

LANGENES/KILEHEIA

KILEHEIA 107B, 4643 SØGNE

Flott romslig fritidsbolig fra 2008 med god utsikt mot Indrekilen | Kort vei til sjøen | Privat bomvei



Prisantydning: 3 700 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere Kileheia 107B for salg! Romslig hytte med stor terrasse, god plass foran hytten samt utsikt over Indrekilen. Hytten inneholder romslig stue med kjøkken og spisestue, samt. 3 soverom og romslig bad med dusjkabinett. Eiendommen fremstår velholdt og er klar for en sommer med hyttekos!

Hytten ligger i et flott hytteområde nesten midt mellom Søgne sentrum og Kristiansand. Langenes/ Kileheia er et naturskjønt område med god tilgang på sjøen, samt. indrekilen som er like i nærheten. Det er søndagsåpen matbutikk på Langenes, samt. mange flotte rekreasjonsområder langs sjøen og ved ferskvann. Anbefalte turområder i nærheten er Hellevika og Paradisbukta ved sjøen, eller badeplassene i Indrekilen eller Donevann. Velkommen!

Adresse	Kileheia 107B
Prisantydning	3 700 000,- + omk.
Omkostning	108 050,-
Totalpris	3 808 050,-
BRA-i/BRA Total	78/88 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2008
Tomt	715.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 27 Plantegning
- 61 Boligkjøperforsikring
- 63 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 78 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 135 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 kvm.

BRA-e: 10 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

135 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Tegning viser bod, men dette rommet finnes ikke og er i dag en del av bad og soverom. Bad og soverom har byttet plassering

ift. godkjente tegninger.

- I vindfanget er det i dag et innhuk som ikke vises på tegning. Dvs. at hovedytterdør er trukket inn ift. ytterveggen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

715.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott romslig tomt med god plass i front av hytten.

Eiendommen har noe naturtomt, gressplen, terrasse og diverse. Flott tomt med masse hyttesjarm.

Beliggenhet

Hytten ligger i et flott hytteområde nesten midt mellom Søgne sentrum og Kristiansand. Langenes/Kileheia er et naturskjønt område med god tilgang på sjøen, samt. indrekilen som er like i nærheten. Det er søndagsåpen matbutikk på Langenes, samt. mange flotte rekreasjonsområder langs sjøen og ved ferskvann.

Anbefalte turdestinasjoner i nærområdet er Hellevika og Paradisbukta ved sjøen, eller badeplassene i Indrekilen (brakkvann) eller Donevann (ferskvann). Det er også tidevis mulighet for leie av båtplass i nærheten.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Ingeniør Frank Severinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Roger Halvorsen

Innhold

Hytten inneholder: 3 soverom, bad, gang, stue/kjøkken. Utestue frittstående utvendig.

Det er lagt gulv på kaldtloftet slik at oppbevaring er veldig praktisk. Det er anlagt en dør ut av gesimsen også (ikke søkt godkjent).

Avvik fra godkjente tegninger:

- Soverom mellom bad og annet soverom er ikke med i tegningene da tegningene viser bad i dette rommet, samt. soverom der badet i praksis er bygget. Kommunen har i dialog opplyst at de anser rommet som godkjent for varig opphold allikevel. Badet er også slått sammen med et rom som skulle vært bod.

- Vindfang er trukket noe inn, da det på tegninger ikke er innhukk i ytterveggen.

- I tillegg foreligger det ikke tegninger på utestuen.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

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.

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken følger med dersom ikke annet blir avtalt mellom partene. Disse følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Eiendommen har veirett frem til parkeringsplassen felles like nedenfor. Her er det rett til 1,5 plasser pr. hytte.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabel på bad, stue, kjøkken og gang. Det er også pipe i hytten, men ikke montert vedovn.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter -- Energikarakter --Energiaattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 12 631

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 12 631,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer). Dette omfatter:

Abonnementsgebyr vann, forbruk vann, abonnementsgebyr private anlegg (avløp), tømning tett tank og eiendomsskatt. Vannforbruk er stipulert. Avløp varierer etter forbruk.

