

STRANDVEIEN

STRANDVEIEN 34, 4563 BORHAUG

Moderne bolig fra 2020 med flott havutsikt - 5 soverom - Båtplass - Gode solforhold - Ingen boplikt!



Prisantydning: 4 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Strandveien 34!

En moderne og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Borhaug. Her bor du med nærhet til sjøen, flotte turområder og det karakteristiske kystlandskapet Lista er kjent for, samtidig som daglige servicetilbud er lett tilgjengelige.

Boligen ble oppført i 2020 og holder en gjennomgående moderne standard med en praktisk planløsning fordelt over to etasjer. Her får du lyse og romslige oppholdsrom, fem soverom, to bad og åpne løsninger hvor den flotte havutsikten kan nytes fra flere hold.

Eiendommen passer like godt for deg som ønsker en romslig bolig ved kysten, som for deg som ser etter en flott fritidsbolig med maritim beliggenhet. Som et investeringsobjekt har boligen også dokumenterte leieinntekter.

Velkommen til visning!

Adresse	Strandveien 34
Prisantydning	4 390 000,- + omk.
Omkostning	125 540,-
Totalpris	4 515 540,-
BRA-i/BRA Total	138/145 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2020
Tomt	174.8 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

Jesper Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 993 29 463
Mail: jf@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 33 Tilstandsrapport
- 58 Egenerklæringsskjema
- 64 Nabolagsprofil
- 68 Eiendomskart med grenser
- 73 Boligkjøperforsikring
- 75 Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 138 kvm
 BRA - e: 7 kvm
 BRA totalt: 145 kvm
 TBA: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 66 kvm.
 BRA-e: 7 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 72 kvm.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
 36 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Ved soverommet mot sør er det etablert et bodrom som ikke fremgår av godkjente bygningstegninger. Eventuelle bygningmessige endringer og godkjenninger bør dokumenteres

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

174.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt på 175 m²

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i sjarmerende Borshavn, omgitt av vakker sørlandsnatur og nærhet til sjøen. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, hvor utsikten over havet og de spektakulære solnedgangene setter rammen for hverdagen.

Borshavn er et hyggelig og levende kystsamfunn med småbåthavn, havnekiosken og et godt nærmiljø. Området gir et godt utgangspunkt for friluftsliv, med flotte turmuligheter langs den vakre kyststien, turer til Lista

fyr og den populære sandstranden Bausje. For den surfeglade ligger "Grettestø" kun en kort spasertur unna, med gode forhold for surfing store deler av året.

Dagligvarebutikk ligger innen få minutters gange fra boligen, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Vanse sentrum med variert utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder ligger omtrent 10 minutters kjøretur unna, mens Farsund sentrum nås på rundt 15-20 minutter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Borhaug skole (1-7 kl.) 5 min å spasere
 109 elever, 11 klasser 0.4 km

Lista ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min med bil
 210 elever, 17 klasser 7.7 km

Eilert Sundt vgs - Farsund 18 min med bil

Barnehager:

Borhaug barnehage (1-5 år) 6 min å spasere
 59 barn 0.5 km

Jøllebekken barnehage (1-5 år) 7 min med bil
 11 barn 5.7 km

Offentlig kommunikasjon

Borshavn/Skolebakken 3 min å spasere
 Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256 0.2 km

Borshavn 3 min å spasere
 Linje 224, 225, 230, 237, 238 0.2 km

Kristiansand Kjevik 1 t 50 min med bil

Bygningssakkyndig

Sindre Lie Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Fjord Homes AS

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og har følgende innhold:

1. etg: Gang, bod, bod 2, bad/vaskerom, 3 soverom

2. etg: Stue/kjøkken, bad, 2 soverom

Byggetegninger:

Ved hovedsoverommet i 1. etg er det etablert et bodrom som ikke fremgår av godkjente bygningstegninger.

Eventuelle bygningsmessige endringer og godkjenninger bør dokumenteres

Standard

Takstmanns konklusjon:

Boligen er oppført i 2020 og fremstår i hovedsak med normal standard sett opp mot alder.

Det er imidlertid registrert enkelte vesentlige avvik og flere forhold som krever nærmere oppfølging.

Det mest alvorlige forholdet gjelder balkongen mot sør, hvor det er registrert fuktskjolder og oppsvelling i underliggende plattformgulv.

Skadebildet gir klare indikasjoner på svikt eller lekkasje i tekkingen under terrassebordene.

Forholdet er gitt TG3, og demontering av terrassebord samt utbedring av tekkingen må påregnes.

Skadeomfanget kan først fastslås når konstruksjonen er åpnet.

Det er videre registrert mulig påvirkning av takmembranen fra underliggende festemidler, utilstrekkelig eller uavklart ventilering av takkonstruksjonen, mangelfull lufting og eksponert vindspærre under balkong, funksjonsavvik ved enkelte dører samt mindre fuktskade i kjøkkeninnredningen. Begge våtrommene har flere avvik knyttet til fall, høydeforskjell ved dør, enkelte utførelsesdetaljer og manglende fremlagt dokumentasjon. Hulltaking mot våtrommene viste ikke unormale fuktverdier på kontrollstedene.

Ventilasjonsaggregatet og en låst bod var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det bør også innhentes dokumentasjon på tidligere utbedring av lekkasje, stormskade, våtrom, elektrisk anlegg og eventuelle bygningsmessige endringer.

Hele rapporten må leses for fullstendig informasjon om registrerte avvik, undersøkelsesbegrensninger og anbefalte tiltak.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Carport ved inngangspartiet

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

2573458

Radonmåling

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

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Sindre Lie, 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.

Utleie og eksisterende bookinger:

Eiendommen har vært benyttet til korttids-/ferieutleie, og det foreligger eksisterende bookinger for fremtidige perioder. Selger har utarbeidet en oversikt over inngåtte bookinger, herunder dato/periode og prognostiserte leieinntekter. Nærmere informasjon og oversikt kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper må påregne å overta eksisterende bookinger. De nærmere økonomiske og praktiske forholdene knyttet til overtakelse av bookingene, herunder fremtidige leieinntekter og eventuelle forpliktelser, må avklares særskilt mellom kjøper og selger og inngår ikke som en del av meglers ordinære oppgjør.

Interessenter som ikke ønsker å overta eksisterende bookinger, eller som ønsker andre vilkår knyttet til disse, må ta uttrykkelig forbehold om dette i sitt bud. Eventuelle forbehold knyttet til eksisterende bookinger må være avklart mellom kjøper og selger ved budaksept

På tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven foreligger det bookinger for følgende perioder:

13.08.2026 – 17.09.2026

17.10.2026 – 24.10.2026

23.12.2026 – 26.12.2026

30.12.2026 – 06.01.2027

20.03.2027 – 28.03.2027

08.05.2027 – 29.05.2027

05.06.2027 – 23.06.2027

03.07.2027 – 24.07.2027

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn, elektrisk

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

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

Energikarakter

C

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke oppvarmingskarakter lyse grønn og Energikarakter C.

Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 18 979

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Avløp: 6 897 kr,-

Renovasjon: 4 268 kr,-

Vann: 4 664 kr,-

Eiendomsskatt: 2 682 kr,-

Sum total: 18 511 kr,-

I tillegg er det fakturert feie- og tilsynsavgift tilsvarende 468 kr,-

Eiendommen har installert vannmåler og gebyr kan derfor variere etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 2 682

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 715 976

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 863 904

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 378 i Farsund kommune. Gårdsnummer 36, bruksnummer 323 i Farsund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen har andel i realsameie.

Eiendommen har en ideell andel på 1/11 i realsameiet gnr. 36 bnr. 323.

2017/199034-1/200 06.03.2017 - Opprettelse av realsameie.

Eiendommen er tilknyttet realsameiet gnr. 36 bnr. 323 med en ideell andel på 1/11.

Realsameiet ble opprettet ved tinglyst erklæring hvor det fremgår at sameieandelene skal være realknyttet de tilhørende eiendommene (gnr. 36 bnr. 371–381).

Andelen følger eiendommen ved eierskifte.

Grunndata:

2016/158070-1/200 23.02.2016

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4206 GNR: 36 BNR: 323

2020/77950-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1003 GNR: 36 BNR: 378

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.

Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon:

ID:90600

Navn: Kommunedelsplan Farsund-Lista

Type: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 08.03.2018

Reguleringsplan:

Formål: Boliger

Feltbetegnelse: B 1

ID: 07001

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Navn: Borshavn

Type: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 12.09.2000

Bestemmelser -

<https://api.arealplaner.no/api/kunder/farsund4206/dokumenter/329/download/07001.pdf>

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

109 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

110 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

125 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 500 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 515 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 540

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 40 000,- inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 84 763,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jesper Fredriksen

