dette kan ha med husbank-regler å gjøre.

Standard

Det foreligger en tilstandsrapport datert 16.05.2023.

Tilstandsrapporter er gyldige i 1 år, slik at gyldighetsdatoen på vedlagte rapport er utgått.

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.

Diverse

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.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

ENERGI**Oppvarming**

Varmekabler på gang, bad og vaskerom i underetasjen og på bad i hovedetasjen. Murt peis i naturstein i stua. Vedovn på loftet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 9 963 pr. år for 2022

Prognose for 2023 som inneholder abonnement vann/avløp, forbrukt vann/avløp, renovasjon og feiing ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beløpet varierer i forhold til forbrukt vann/avløp.

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 6, bruksnummer 19 i Lyngdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.06.91.

Ferdig attest har påtegninger og kan fås hos megler.

Ferdig attest omfatter ikke loft.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med noe delareal til kjørevei (56 kvm) og Formål Friluftsområde og friluftsområde (2 kvm). Revøy Ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn - endring - reguleringsplan Ikrafttredelse 07.03.1996

Og er i kommuneplanen for Lyngdal 2014-2025 avsatt til

boligbebyggelse nåværende og kp. støysone

Ikrafttredelse 03.09.2015

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

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.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge

regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses) Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/
Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 5 500,-, Exboneringspakke kr 15 900,-

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 92 550,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund
ge@exbo.no

Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

16.06.2025













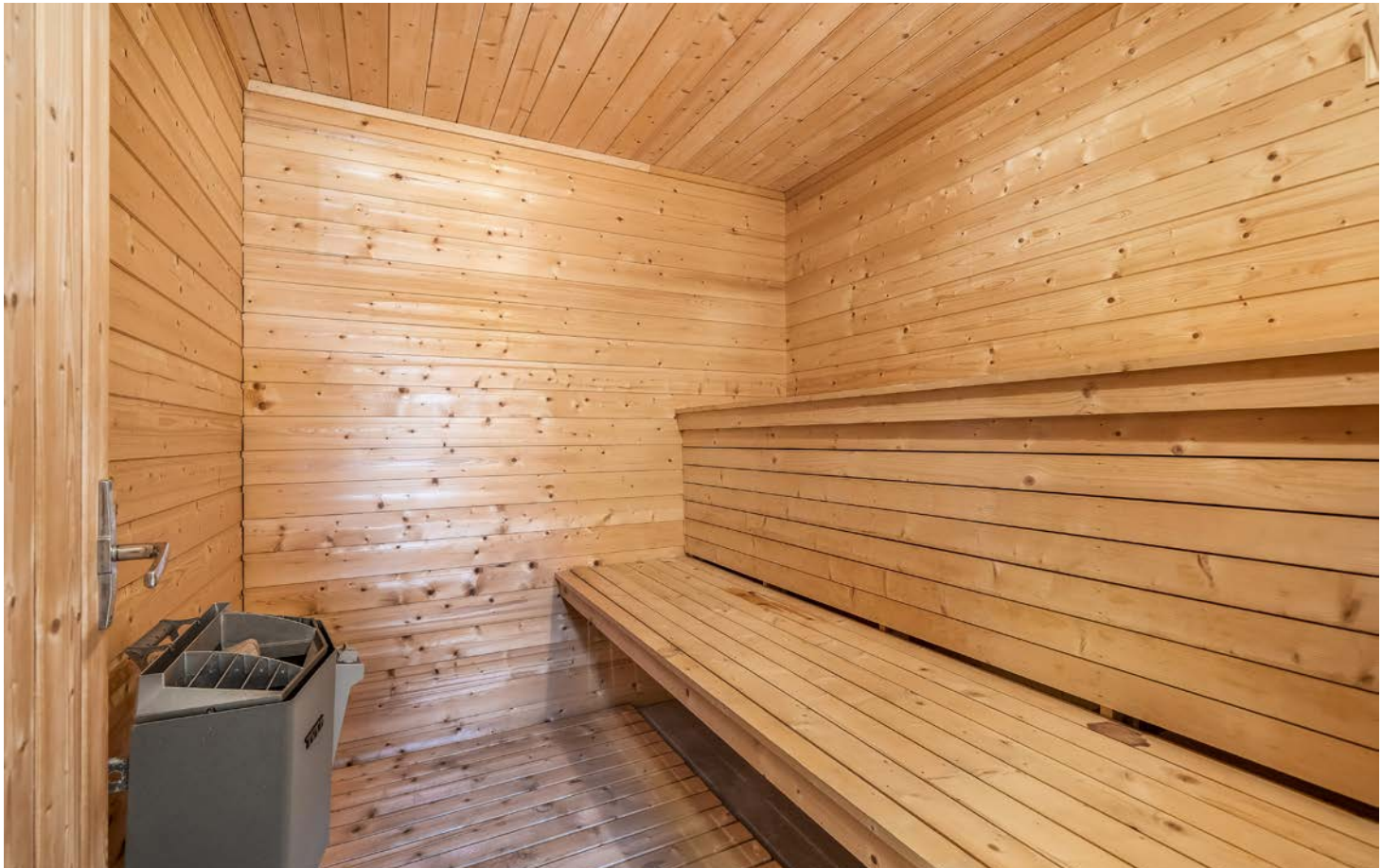






















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bronemyra 10, 4586 KORSHAMN

📖 LYNGDAL kommune

gnr. 6, bnr. 19

Areal (BRA): Enebolig 235 m²



Befaringsdato: 15.05.2023

Rapportdato: 16.05.2023

Oppdragsnr.: 20038-1220

Referansenummer: AH1901

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Severinsen



Gyldig rapport
16.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

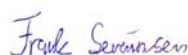
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Severinsen Takst AS

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



Rapportansvarlig



Frank Severinsen
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmann-severinsen.no
904 24 166



SEVERINSEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og tekkingen er fra byggeåret. Undertak er av rupanel. (Takbord) Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Pipebeslag er av nyere dato. Pipebeslag er av nyere dato. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende og stående kledning fra byggetiden. Kledningen er lektet ut etter datidens byggeskikk med 10 mm sløyfer og det er musetetting/lusinger bak kledningen på kontrollerte steder. Det er skiftet noen få bord på veggene mot syd/vest. Boligen har saltak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er delvis tilgjengelig via kott/knevegger på loftet, men skråtaket er lukket konstruksjon. Vinduene har karmen av tre og har varierende alder. Boligen har veranda/terrasse fra byggetiden med utgang fra stua i hovedetasjen. Rekkverket på terrasse mot vest er lavt og rekkverk mot øst her en høyde på ca. 0,85 m. Rekkverkene er lavere enn dagens krav på 0,90 meter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loft:

Det er laminatgulv i gang og soverom og teppe i loftstue. På veggene er det panel og tapet. I taket er det panel.

Hovedetasje:

Det er belegg i gang, bad, kjøkken og på soverom. I stua er det lakkerte furugulv. På veggene er det panel og tapet eller malt strie. I taket er det panel.

Underetasje:

Det er fliser i ganga og belegg i de fleste andre rom. I boden er det betonggulv. På veggene er det tapet og panel. I takene er det panel og takess.

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og flere ildsted. På loftet er det vedovn og fliser på gulvet foran ovnen. I stua i hovedetasjen er det peisinnsetts og pipe/brannmur er kledd med gråstein. Sotluka er plassert i vedbod i kjelleren. Boligen har flere rom som ligger ca. 1 meter under bakkenivå og det er utforede vegger av tre på innsiden. Det ble boret hull i utforet trevegg under trappa og påvist middel til høy fuktighet inne i konstruksjonen. Det ble ikke påvist skader, men man bør fjerne veggplatene inne i rommet for å finne årsaken. Det var også påvist feil bruk av plasfolie da den lå mot muren. Årsaken er sannsynligvis svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller fuktopptrekk fra grunnen. Konstruksjonen er er kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Trappene har vanger og trinn av tre og er bygd etter datidens byggeskikk og metode. Det mangler rekkverk og trappa tilfredsstiller ikke dagens krav. Boligen har furudører som innvendige dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket. Badet har ingen vesentlige skader, men er modent for full oppdragering. Se "Membran" for forslag til utbedring. Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har lokalt fall mot sluket i dusjhjørne, men er ellers tilnærmet flatt. Belegget har gliper og er fra byggeåret. Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør. Badet er innredet med dusjnisse, toalett og baderomsinnredning. Rommet har ingen ventilasjon utover vindu til å lufte med. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har synlige tettessjikt og våtsone ligger mot yttervegg.