Kjøper må påregne at kommunen i fremtiden kan pålegge installasjon av vannmåler.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 4 710,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer).

Hytterrenovasjon utgjør kr. 1 850,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Eiendomsskatt

Kr 4 710

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 279 400

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Info om avgift/kostnadsfordeling for varmekabel på vannledning over, samt. info om velforeningsavgiften under. Dette er pliktige avgifter.

Årlig velavgift

Kr 600

Velforening

Kileheia Vest - mest et veilag med pliktig årlig avgift på

600,- (for 2024). Det arrangeres årlig dugnad. Det kan tidevis påløpe kostnader for fellesveien frem til delen vestsiden av Kileheia administrerer.

Vannavgift

Kr 1 000

Vannavgift år 2025

Info vannavgift

Vannavgift gjelder kun pris på felles varmekabel i vanntilførselen. Dette betales etter forbruk av strøm/vedlikehold og opplyses at har vært rundt 1 000,- pr. år siste tiden. Dette kan variere. Det er offentlig vanntilførsel, men 6 hytter deler altså på privat stikkledning.

Varmekablene er skiftet i nyere tid og administreres av brukerne.

Eiendommen er i tillegg koblet på Kilen vannverk med en årlig avgift på 500kr. Det følger egne vedtekter med dette og avgiften er pliktig. Vedtekter kan oversendes på henvendelse til megler. Ny eier må bli medlem i vannverket.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin 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 412, bruksnummer 198 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/412/198:

21.05.1999 - Dokumentnr: 7127 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:412 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1182194 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:12 Bnr:198

24.01.2006 - Dokumentnr: 1508 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:412 Bnr:1

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.06.2008 for fritidsboligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.06.2008.

Vei, vann og avløp

Privat vei og kloakk tett tank, 6 kubikk kun til denne hytten. Offentlig vann via private vannledninger.

Dusjvannet sendes rett ut pr. nå, men kan stilles inn i tett tank naturligvis om ønskelig. Godkjent måte å bruke dusj på er avløp til tett tank.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse

Eiendommen er regulert inn under reg. bestemmelser til privat reg. Plan for Indre Kilen Hytteområde del av gnr.12 bnr.1, fra 16.04.1998.

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 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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

92 500,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Omkostninger, kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 850,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

108 050,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 793 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 808 050,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 050

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 ikke tegne boligselgerforsikring. 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva. 0,00

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 94 084,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Inge Johan Jenssen

Daglig leder/Eiendomsmegler

ijj@exbo.no

Tlf: 464 25 438

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39
4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

29.05.2026



































exbo



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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Kileheia 107 B, 4643 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 412, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20830-1144

Eiendomsverdi ref nr: EP7329

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS

Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Anders W.
Hafslund



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



Rapportansvarlig

Frank Severinsen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - FRITIDSBOLIG

Fritidsboligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig i tre oppført over støpte grunnmurer av betong. Veggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår og W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen har kaldt uluftet loft og forenklet undertak (ukjent type). Dvs. at luftingen normalt skal være mellom takstein og undertaket. Takrenner, nedløp og beslag i plast/metall fra byggeår. Takvann fra renner føres via nedløp og videre under treplating/terrasser, videre ukjent.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduene har normal slitasjegrad ut ifra alder. Malt hovedytterdør og malt dobbelfløyet balkongdør i tre fra oppføringstid. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Terrasser rundt bygningen med terrassebord og rekkverk av tre. Overflater er behandlet. Plassbygde trapper med trinn, vanger og rekkverk i tre. Trappe er bygd langs/med terrenget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater med eikeparkett på gulv, veggplater med tapet og trepanel i takhimlinger. Malte fyllingsdører fra byggår som innvendige dører. Hytten har pipe, men ikke tilkoblet ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår med fliselagt gulv, malt strie på vegger og trepanel i takhimling. Det er plastsluk under dusjkabinett og ved vaskemaskin. Ukjent tettesjikt/membran i våtrommet. Sluk under dusjkabinett er blendet igjen og ikke i bruk. Bruksvann fra dusjkabinett føres ut gjennom avløp i vegg. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. VVs-utstyr og innredning har normal bruksslitasje og fungerte ved funksjonstest. Badet har elektrisk avtrekksvifte, men mangler tilluftsløsning under/ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra oppføringstid med et-speils fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i hytten er av plast fra byggeår. Vannrøropplegget er av typen rør-i-rør og ble besikttet i rørfordelerskap plassert på