Eiendomsmeglerfullmektig

jf@exbo.no

Tlf: 993 29 463

Ansvarlig megler

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund

ge@exbo.no

Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

13.08.2026





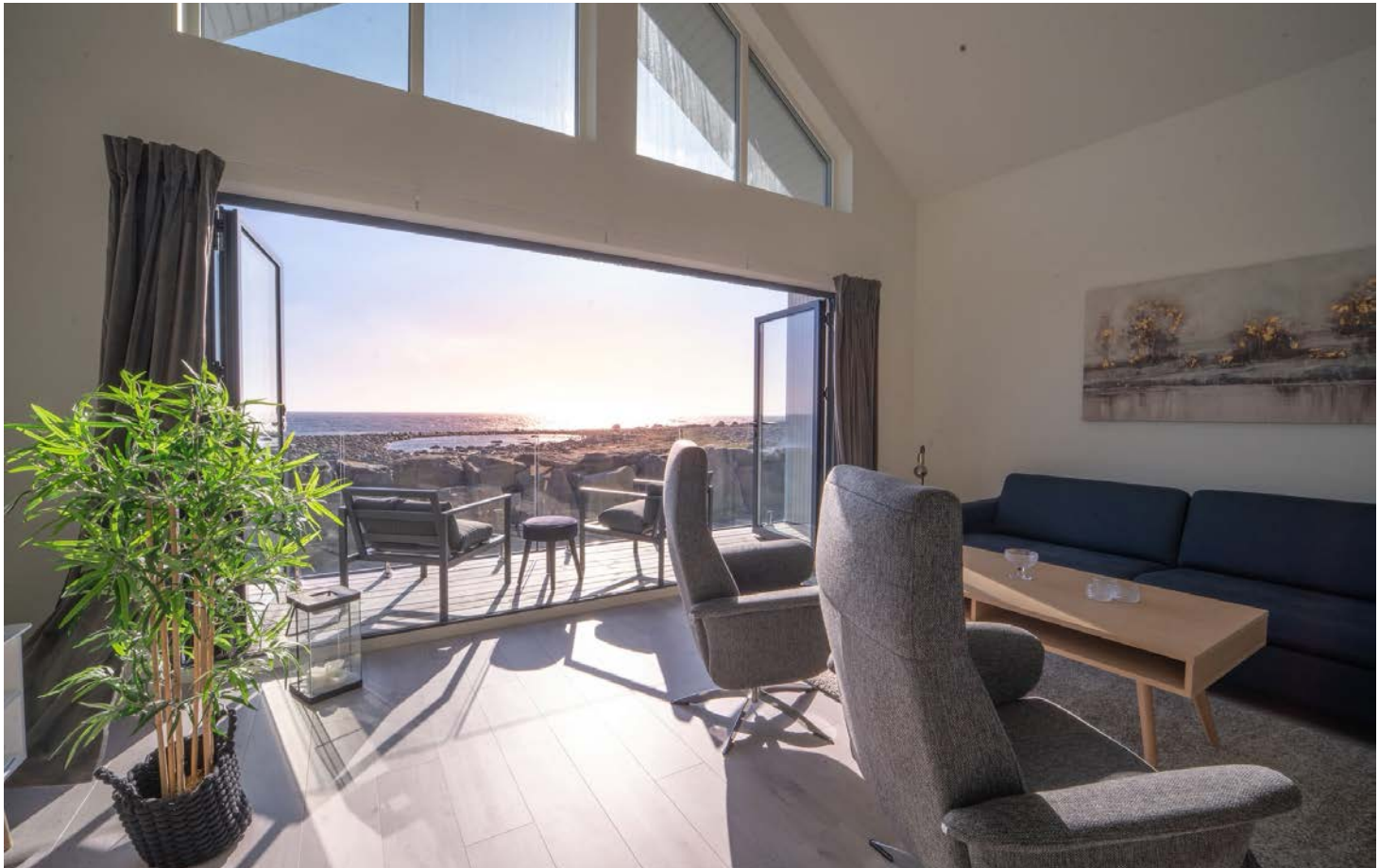








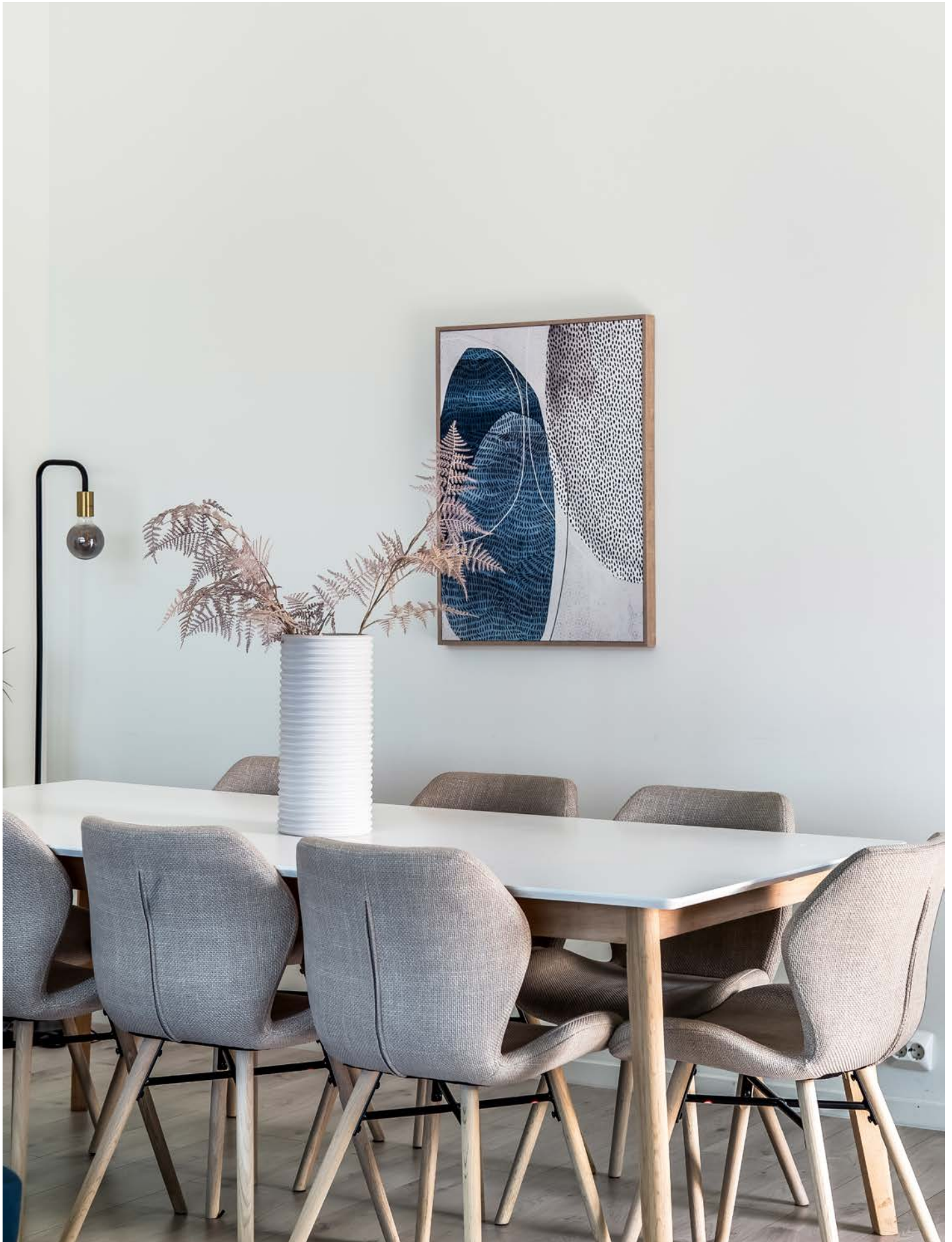






























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Strandveien 34, 4563 BORHAUG

 FARSUND kommune

 gnr. 36, bnr. 378

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 20.07.2026

Rapportdato: 30.07.2026

Oppdragsnr.: 20647-3029

Eiendomsverdi ref nr: YM5685

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Lie Vatland

Vår ref: 62130



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Sør AS

Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005. Agder er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Sør består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Sindre Vatland

Sindre Lie Vatland

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takst-sor.no

452 29 080



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2020 og fremstår i hovedsak med normal standard sett opp mot alder. Det er imidlertid registrert enkelte vesentlige avvik og flere forhold som krever nærmere oppfølging.

Det mest alvorlige forholdet gjelder balkongen mot sør, hvor det er registrert fuktskjolder og oppsvelling i underliggende plattformgulv. Skadebildet gir klare indikasjoner på svikt eller lekkasje i tekkingen under terrassebordene. Forholdet er gitt TG3, og demontering av terrassebord samt utbedring av tekkingen må påregnes. Skadeomfanget kan først fastslås når konstruksjonen er åpnet.

Det er videre registrert mulig påvirkning av takmembranen fra underliggende festemidler, utilstrekkelig eller uavklart ventilering av takkonstruksjonen, mangelfull lufting og eksponert vindspærre under balkong, funksjonsavvik ved enkelte dører samt mindre fuktskade i kjøkkeninnredningen.

Begge våtrommene har flere avvik knyttet til fall, høydeforskjell ved dør, enkelte utførelsesdetaljer og manglende fremlagt dokumentasjon. Hulltaking mot våtrommene viste ikke unormale fuktverdier på kontrollstedene.

Ventilasjonsaggregatet og en låst bod var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det bør også innhentes dokumentasjon på tidligere utbedring av lekkasje, stormskade, våtrom, elektrisk anlegg og eventuelle bygningsmessige endringer.

Hele rapporten må leses for fullstendig informasjon om registrerte avvik, undersøkelsesbegrensninger og anbefalte tiltak.

Kjedehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon, tekket med membranduk fra byggeår. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Ved dronekontroll ble det registrert stedvis konturer av festemidler under tekkingen på den vestlige takflaten, som ser ut til å presse mot takmembranen. Det ble ikke registrert synlige hull eller skader i membranen på befaringstidspunktet. Forholdet anbefales undersøkt nærmere for å avklare årsaken og vurdere om det kan medføre redusert levetid eller risiko for skade på tekkingen.

Vurderingen av takkonstruksjonen er begrenset, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra tak eller stige. Kaldloftet ble heller ikke inspisert, da tilkomst kun er via en inspeksjonsluke plassert høyt på vegg i kjøkkenet, og tilkomst ikke var mulig på befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved den utførte inspeksjonen, kan skjulte forhold ikke utelukkes.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Taket har beslag over vannbord ved vindskiene.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår. Vinduene er av tre med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags isolerglass.

Boligen har malt hovedinngangsdør samt foldebalkongdør i aluminium med 2-lags isolerglass fra stuen.

Boligen har terrasse og balkong i 2. etasje med terrassebord som overdekke. Tekkingen under terrassebordene er ukjent. Balkongen mot sør har glassrekkverk.

Under terrassen mot øst er det etablert en utvendig bod. Innvendig er boden kledd med panel, noe som gjør det umulig å kontrollere oppbygningen av takkonstruksjonen og tekkingen uten destruktive inngrep.

Ved befaring ble det registrert spor etter tidligere fuktpåvirkning i den utvendige boden, i overgangen mellom gulv og vegg mot øst. Eier opplyser i egenerklæringen at det ble oppdaget fukt i området i 2023, og at forholdet senere er utbedret. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fuktinntrengning på befaringstidspunktet. Det anbefales likevel å innhente dokumentasjon som beskriver skadeårsak, utførte utbedringstiltak og eventuell etterkontroll av arbeidene.

Utvendig består eiendommen videre av en betongplattning på terreng inntil boligen samt en tretrapp med glassrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er gulvene hovedsakelig belagt med laminat, mens vegger og himlinger har malte, glatte overflater. Det ble registrert noe sprekkdannelse i plateskjøter ved stue og kjøkken, samt mindre skader i vindusforingen på soverommet mot nord. Forholdene vurderes å være av begrenset omfang og fremstår i hovedsak som kosmetiske.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er montert isolert stålppe med vedovn.

Grunnmurens innside er utført, og det ble foretatt hulltaking i utført vegg på soverommet mot sør. Undersøkelsen påviste ingen unormale forhold eller tegn til fukt i konstruksjonen på kontrollstedet.

Boligen har innvendig trapp i malt tre og malte fyllingsdører. Ved befaring ble det registrert at døren til soverommet mot sør samt døren til boden under trappen i underetasjen tar i karmen og er vanskelige å åpne og lukke. Dette kan skyldes mindre skjevheter eller bevegelser i konstruksjonen og bør justeres ved behov.

Døren til boden i underetasjen mot sørøst var låst på befaringstidspunktet. Rommet kunne derfor ikke inspiseres, og vurderingen av denne bygningsdelen er begrenset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i både 1. og 2. etasje.