Bad

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Rommet er fra byggeåret og har våtromstapet på veggene og panel i himlingen. Hovedinntrykk av vegger og tak er bra, men tapet ved badekar har gliper/misfarge. Dette har jeg beskrevet under membran/tettesjikt. Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har lokalt fall mot sluket under badekar, men også feil fall og gulvet faller mot døra. (motfall). Gulvet har gulvbelegg fra byggeåret som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør. På veggene i våtsonene er det våtromstapet. Badet er innredet med badekar, toalett og baderomsinnredning. Rommet har ingen ventilasjon utover vindu til å lufte med. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har synlige tettessjikt og våtsone ligger mot yttervegg.

Vaskerom

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Det er malte/tapetserte vegger og panel i himling (tak). Rommet har innredning, vegghengt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet har vegghengt vaskekum. Rommet har ingen ventilasjon utover vindu til å lufte med. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Jeg anbefaler å skifte alle tettesjikt i rommet og jeg anså ikke hulltaking som nødvendig.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret. Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

SPESIALROM

Kjølerommet har gulvbelegg og panel på vegger og tak. Badstu har betonggulv og panel på vegger og tak. Aggregat fra byggeåret.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggetiden. Boligen har ikke avtrekk fra våtrom, men det er tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen avviker noe fra byggetiden. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 1989 og er plassert på vaskerommet. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Rekvirent har ikke bebodd eiendommen så spørsmålene er derfor ikke besvart. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det antas at bygget er fundamentert på sprengstein/pukk da det er fjell i området. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur. Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Langs murene er det vanskelig å se grunnmursplaten, men den stikker opp enkelte steder. Nedløpsrør fra takrenner er avsluttet over bakkenivå. Boligen har grunnmur som er pusset utvendig. Murene er av lettklinkerblokker. Boligen er oppført i skrånende terreng og det er delvis fall mot murene enkelte steder på nordsiden. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er fra byggetiden og av plast.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	34	34	0
Hovedetasje	97	97	0
Underetasje	104	67	37
Sum	235	198	37

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

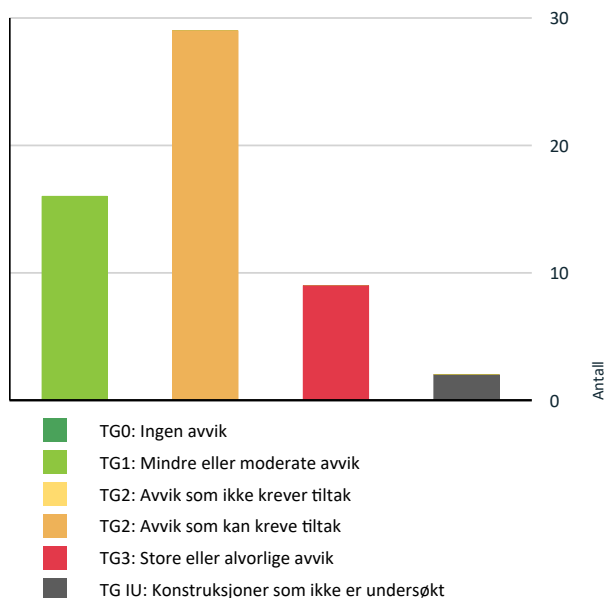
[Gå til side](#)