bad/vaskerom. Synlige deler av avløpsrør er av plast og fra byggeår. Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2007 plassert på bad/vaskerom. Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden og normal for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer i sikringsskap. Hytten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er sannsynligvis byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Boligen er oppført med støpt plate på grunn og har ikke rom under terreng. Hytta er bygd på ei naturtomt med naturlig avrenning rundt hytta. På tomten er det oppført en forstøtningsmur av betong som mangler rekkverk/sikring. 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 av plast og fra byggeåret. Hytten er ifg. eier tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp føres til egen nedgravd septiktank (tett tank). Septiktanken er av glassfiber og fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

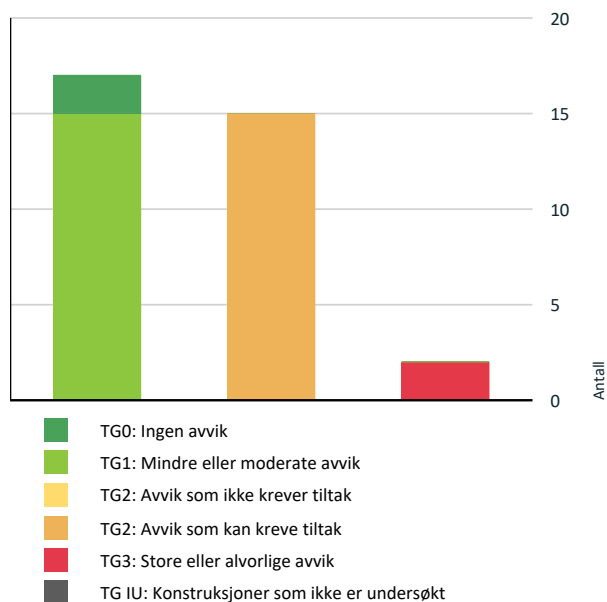
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegning viser bod, men dette rommet finnes ikke og er i dag en del av bad og soverom.
- Bad og soverom har byttet plassering ift. godkjente tegninger. Soverommet oppfyller krav til oppholdsrom, men endringene er ikke omsøkt til kommunen.
- I vindfanget er det i dag et innhuk som ikke vises på tegning. Dvs. at hovedytterdør er trukket inn ift. ytterveggen.
- Annekset er ikke på tegninger jeg har mottatt fra kommunen. Kontakt eier for mer info.

For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadsplichtige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstopdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

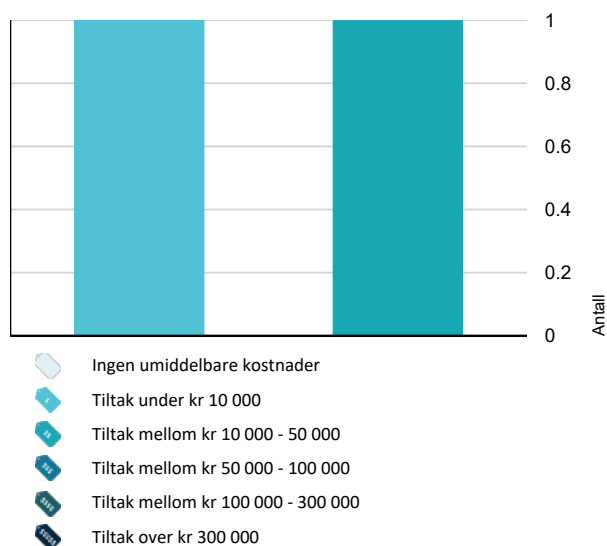
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utestue [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Bygd utestue/anneks på terrasse
2022	Modernisering	Bygd utestue/anneks på terrasse

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast/metall fra byggeår. Takvann fra renner føres via nedløp og videre under treplating/terrasser, videre ukjent.