Begge våtrommene er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift (TEK17), men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller benyttede produkter. Manglende dokumentasjon innebærer at det ikke er mulig å verifisere at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon uten destruktive inngrep.

Badet i 2. etasje har vegger med baderomsplater, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på ca. 15 mm. Våtrommet er utstyrt med plastsluk, skjult smøremembran på gulv og synlig vannnett sjikt i form av baderomsplater på vegg. Innredningen består av servant, vegghengt

Beskrivelse av eiendommen

toalett og dusjhjørne. Rommet ventileres med balansert ventilasjon. Hulltaking med fuktmåling ble utført fra tilstøtende soverom mot dusjsonen, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Bad/vaskerommet i 1. etasje har tilsvarende utførelse med baderomsplater på vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på ca. 20 mm. Rommet har plastsluk, skjult smøremembran, synlig vannnett sjikt med baderomsplater samt innredning med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet ventileres med balansert ventilasjon. Hulltaking med fuktmåling ble utført fra bod under trapp, uten at det ble påvist unormale fuktforhold.

Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til fuktskader, lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i våtrommenes funksjon. På grunn av manglende dokumentasjon kan imidlertid utførelsen av de skjulte konstruksjonene og det vannrette sjiktet ikke verifiseres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn samt installert vannstoppssystem. Kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri. Det ble registrert fuktskade og forhøyede fuktverdier i deler av bunnplate ved kjøl-/fryseskap, samt merker etter en eldre lekkasje ved benkeskapet under vasken.

Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som begrenser undersøkelsesmulighetene. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke utført demontering eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Kjøkkenventilatoren er visuelt kontrollert med hensyn til type, montering og synlig tilkobling til avtrekk. Det er også utført en enkel funksjonskontroll ved oppstart. Kontrollen omfatter ikke måling av luftmengder eller inspeksjon av skjulte kanaler og tekniske installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannrør som rør-i-rør-system med PEX-rør og fordelerskap plassert på bad/vaskerom i 1. etasje. Innvendige avløpsrør er utført i PP-plast.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på kaldtloftet, men var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Vurderingen av ventilasjonsanlegget er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonen.

Varmtvannsberederen har et volum på ca. 200 liter og er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med jordfeilautomater, plassert i bod under trappen i 1. etasje. Gulvene i underetasjen er utstyrt med elektriske varmekabler.

Den bygningstekniske vurderingen omfatter kun en visuell kontroll

av synlige og tilgjengelige installasjoner. Det er ikke foretatt funksjonstesting, målinger eller tekniske undersøkelser av de elektriske eller VVS-tekniske anleggene utover det som følger av NS 3600. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er utført i blokkmur og er utvendig pusset. Drenering og fuktsikring er opplyst å være fra byggeåret.

Tomten er hovedsakelig flat og består av asfalterte og støpte utearealer. Langs gavlveggen mot sør er det gruslagt terreng.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Vannledningene og avløpsledningene er opplyst å være utført i plast.

Vurderingen av byggegrunn, fundamentering, drenering og utvendige ledningsanlegg er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Disse bygningsdelene er i hovedsak skjulte konstruksjoner, og tilstanden kan derfor ikke verifiseres fullt ut uten ytterligere undersøkelser eller dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

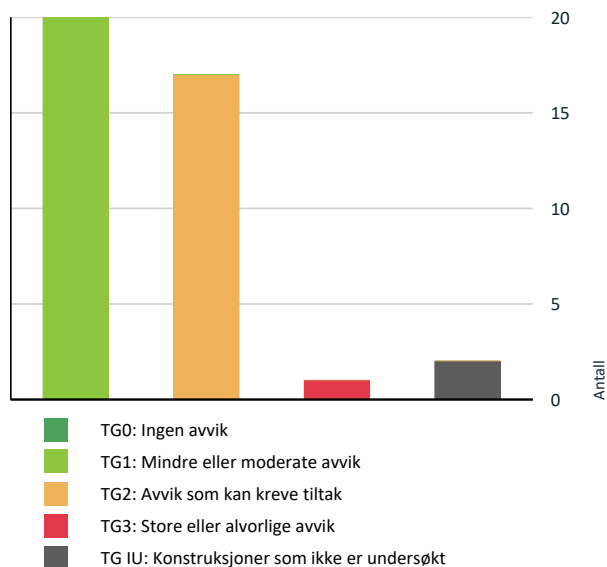
Kjedehus

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

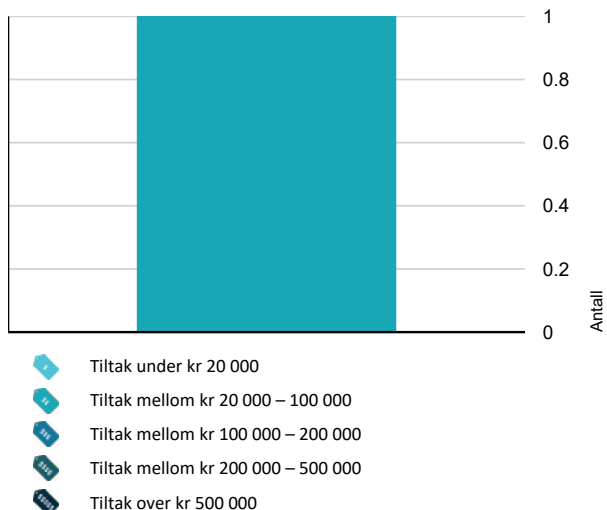
Ved soverommet mot sør er det etablert et bodrom som ikke fremgår av godkjente bygningstegninger. Eventuelle bygningsmessige endringer og godkjenninger bør dokumenteres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1 [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Glassrekkverket ved balkongen mot sør er stedvis noe løst og bør festes bedre til underlaget.
- ! Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp.
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt ut fra alder.

UTVENDIG

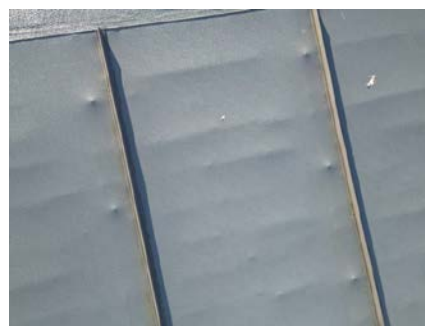
TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med membranduk fra byggeår.
Ved kontroll med drone ble det registrert at det på den vestlige takflaten stedvis er synlige konturer av festemidler under taktekingen, som ser ut til å presse mot takmembranen. Det ble ikke registrert synlige hull eller skader i membranen på befaringstidspunktet. Forholdet bør likevel undersøkes nærmere for å avklare årsaken til at festemidlene presser mot membranen, samt vurdere om dette kan medføre risiko for skade eller redusert levetid på tekkingen.

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



TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, takfotbeslag og takrenner av metall.
Beslag over vannbord ved vindskier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.
- Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet består av en kombinasjon av kaldtloft og skråhimling.

Kaldloftet ble ikke inspisert da det ikke var tilkomst på befaringstidspunktet.

Tilkomst skjer via luke i vegg på kjøkkenet, ca. 3 meter opp på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert synlige luftespalter ved takfot.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke ventileringen nærmere og etablere tilfredsstillende lufting dersom kontroll viser at ventileringen er utilstrekkelig.

Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og tilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

Det ble ikke registrert synlige luftespalter ved takfot. Det er imidlertid ikke avklart om takkonstruksjonen ventileres på annen måte, da kaldloftet ikke var tilgjengelig.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skade i de tilgjengelige delene.



TO 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegg mot sør, under/bak balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.
- Sprekkene bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risiko for vanninntrenging, som over tid kan føre til skader på konstruksjonen og frostsprengning.

På sørsiden, under balkongen, er det ikke etablert luftespalte mellom terrassebjelkelaget og vindsperren. Vindsperren er i tillegg eksponert for vær og vind, noe som kan redusere materialets levetid og funksjon over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og tildekke vindsperren for å sikre en mer robust og varig konstruksjon.



TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium og har 2-lags glass.

TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malte hovedytterdører i 1.- og 2. etasje samt foldebalkongdør i aluminium i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at foldedøren i stuen er vanskelig å åpne og lukke. Hengsler og beslag på samtlige dører har også påvist rust.

Konsekvens/tiltak

- Foldedøren i stuen bør justeres og eventuelt smøres for å sikre normal funksjon. Rustne hengsler og beslag bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre korrosjon og funksjonssvikt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid på dørene, økt risiko for ytterligere skader og problemer med sikkerhet og tetthet.



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje har ukjent tekking, men er kledd med terrassebord. Balkong mot sør har glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger klare indikasjoner på svikt i tettesjikt ved balkong mot sør. Det vil si at det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdelen som ligger under, ikke fungerer.
- Glassrekkverket ved balkongen mot sør er stedvis noe løst og bør festes bedre til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktet må utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning. Konsekvensen av manglende eller sviktende tettesjikt er økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelen.

- Glassrekkverk ved balkong bør festes forsvarlig til underlaget for å unngå fare for personskafe ved belastning eller uhell. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for at rekkverket løsner, noe som kan medføre alvorlige skader.
- Glassrekkverket bør festes forsvarlig til underlaget for å sikre stabilitet og forhindre fare for personskafe. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan løst rekkverk utgjøre en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt ved belastning eller fall.

Det er registrert fuktskjolder og oppsvelling i plattformgulvet under terrassebordene på balkongen mot sør. Skadebildet indikerer at det er ett eller flere lekkasjepunkter i tekkingen under terrassebordene, med påfølgende fuktpåvirkning av konstruksjonen. Det må derfor påregnes utbedring av tekkingen. Omfanget av eventuelle følgeskader kan først avklares etter at terrassebordene er demontert og tekkingen er gjort tilgjengelig for nærmere inspeksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert en bod under terrassen mot øst i 2. etasje. Innvendig er denne boden kledd med panel, og det er derfor ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonens oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på ventilering eller lufting av yttertaket, eller å åpne konstruksjonen for kontroll. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, fuktskader eller redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting av betong på terreng som ligger inntil boligen.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres håndløper på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det registrert merker etter tidligere fuktinntrengning på deler av veggkonstruksjonen i den utvendige boden. Det ble observert fuktmerker på pussede overflater i overgangen mellom gulv og vegg mot øst. Eier opplyser i egenerklæringen at det i 2023 ble oppdaget fukt i dette området, og at forholdet senere er utbedret. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert tegn til aktiv fuktinntrengning. Det anbefales likevel at det innhentes dokumentasjon som beskriver årsaken til fuktskaden, hvilke utbedringstiltak som er utført, og eventuell kontroll av resultatet.



INNVEDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Det er registrert noe sprekkdannelse i plateskjøter ved stue og kjøkken, samt mindre skader i vindusforing ved soverom mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Rissene vurderes hovedsakelig som kosmetiske og kan sparkles og overflatebehandles. Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipes og vedovn.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat. Veggene er innvendig utforet på grunnmuren.
Hulltaking er foretatt på soverom mot sør, uten å påvise unormale forhold.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i malt tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Dørene til soverommet mot sør, samt boden under trappen i underetasjen, tar i karmen og er vanskelige å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er at dørene kan bli vanskeligere å bruke, og det kan oppstå økt slitasje på både dør og karm over tid.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boden var låst og er ikke undersøkt.
Det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av det vanntette sjiktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilke produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom på at ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig eller umulig å vurdere det fagmessige arbeidet som er utført i underliggende konstruksjoner, da inspeksjonen er visuell og begrenset til overflatesøk

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av det vanntette sjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type produkter som er benyttet for det vanntette sjiktet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres om arbeidet er fagmessig utført, noe som medfører økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring dersom flere fliser løsner eller det oppstår bevegelse i gulvet.
- Konsekvensen av bom i flis er økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til skade på underliggende konstruksjon og eventuelt membran.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer til avløpsrør i benkeskapet som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer til avløp i benkeskapet bør utbedres av fagperson for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.
- Det må vurderes tiltak ved døråpningen for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt.
- Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell vannansamling på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.
- Rørgjennomføringen i benkeskapet må utføres med dokumentert vanntett tilslutning til tettesjiktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasjer fra den innebygde sisternen på et tidlig tidspunkt, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.

Uten en slik løsning kan eventuelle lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for omfattende følgeskader før de avdekkes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i bod under trapp. Måleresultatet var ca. 11 vektprosent.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av det vanntette sjiktet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilke produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom på at ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig eller umulig å vurdere det fagmessige arbeidet som er utført i underliggende konstruksjoner, da inspeksjonen er visuell og begrenset til overflatesøk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av det vanntette sjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vasken, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vasken, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

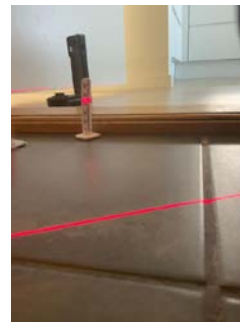
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det mangler mykfuger mellom oppkantflis og nedre kant av beslag under våtromsplater i deler av dusjonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader som følge av manglende tetting i overgangene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk. Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom vann ikke ledes korrekt til sluk.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedring dersom det oppstår bevegelse eller løse fliser, for å unngå at fuger eller fliser sprekker og at det oppstår skade på underliggende konstruksjon eller membran.
- Det bør etableres mykfuger mellom oppkantflis og nedre kant av beslag under våtromsplater i dusjonen for å sikre tilstrekkelig tetting i overgangene.

Konsekvensen av manglende mykfuger er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, da vann kan trenge inn i utilstrekkelig tette overganger.