Enebolig

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

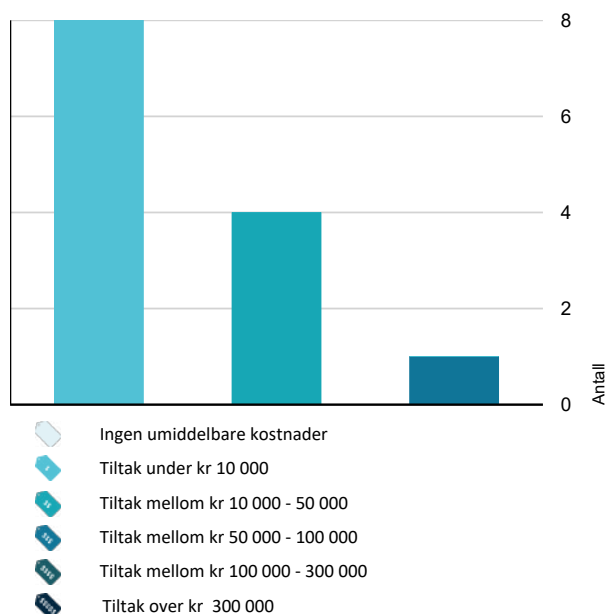
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdatering av rapport:

Denne rapporten er en oppdatering av en rapport jeg laget i 2022 og jeg har ikke lagt inn nye bilder i rapporten. Eier opplyser at det ikke er gjort endringer siden han overtok boligen i 2022.

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

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

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

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

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning - Kran på vaskekum > Vaskerom

[Gå til side](#)

Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.
Krana på vaskekummen lekker ved bruk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er gliper i tapeten i våtsone og jeg vil anbefale å montere nytt belegget og våtromsplater i våtsoner.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.
Rommet har kun vindu til å lufte med.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er lite lufting bak kledning enkelte steder og enkelte dårlige bord på vestveggen. For øvrig fremstår kledningen som godt vedlikeholdt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon - Belistning rundt vinduer på loft.

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Undertaket er av sutakplater og konstruksjonen er sannsynligvis luftet på oversiden med tykke sløyfer og lekter. Metoden var vanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger i bruk.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Vindu på soverom i hovedetasje mot nord.

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet har misfarge og defekt pakning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Rekkverk** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! **Innvendig > Overflater - Underetasje** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er bom (hul lyd) i fliser i ganga.

! **Innvendig > Ujevnheter i gulv i stue** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er enkelte ujevnheter i gulv i stua.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
Se beskrivelse og tekst ved bilde.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det bør tettes bedre ved dør.

! **Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på badstuovn

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

! **Spesialrom > Teknisk anlegg > Kjølerom** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på kjøleaggregat

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Rekvirent har ikke bebodd eiendommen så spørsmålene er derfor ikke besvart.

! **Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)
Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Se også takrenner for anbefaling om å legge taknedløp i rør.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og alder på vinduer og varmtvannsbereder.

Standard

Boligen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt. Det er skiftet flere vinduer i boligen.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Skiftet vinduer i stue og kjøkken.
2020	Modernisering	Skiftet vinduer i stue og kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taket er tekket med betongtakstein og tekkingen er fra byggeåret. Undertak er av rupanel. (Takbord) Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.
Pipebeslag er av nyere dato.



Taknedløp bør føres i rør bort fra grunnmuren.



Takrenner har punktvisse lekkasjer i skjøtene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag - Nyere pipebeslag

! TG 1

Pipebeslag er av nyere dato.



Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende og stående kledning fra byggetiden. Kledningen er lektet ut etter datidens byggeskikk med 10 mm sløyfer og det er musetetting/lusinger bak kledningen på kontrollerte steder. Det er skiftet noen få bord på veggene mot syd/vest.



Enkelte dårlige bord mot vest.



Svak lufting av kledningen. Asfaltplater buler utover mot kledningen og lektene/sløyfene er bare 8-10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er lite lufting bak kledning enkelte steder og enkelte dårlige bord på vestveggen. For øvrig fremstår kledningen som godt vedlikeholdt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kledning på de mest beskyttede stedene mot nord og under takutstikk

! TG 1

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende og stående kledning fra byggetiden. Kledningen er lektet ut etter datidens byggeskikk med 10 mm sløyfer og det er musetetting/lusinger bak kledningen på kontrollerte steder. Det er skiftet noen få bord på veggene mot syd/vest.