Normalt vedlikehold som regelmessig rensing/rengjøring av renner og nedløp må kunne forventes for at disse skal kunne opprettholde sin funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere snøfangere på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.

Veiledning til TEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk. Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledningen har normal slitasjegrad ut ifra alder. Enkelte sprekker og værslitasje må kunne forventes pga. alder. Det ble ikke observert åpenbare råteforekomster. Normalt vedlikehold som overflatebehandling, utskifting av enkelte kledningsbord og annet treverk med sprekker/slitasje må kunne påregnes i fremtiden.

Det bemerkes at det i underkant av kledningen er montert musebørster, tilsynelatende for å utbedre musetettingen. Ikke videre kontrollert av undertegnede pga. begrensede inspeksjonsmuligheter. Det må normalt påregnes jevnlig kontroll og tiltak for å hindre mus i å trenge inn bak kledning, skjulte konstruksjonen, loft osv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Deler av arbeidet på karnapp har ikke fagmessig utførelse og her er en del sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sprekker i treverket utbedres og at arbeidet på karnapp utføres fagmessig for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på fasaden.



Enkelte sprekker i kledningen registrert.



Deler av arbeidet på karnapp har ikke fagmessig utførelse. Eier opplyser at gulvlistene er skrudd opp for å hindre at fugler sitter på vannbrett og at dette er en midlertidig løsning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak teknet med betongtakstein og W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen har kaldt uluftet loft og forenklet undertak (ukjent type). Dvs. at luftingen normalt skal være mellom takstein og undertaket. Dette er ikke videre kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjon/kryploft er begrenset kontrollert siden kryploftet ikke har gangbart gulv over alt. Dette medfører noe risiko for skjulte skader/avvik på steder/områder som ikke er kontrollert.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduene har normal slitasjegrad ut ifra alder.

Normalt vedlikehold av vinduer må kunne påregnes. Normalt vedlikehold kan være justering, utskifting av pakninger, smøring av hengsler og åpne/lukkemekanismer, samt overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduene har en del rust på beslag som hengsler og lignende, og det er behov for overflatebehandling i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og utbedring av rust på beslag og hengsler for å forhindre videre forringelse og sikre vinduenes funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



Noe rust på enkelte bygningsdeler i metall påvist. Vedlikeholdsbehov må påregnes.

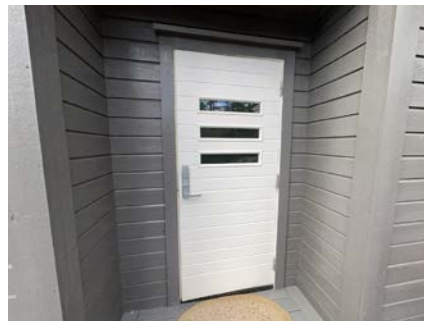


TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dobbelfløyet balkongdør i tre fra oppføringstid. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Dørene har normal slitasjegrad ut ifra alder og fungerer som tiltenkt.

Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold kan være justering, utskifting av pakninger, smøring/stramming av hengsler og dørvridere/låser, samt overflatebehandling.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser rundt bygningen med terrassebord og rekkverk av tre. Overflater er behandlet.

Bjelkelag/fundament er begrenset kontrollert, pga. vanskelig/umulig tilkomst. Det er kun foretatt inspeksjon på lett tilgjengelige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Deler av terrasser har ikke montert rekkverk. Ved høydeforskjeller over 50 cm over bakkenivå er det krav til rekkverk iht. dagens forskrifter.
 - Det er registrert avvik på enkelte understøtter/fundament.
 - Det er råte i enkelte kledningsbord på rekkverk og terrassebord.
 - Terrassen er spikret med spikerpistol og enkelte spiker har rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må kunne påregnes noe vedlikeholdsbehov, samt utskifting av enkelte terrassebord og annet trevirke med slitasje/råte.
 - Ytterligere kontroll anbefales og utskifting/utbedring av enkelte understøtter/fundament må påregnes.