Det er ikke registrert synlig membranoppkant ved dørterskelen. Ved en eventuell lekkasje fra servant kan vann renne ut av rommet gjennom dørråpningen, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av fliser ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved dørråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved dørråpning for å oppfylle forskriftskrav og sikre tilfredsstillende vannavrenning.
- Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av innneklimaet.
 - Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.
- Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i soverommet, mot dusjnisen. Måleresultatet var under 6 %.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som gir begrensede undersøkelsesmuligheter. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke gjort demontering, inngrep eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist fuktskade i deler av bunnplate ved frysenskap samt en eldre lekkasje ved vannrør i benkeskap.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i bunnplate ved frysenskap bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg, råte og følgeskader på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskadene nærmere og utbedre eventuelle lekkasjer for å unngå fremtidige vannskader. Det ble registrert merker etter en eldre lekkasje ved vannrør i benkeskap. Forholdet fremstår tørt på befaringstidspunktet og vurderes å være av kosmetisk karakter. Bakplaten anbefales skiftet.
- Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp og personskaade.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren er visuelt kontrollert med hensyn til type, montering og synlig tilkobling til avtrekk. Det er foretatt en enkel funksjonskontroll ved oppstart der dette var mulig. Undersøkelsen omfatter ikke måling av luftmengder, demontering eller kontroll av skjulte kanaler og tekniske installasjoner

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

PEX-rør av plast, fordelerskap på bad/vaskerom i 1. etg.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet befinner seg på kaldtloftet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er montert på bad/vaskerom i 1. etg



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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater. Skap plassert i bod under trapp i 1. etg.
Varmekabler i gulvene i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Original drenering og fuksikring fra byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av blokkverk, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i puss ved østlig side.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at sprekker utbedres lokalt med egnet reparasjonsmørtel for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Hvis sprekken ikke utbedres, kan dette føre til økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning.

Det er registrert riss og mindre sprekker i grunnmurens puss på bygningens østside samt ved vindu på sørsiden.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt med asfaltert samt støpt tun. Gruset ved gavlvegg mot sør.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plastrør fra 2020 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av plast fra 2020 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Glassrekkverket ved balkongen mot sør er stedvis noe løst og bør festes bedre til underlaget.
- Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

Tilstandsrapport

- Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.
- Glassrekkverk ved balkong bør festes forsvarlig til underlaget for å unngå fare for personskade ved belastning eller uhell. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for at rekkverket løsner, noe som kan medføre alvorlige skader.
- Glassrekkverket bør festes forsvarlig til underlaget for å sikre stabilitet og forhindre fare for personskade. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan løst rekkverk utgjøre en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt ved belastning eller fall.
- Det bør monteres håndløper på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader.
- Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp og personskade.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader.

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

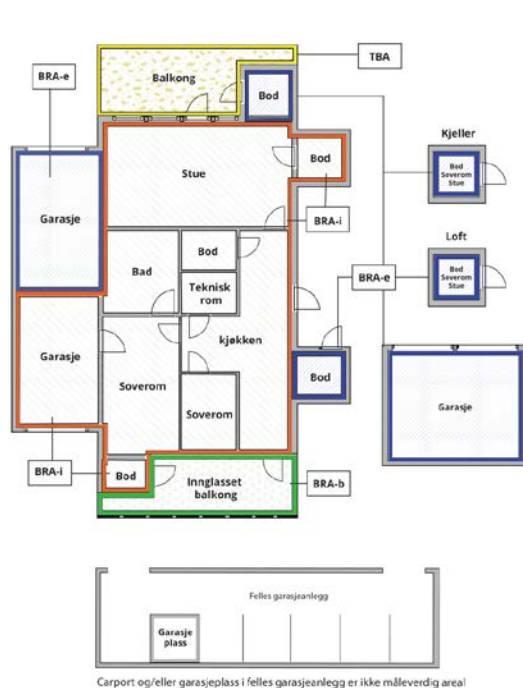
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	66	7		73	
2. etasje	72			72	36
SUM	138	7			36
SUM BRA	145				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved soverommet mot sør er det etablert et bodrom som ikke fremgår av godkjente bygningstegninger. Eventuelle bygningsmessige endringer og godkjenninger bør dokumenteres.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge eier ble en stormskade utbedret i 2025, og det ble utført utbedringstiltak etter en lekkasje ved den utvendige boden i 2023. Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeidene. Det anbefales at slik dokumentasjon innhentes for å kunne verifisere omfang og utførelse av utbedringene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Sindre Lie Vatland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	36	378		0	174.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 34

Hjemmelshaver

Fjord Homes AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er attraktivt beliggende i et veletablert boligområde ved Borshavn. Tomten har en sørvendt plassering som gir gode solforhold og en flott, fri utsikt mot havet og havneområdet. Beliggenheten kombinerer naturskjønne omgivelser med nærhet til sjøen og et etablert bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Strandveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen har vannmåler.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Planidentifikasjon: 07001
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Borshavn

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med asfaltert samt støpte arealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	08.04.2019		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.06.2020		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal
Oppdragsnr.
1008260038

Selger 1 navn
Jannik Marcus

Galeadresse	
Strandveien 34	
Poststed	Postnr
BORHAUG	4563

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/avtalnr.

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

Initialer selger: JM

Document reference: 1008260038

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 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
- 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

Beskrivelse

Storm-/vannskade i januar 2025, regulert av forsikringsselskap. Gulv ble byttet og vegger tørket.
Skaderapport/dokumentasjon kan foreligge hos forsikringsselskapet.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260038

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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
Jannik Marcus	e95d291fe12e902d59b2c 2c61156a16d2b4edc91	08.07.2026 09:26:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260038

- 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>

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumenter, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Wortkoetter, Stefan Robert	30.07.1991	BANKID	07.08.2026 14:51



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.

Nabolagsprofil

Strandveien 34 - Nabolaget Vestbygda - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚏 Borshavn/Skolebakken	3 min 🚶
Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	0.2 km
🚌 Borshavn	3 min 🚶
Linje 224, 225, 230, 237, 238	0.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 50 min 🚗

Skoler

Borhaug skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
109 elever, 11 klasser	0.4 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚗
210 elever, 17 klasser	7.7 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	18 min 🚗
KVS - Lyngdal	33 min 🚗
230 elever, 11 klasser	32.2 km

«Rolig, ryddig, nærme butikk, skole, bygdesenter, kapell, kiosk, havn og fantastiske naturområder inkl. fyrområdet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

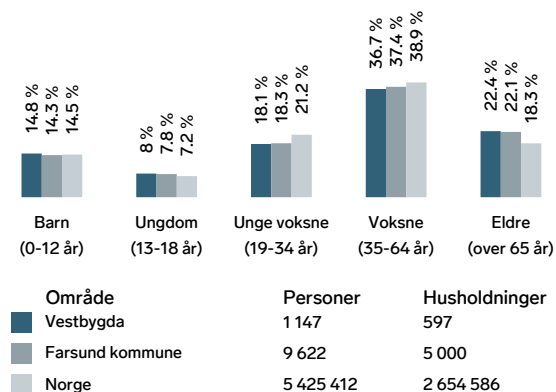
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Borhaug barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
59 barn	0.5 km
Jøllebekken barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
11 barn	5.7 km

Dagligvare

Joker Borhaug	5 min 🚶
PostNord	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 86/100



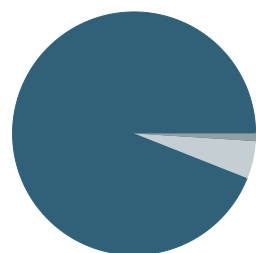
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Borhaug skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	7 min	0.6 km
	Brekne ballbane Ballspill	9 min	0.8 km
	Trimsenteret	11 min	
	S.M.A.R.T Trening&Helse	19 min	

Boligmasse



94% enebolig
1% blokk
5% annet

«Vi er en samkjørt gjeng»