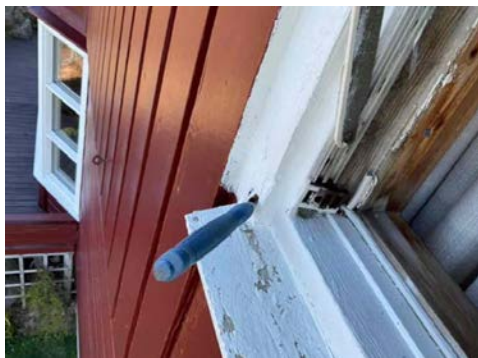
Kledningen på denne siden av huset fremstår i god stand og er lite påvirket av tidens tann. Det er utført jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon - Belistning rundt vinduer på loft.

! TG 2

Kledning på loftet.



Råte i vindusbelistning mot vest.



Råte i vannbord under vindu mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Boligen har saltak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er delvis tilgjengelig via kott/knevegger på loftet, men skråtaket er lukket konstruksjon.



Taket er i hovedsak en lukket konstruksjonen.



Loft over stua, her er sperrer og undertaket synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertaket er av sutaksplater og konstruksjonen er sannsynligvis luftet på oversiden med tykke sløyfer og lekter. Metoden var vanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger i bruk.

Tiltak

- Tiltak:

Jeg oppdaget ingen åpenbare symptomer utover normale aldersvekkelser, selv om det er brukt en metode som ikke lenger er i bruk. Jeg har derfor ingen forslag til tiltak, men gjør oppmerksom på at det ikke er laget luftespalte mellom isolasjon og undertak.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret 1989.



Kjellervindu i boden er punktert.



Vindu på loft mot vest. Slitt i karmene og løs maling. Det er råte i belistningsbord. Se kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer av nyere dato

TG 1

Vinduene har karmen av tre og er skiftet i nyere tid. Vinduer i stua mot vest er datert 2020.



Vinduer skiftet i 2020.

Vindu på soverom i hovedetasje mot nord.

TG 2

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.



Soverom mot nord

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet har misfarge og defekt pakning.

Tiltak

- Tiltak:

Vinduet må enten repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret.



Døra er litt utett i pakningene i bunnen og det er rust på beslag som bør behandles. Ellers fungerte døra normalt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Dører må justeres.

Rekkverk

TG 2

Rekkverket på terrasse mot vest er lavt og rekkverk mot øst her en høyde på ca. 0,85 m. Rekkverkene er lavere enn dagens krav på 0,90 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

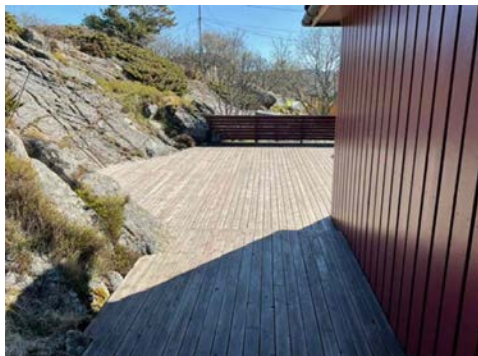
Tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Boligen har veranda/terrasse fra byggetiden med utgang fra stua i hovedetasjen.



INNENDIG

Overflater

TG 1

Loft:

Det er laminatgulv i gang og soverom og tepper i loftstue. På veggene er det panel og tapet. I taket er det panel.

Hovedetasje:

Det er belegg i gang, bad, kjøkken og på soverom. I stua er det lakkerte furugulv. På veggene er det panel og tapet eller malt strie. I taket er det panel.

Underetasje:

Det er fliser i ganga og belegg i de fleste andre rom. I boden er det betonggulv. På veggene er det tapet og panel. I takene er det panel og tak-ess.



Stue mot vest.

Tilstandsrapport

Overflater - Underetasje

! TG 2

Det er fliser på gulvet i gang/vindfang.



Det er bom i fliser i ganga.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hul lyd) i fliser i ganga.

Tiltak

- Tiltak:

Bom (hul lyd) under flisene indikerer at flisene har dårlig vedheft til underlaget og de vil på sikt løsne. Dersom flisene løsner må man lime dem ned igjen og fuge gulvet på nytt.