Prisestimat gjelder i hovedsak for montering av rekkverk hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk

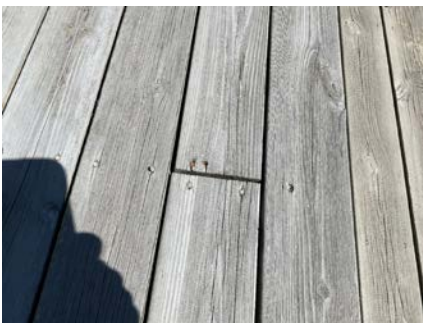
Tilstandsrapport



Enkelte dårlige terrassebord



Enkelte dårlige bord på rekkverk/skjørt rundt terrasse



Værslitte bord, gliper og spiker med rust



Noe slitasje registrert på overflater.

TO 2 Utestue

Beskrivelse

Eier har oppført en enkel utestue i tre, bygget over eksisterende terrasse/bjelkelag, med liggende kledning utvendig, trepanel på innvendige vegger og gulvbord i tre. Taket er svakt skrånet og teknet med plater, med takbjelker/sperrer i tre. Skyvedører i front er i metall, og det er et malt vindu med karmen/ramme i tre.

Eier opplyser at utestuen er bygget av fagfolk (med unntak av innvendig arbeid), og at det elektriske er utført av elektrikerfirma. Kontakt eier for mer informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Deler av bygningens kledning ligger helt inntil stein/fjell på baksiden.
 - Bygget har dårlig vindavstivning og er oppført oppå terrassen som gjør at den er litt ustø.
 - Byggeåret er oppgitt til 2022, men det finnes ingen informasjon om bygningen i kommunens arkiver. Kontakt eier for mer info.
 - Bygningen er koblet til det elektriske anlegget, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Kontakt eier for mer info.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygde trapper med trinn, vanger og rekkverk i tre. Trappe er bygd langs/med terrenget. Trappene har normal slitasjegrad ut ifra alder.

Normalt vedlikehold må kunne forventes. Normalt vedlikehold kan være overflatebehandling og utskifting av treverk med råte/slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke montert rekkverk/håndløper i trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må utføres tiltak for å kunne lukke avviket. Ut ifra dagens regelverk skal utvendige trapper ha tilfredstillende rekkverk og håndløper. Trappene ligger delvis langs terreng og høydeforskjellen er lav, men det anbefales likevel å montere rekkverk/håndlist for å ivareta sikkerheten i trappene.

Tilstandsrapport

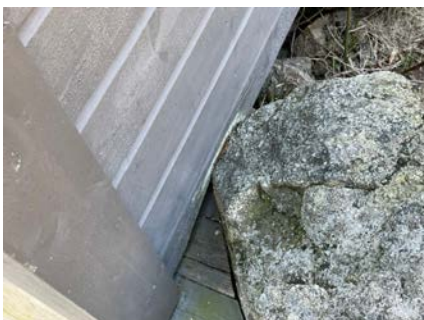
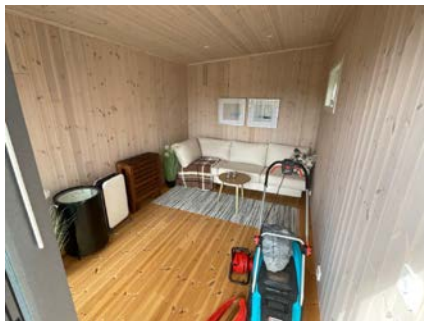
Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/stein for å unngå fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Bygget bør forsterkes med tilstrekkelig vindavstivning for å sikre stabilitet og redusere risiko for konstruksjonsskader.