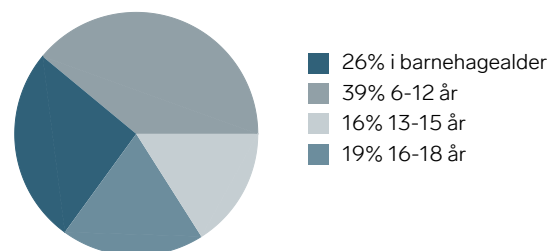
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Farsund Kjøpesenter	17 min
	Apotek 1 Vanse	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



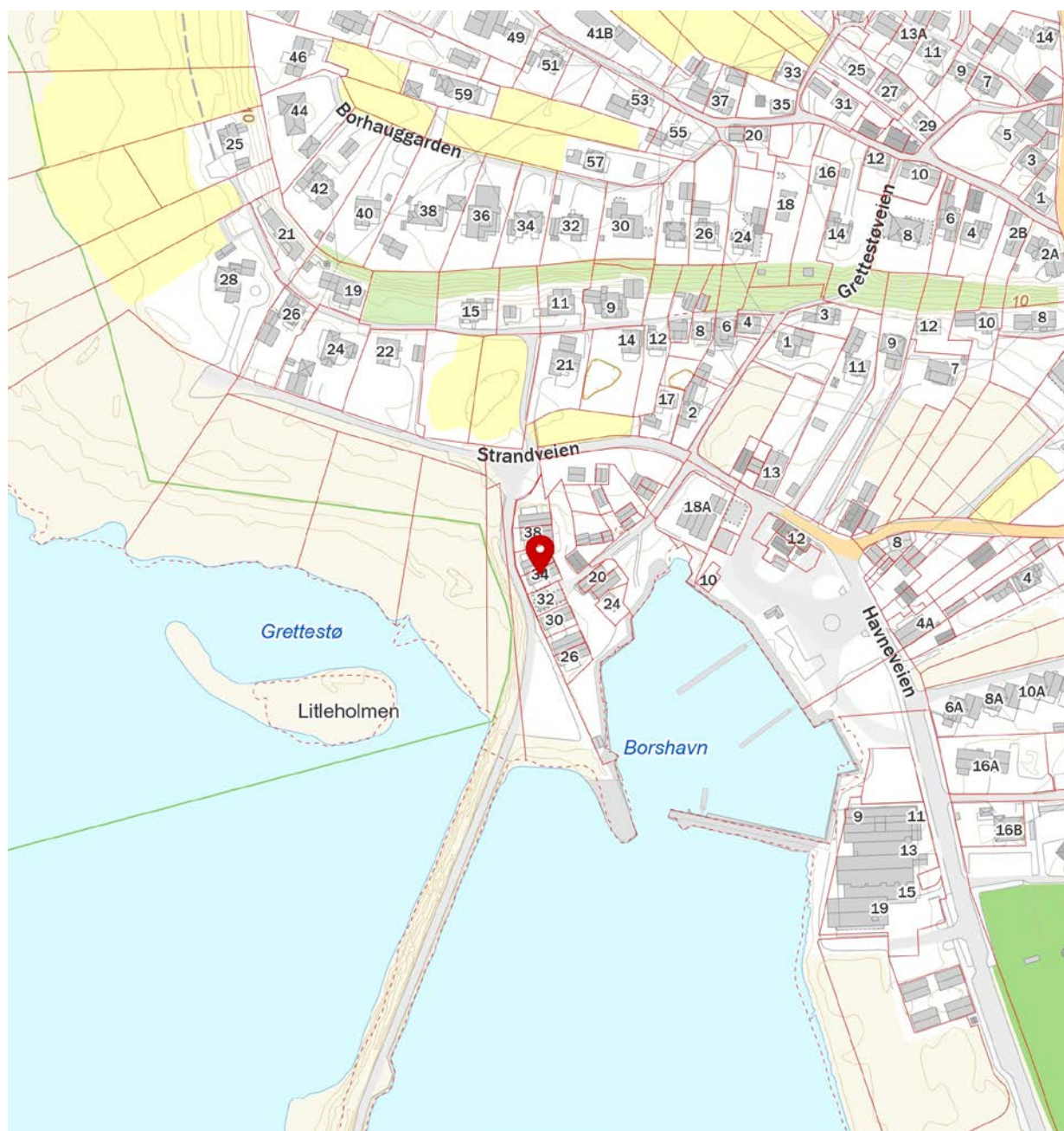
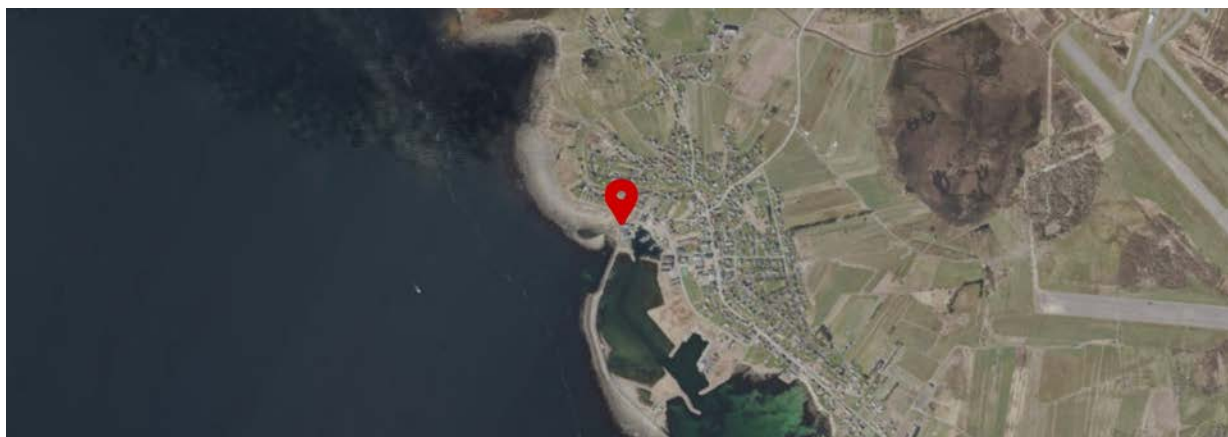
0%

43%

Vestbygda
Farsund kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/36/378/0/0