Ujevnheter i gulv i stue

! TG 2



Det er enkelte ujevnheter i gulv i stua.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte ujevnheter i gulv i stua.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Jeg har sjekket gulvene i stua, kjøkken og soverom i hovedetasjen med nivelleringslaser.

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

! TG 1

Boligen har elementpipe og flere ildsted. På loftet er det vedovn og fliser på gulvet foran ovnen. I stua i hovedetasjen er det peisinnsett og pipe/brannmur er kledd med gråstein. Sotluka er plassert i vedbod i kjelleren.



Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

! TG 2

Boligen har flere rom som ligger ca. 1 meter unnder bakkenivå og det er utforede vegger av tre på innsiden. Det ble boret hull i utforet trevegg under trappa og påvist middel til høy fuktighet inne i konstruksjonen. Det ble ikke påvist skader, men man bør fjerne veggplatene inne i rommet for å finne årsaken. Det var også påvist feil bruk av plasfolie da den lå mot muren. Årsaken er sannsynligvis svikt i drenering/utvendig fuksikring eller fuktopptrekk fra grunnen. Konstruksjonen er er kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.



Hulltaking foretatt under trappa.



Misfarge på overflate inne i skap i kjellerstua. Treverket var tørt, men jeg vil anbefale ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Se beskrivelse og tekst ved bilde.

Tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Innvendige trapper

! TG 3

Trappene har vanger og trinn av tre og er bygd etter datidens byggeskikk og metode. Det mangler rekkverk og trappa tilfredsstiller ikke dagens krav.



Trappa mangler rekkverk og det er flere avvik i forhold til dagens krav som denne rapporten henviser til.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Jeg vil anbefale å montere rekkverk der det mangler for å unngå fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 1

Boligen har furudører som innvendige dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble bygget.



Overflater vegger og himling

TG 1

Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket. Badet har ingen vesentlige skader, men er modent for full oppdragering. Se "Membran" for forslag til utbedring.

Overflater Gulv

TG 2

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har lokalt fall mot sluket i dusjhjørne, men er ellers tilnærmet flatt. Belegget har gliper og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tiltak

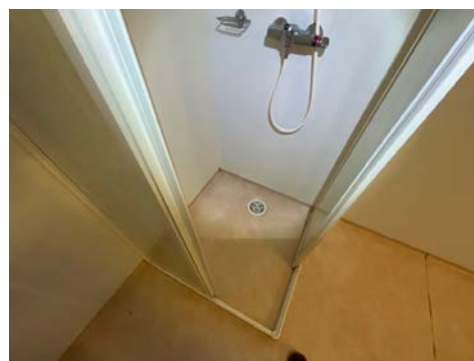
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Se "Membran" for forslag til utbedring.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.



Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

jeg vil anbefale å montere nytt gulvbelegg og våtromsplater i våtsonene og montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med dusjnise, toalett og baderomsinnredning.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 3

Rommet har ingen ventilasjon utover vindu til å lufte med.



Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har synlige tettesjikt og våtsone ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt utfra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble bygget.



Overflater vegger og himling

TG 1

Det er malte/tapetserte vegger og panel i himling (tak).

Overflater Gulv

TG 2

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har lokalt fall mot sluket under vaskekum. Øvrige deler av gulvet har ikke fall til sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det bør tettes bedre ved dør.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Se "Membran"

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Jeg vil anbefale å legge nytt belegg i rommet og nye plater/tapet i våtsone ved vaskekum.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning - Kran på vaskekum

TG 3

Rommet har vegghengt vaskekum.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Krana på vaskekummen lekker ved bruk.

Tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Krana må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning, vegghengt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 3

Rommet har ingen ventilasjon utover vindu til å lufte med.



Pakning i vinduet er ødelagt og bør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Jeg anbefaler å skifte alle tettesjikt i rommet og jeg anså ikke hulltaking som nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt.



Overflater vegger og himling

TG 1

Rommet er fra byggeåret og har våtromstapet på veggene og panel i himlingen. Hovedinntrykk av vegger og tak er bra, men tapet ved badekar har gliper/misfarge. Dette har jeg beskrevet under membran/tettesjikt.