Det anbefales å undersøke byggesakstatus hos kommunen og eventuelt søke om godkjenning i ettertid, da manglende byggemelding kan medføre pålegg om endringer eller riving.

Det må fremskaffes dokumentasjon på det elektriske arbeidet for å sikre at installasjonen er utført forskriftsmessig og for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.

Eier opplyser å besitte denne informasjonen og jeg oppfordrer til å ta kontakt med ham.



INNVEDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater med eikeparkett på gulv, veggplater med tapet og trepanel i takhimlinger.

Overflatene fremstår hovedsakelig i god stand med lite slitasje. Tørkesprekker på panel/ listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Gulvoverflater av eikeparkett avviker stedvis fra legge- og monteringsanvisning, og det er registrert gliper og sprekker enkelte steder.
- I stue/spisestue er det sprekker i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at gulv som ikke legges i henhold til leggeanvisning fra produsent, eller på underlag med skjevheter eller svikt, kan føre til knirk og skader i gulvoverflater.

Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør vurderes nærmere. Ved eventuell utskifting eller utbedring må det påses at gulvene legges i henhold til produsentens anvisninger og på et plant og stabilt underlag, for å unngå fremtidige skader og redusert levetid på gulvet.

Sprekker i veggoverflater bør utbedres for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre videre forringelse av overflatene.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det antas at det er støpt betongplate mot grunn, som fungerer som underlag for gulvoverflater.

Vurdering av avvik:

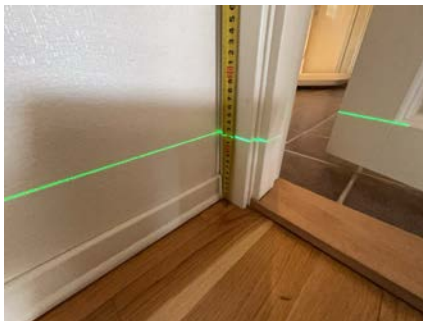
Tilstandsrapport

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

Det ble målt en høydeforskjell på 11-12 mm innenfor 2 meter ved innhuk mellom bad og soverom.

Konsekvens/tiltak

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



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 11-12 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i innhuk mellom soverom og bad.

! TG 2 Radon

Beskrivelse

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.
- Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytten har pipe, men ikke tilkoblet ildsted.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra byggår som innvendige dører. Dørene fremstod med lite slitasje på overflater og ellers i normal god stand.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble fanget mus på loftet etter noen år. Det ble i ettertid montert musebørster rundt hele hytta og har ikke vært oppdaget mus i etterkant.

Det ble registrert tilfeller av maur og utplasserte maurgift/stasjoner på kaldtloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe maur ved dør/luke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å overvåke maursituasjonen jevnlig, samt utføre ytterligere tiltak ved forverring.



Bilde viser eks. på maurgift/stasjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt strie på vegger og trepanel i takhimling.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er registrert fall mot sluker, men ikke i henhold til dagens krav eller anbefalinger. Det er termostat på vegg som indikerer at det er varmekabler i gulvet. Funksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørrterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med dagens krav og anbefalinger.
- Det er registrert riss og sprekker i flisfugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter dersom dusjkabinettet fjernes eller ved endret bruk, for å unngå risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Riss og sprekker i flisfugene bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under dusjkabinett og ved vaskemaskin. Ukjent tettesjikt/membran i våtrommet. Bruksvann fra dusjkabinett føres ut gjennom avløp i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ingen synlig membran i sluket, og klemring mangler. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre tettheter på våtrommet.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er tilfredsstillende membran/tettesjikt, samt innhente dokumentasjon dersom dette finnes.

Manglende eller feil utført membran og fravær av klemring i sluket medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og behov for kostbare utbedringer.



Det er ingen synlig membran i sluket, og klemring mangler. Arbeidet er ikke fagmessig utført.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. VVs-utstyr og innredning har normal bruksslitasje og fungerte ved funksjonstest.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, men mangler tilluftsløsning under/ved dør. Det bemerkes at plasseringen av av elektrisk vifte ikke er optimal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluftsløsning under eller ved døren, noe som kan påvirke ventilasjonen på badet negativt.