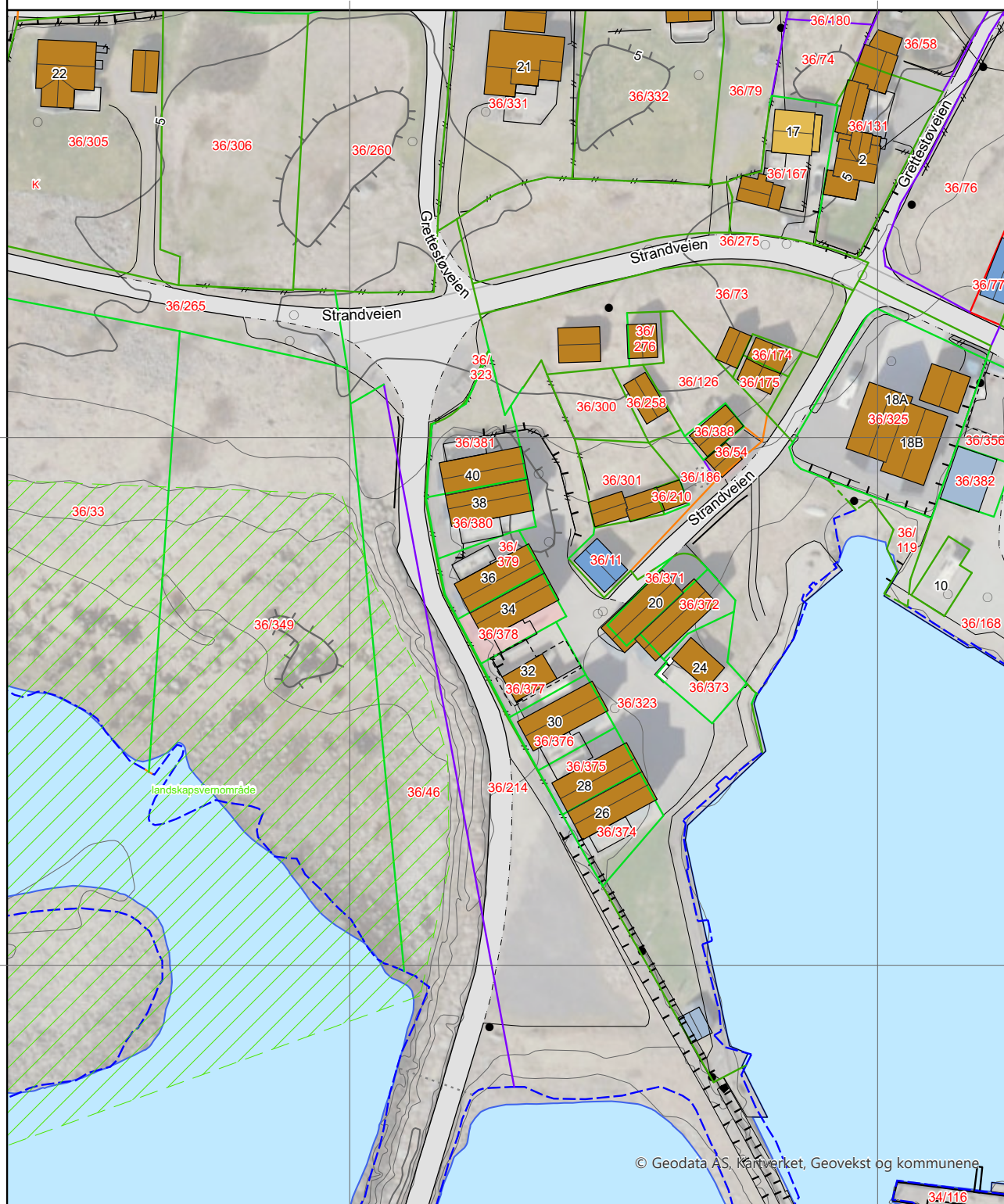
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 7.7.2026



0 25 50 m

Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/36/378/0/0

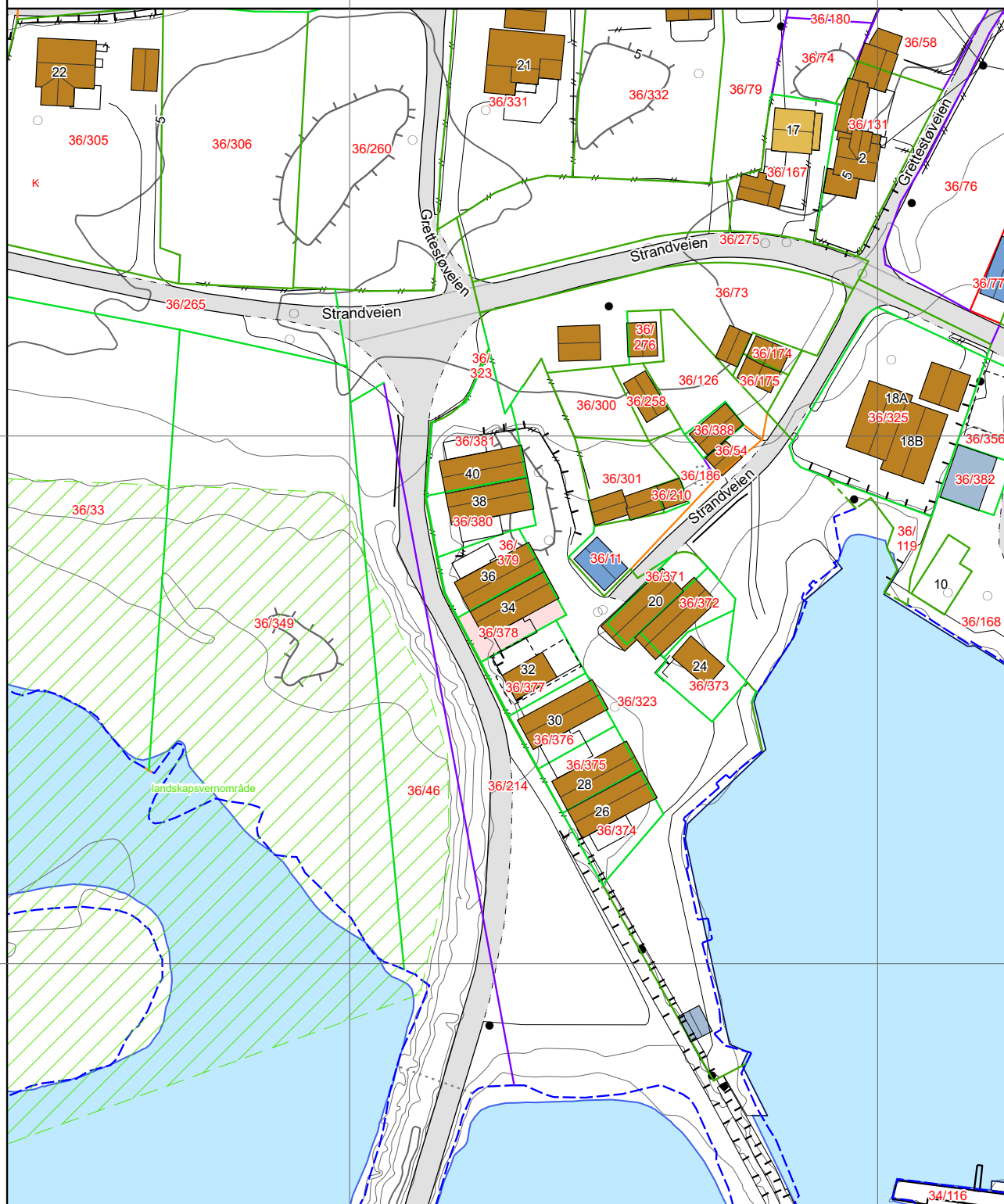
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 7.7.2026



0 25 50 m

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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.

NOTATER

This image shows a full page of a handwriting practice worksheet. It consists of multiple sets of three horizontal dashed lines, evenly spaced across the entire page. These lines are designed to help children learn letter height and placement as they write. The background is plain white, and there are no other markings or text present.

[illegible]

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!

Jesper Fredriksen

T: 993 29 463

jf@exbo.no

Følg oss på 