Overflater Gulv

TG 2

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har lokalt fall mot sluket under badekar, men også feil fall og gulvet faller mot døra. (motfall).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

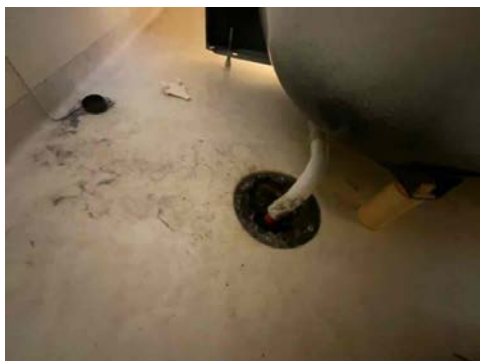
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Gulvet har gulvbelegg fra byggeåret som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør. På veggene i våtsonene er det våtromstapet.



Belegg er klemt i sluket.



Tapet ved badekar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er gliper i tapeten i våtsone og jeg vil anbefale å montere nytt belegg og våtromsplater i våtsoner.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Jeg vil anbefale å montere nytt gulvbelegg og våtromsplater i våtsonene og montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Badet er innredet med badekar, toalett og baderomsinnredning.

Ventilasjon

! TG 3

Rommet har ingen ventilasjon utover vindu til å lufte med.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Rommet har kun vindu til å lufte med.

Tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har synlige tettesjikt og våtsone ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt utifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.



Avtrekk

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Rommet har betonggulv og panel på vegger og tak.



Teknisk anlegg

TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på badstuovn

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men utifra alder kan svikt lett oppstå.

UNDERETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Rommet har gulvbelegg og panel på vegger og tak.



Misfarge i panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Teknisk anlegg

! TG 2

Aggregat fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på kjøleaggregat

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men utifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret.



Stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

! TG 2

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggetiden.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har ikke avtrekk fra våtrom, men det er tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen avviker noe fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Jeg vil anbefale å montere mekanisk avtrekk på alle våtrom.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 1989 og er plassert på vaskerommet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Rekvisitt har ikke bebodd eiendommen så spørsmålene er derfor ikke besvart.

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

Ja

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

Ukjent

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

Nei

4. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann.



Branntekniske forhold

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

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

Nei

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

Ukjent

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Det antas at bygget er fundamentert på sprengstein/pukk da det er fjell i området. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Drenering

TG 2

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Langs murene er det vanskelig å se grunnmursplasten, men den stikker opp enkelte steder. Nedløpsrør fra takrenner er avsluttet over bakkenivå.



Fukt i ytterhjørne mot vest i vedboden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se også takrenner for anbefaling om å legge taknedløp i rør.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig. Murene er av lettklinkerblokker.



Setningssprekker i grunnmur mot syd-vest. Sannsynligvis av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedringer av sprekker i grunnmur vil være å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.

Terrengforhold

TG 3

Boligen er oppført i skrånende terreng og det er delvis fall mot murene enkelte steder på nordsiden.



Terreng faller mot huset under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er fra byggetiden og av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	34	34	0	Gang , Soverom , Stue (soverom)	
Hovedetasje	97	97	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken	
Underetasje	104	67	37	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Bad , Kjellerstue/soverom , Badstue	Bod , Garasje , Kjølerom
Sum	235	198	37		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet vinduer i 2020.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Avvik fra tegninger:

-I underetasje er badet større enn på tegningene og det er tegnet inn en bod i enden av badet.

-Badstu er bod på tegningene.

-Kjellerstue er soverom på tegningene.

-Rommene på loftet er ikke med på tegningene. Det er ikke plantegninger på loftet. Dette kan ha med husbank-regler å gjøre.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2023	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Per Christian Trou Jacobsen	Kunde
22.4.2022	Frank Severinsen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	6	19	0	0	827.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bronemyra 10

Hjemmelshaver

Jacobsen Per Christian Treu

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2023		Innhentet	0	Nei
Tegninger	22.01.1988		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.08.1991		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AH1901>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Gyro Eftestøl

T: 476 54 387

ge@exbo.no

Følg oss på 