Den elektriske avtrekksviften er plassert bak eller helt inntil dusjkabinettet, noe som ikke er en optimal plassering for effektiv ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

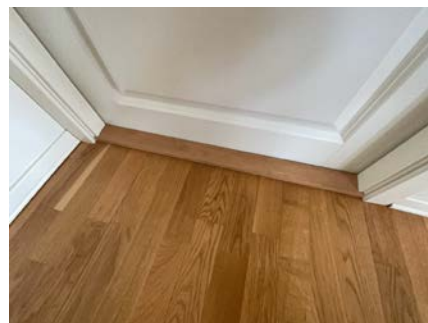
Tilluftsløsning under eller ved dør bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon på badet.

Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, noe som øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og dårlig innelima over tid.

Det anbefales også å vurdere omplacering av avtrekksviften for å oppnå mer effektiv ventilasjon og redusere risikoen for fuktproblemer.



Elektrisk avtrekksvifte er plassert bak/helt inntil dusjkabinett.



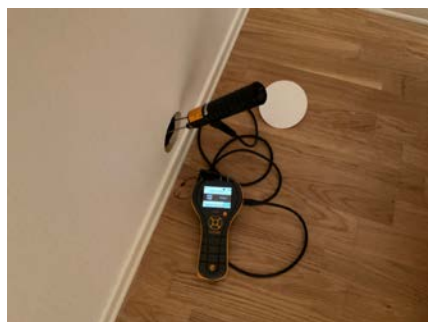
Ingen tilluftsløsning under/ved dør

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (bak dusj) fra soverom med indikasjonsinstrument uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra oppføringstid med et-speils fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det ble ikke registrert lekkasjevarslere eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.



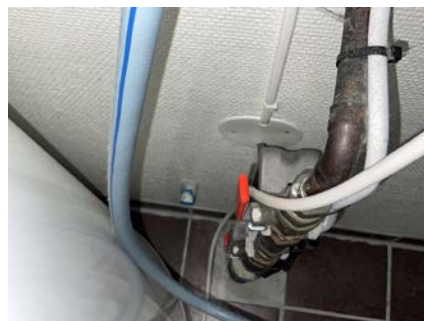
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i hytten er av plast fra byggeår. Vannrørapplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert på bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rommet. Stoppekran ble også lokalisert i våtrommet og denne fungerte ved funksjonstest.

Vannledninger/-opplegg er tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasjer registrert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrør er av plast og fra byggeår. Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom og kjøkken. Tilsynelatende fagmessig montert. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Dette er normalt for byggeperioden og for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2007 plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer i sikringsskap. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

El anlegget har normal slitasje/normal tilstand basert på alder.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Ja Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år og det foreligger heller ingen samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegget. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll av godkjent el-takstmann/kontrollør.

- Utvendig ledning skal være beskyttet

- Anneks er koblet til strøm i nyere tid og her foreligger ingen dokumentasjon.

Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen, samt gjennomgang av dokumentasjon.

- Hver oppmerksom på at varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringsdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer. Henviser til selger for mer informasjon.



Utvendig ledning skal være beskyttet

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Hytten har røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget, men brannslukningsapparatet er fra 2007 og har passert 10 år.

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?
Nei Eier skal
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er sannsynligvis byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling og løsmasser. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på observasjoner gjort ved synlige grunnmurer.



Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark og har ikke rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten er oppført med lave grunnmurer av betong. Grunnmurene er noe begrenset kontrollert på grunn av terrasser rundt store deler av bygningen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må påregnes tiltak. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, fjell og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Hytta er bygd på ei naturtomt med naturlig avrenning rundt hytta. Hytten har ikke kjeller/rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er umulig/vanskelig å fastslå/vurdere fallforhold mellom hytten og fjellskråning pga. terrasse/treplattung.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser.

Dagens krav sier følgende:

"Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng."



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 av plast og fra oppføringstid.

Eier opplyser at hytten er tilkoblet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Avløp føres til egen nedgravd septiktank (tett tank).

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber og fra byggeår. Innvendig kontroll av septiktank inngår ikke i oppdraget/rapporten. Tilstandsgrad gis utelukkende på grunnlag av alder.

Regelmessig tømming må påregnes. Henviser til fagkyndig slam - /septikservice for ytterligere kontroll.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

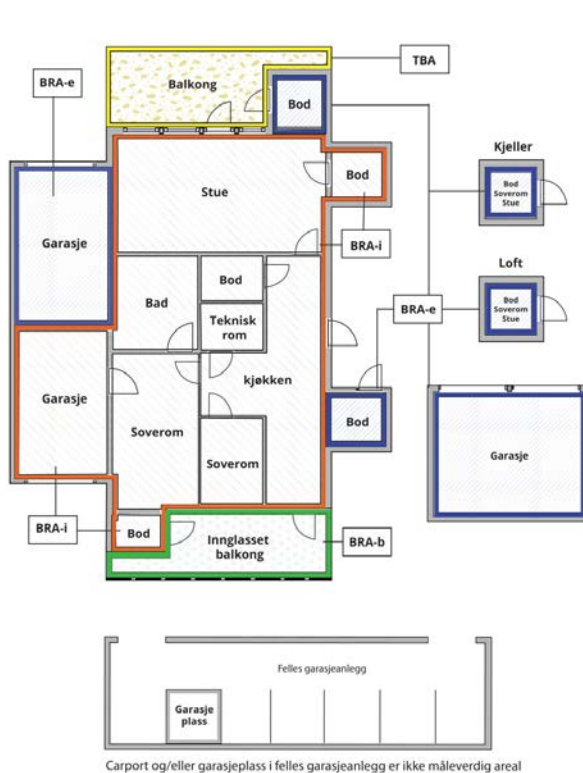
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78	10		88	135
SUM	78	10			135
SUM BRA	88				

Romfordeling

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

Kommentar

- Terrasse som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder er ikke målt opp, inngår ikke i mandat.
- Åpent areal er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Kommentar:*
- Tegning viser bod, men dette rommet finnes ikke og er i dag en del av bad og soverom.
 - Bad og soverom har byttet plassering ift. godkjente tegninger. Soverommet oppfyller krav til oppholdsrom, men endringene er ikke omsøkt til kommunen.
 - I vindfanget er det i dag et innhuk som ikke vises på tegning. Dvs. at hovedytterdør er trukket inn ift. ytterveggen.
 - Annekset er ikke på tegninger jeg har mottatt fra kommunen. Kontakt eier for mer info.

For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	10

Kommentar

Fritidsbolig

- Utestue er vurdert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør
29.4.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	412	198		0	715.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kileheia 107 B

Hjemmelshaver

Halvorsen Ingunn, Halvorsen Roger

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
425 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025	Mottatt fra selger via megler.	Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	24.04.2025	Ordrebekreftelse med vedlegg er sendt.	Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	04.06.2008	Meglerpakka-Kommunale opplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.08.2004	Meglerpakka-Kommunale opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring 2026	06.05.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	12.05.2025	
3	06.05.2026	Oppdatert Mai 2026
4	06.05.2026	Mindre endringer mai 2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.

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

PERSONVERN

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

Det er kun 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Søgne	
Oppdragsnr.	
1007250058	

Selger 1 navn
Roger Halvorsen

Gateadresse	
Kileheia 107B	
Poststed	Postnr
SØGNE	4643

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: 1007250058

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

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

Beskrivelse

Fanget mus på loftet etter noen åre. Montert ekstra muse bånd rundt hele hytta. Har ikke vært mus i etterkant

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd større platting og trapp til hytten

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

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 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: 1007250058

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Halvorsen	af0f718f9627edde08376a 7c93d85dff7f1a00d3	06.05.2026 07:19:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250058

- 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>

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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 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



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen

T: 464 25 438

ijj@exbo.no

Følg oss på 

