SENTRUM

STORGATEN 19, 4550 FARSUND

Farsund sentrum - Særpreget eiendom med rehabiliteringsbehov - Stor tomt!





Prisantydning: 4 500 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere Storgaten 19 - en historisk og særpreget eiendom med en flott beliggenhet midt i Farsund sentrum!

Eiendommen ligger på en stor tomt og består av en karakteristisk sveitservilla med tilhørende uthus og hage. Boligen ble oppført kort tid etter bybrannen i 1901 og har flere bevarte detaljer som gir eiendommen et tydelig historisk preg, trefasadene er rikt utskåret og har fine arkitektoniske detaljer som buer over vinduene, nivåmarkeringer med tannbord og fiskebensmønster øverst i fasaden.

Eiendommen har et omfattende rehabiliteringsbehov, men byr samtidig på spennende muligheter for den som ønsker å restaurere og videreutvikle en helt spesiell sentrumsbolig. Her får man god plass, en stor tomt og kort vei til Farsund sentrums tilbud og fasiliteter.

Velkommen!

Adresse	Storgaten 19
Prisantydning	4 500 000,- + omk.
Omkostning	160 790,-
Totalpris	4 660 790,-
BRA-i/BRA Total	331/390 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1902
Tomt	912.9 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

39 Tilstandsrapport

74 Fredningssak

83 Nabolagsprofil

88 Boligkjøperforsikring

90 Budskjema

Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 331 kvm
BRA - e: 59 kvm
BRA totalt: 390 kvm
TBA: 71 kvm

Bolig med næringsdel
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 98 kvm. 1. etasje
BRA-i: 122 kvm.
2. etasje
BRA-i: 111 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
60 kvm

2. etasje
11 kvm

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 kvm.
2. etasje
BRA-e: 27 kvm.

Ikke målbare arealer
Loft: 63 kvm med ikke måleverdig areal. Bod: 5 kvm med ikke måleverdig areal.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
912.9 kvm

Tomtebeskrivelse
Innegjerdet romslig og usjenert tomt! Stor plen og hage med god plass.

Eiendommen har usikre grenser.
Kjøper må kunne forvente avvik i både areal og grensene.
Merket som Kulturminne flate i matrikkekartet.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og svært sentral beliggenhet midt i Farsund sentrum. Her bor man med gangavstand til byens servicetilbud, med blant annet butikker, dagligvare, kaféer, restauranter og øvrige sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet. Beliggenheten gjør det enkelt å ta del i det Farsund sentrum har å by på, samtidig som eiendommen ligger på en romslig tomt som gir en fin ramme rundt den historiske bebyggelsen.

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

Bygningssakkyndig
Karl Henry Englund

Selger
Farsund Kommune

Innhold
Boligen inneholder:

Kjeller:
Entre, gang/resepsjon, 2 toalettrom, 2 kontorer, 2 disponible rom, gang og spiserom.

1. Etasje:
Kjøkken, teknisk rom, vindfang, hall m/trapp, stue, stue 2, tv-stue

2. Etasje:
Hall m/trapp, 3 soverom, garderobe, loftstue og bad/vaskerom

Loft:
Lagerrom

Næringslokale i kjelleren
Det foreligger tegninger fra ombygging til legekontor i 1992

Enebolig
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.
Det eksisterer ikke tegninger i de kommunale arkiver.

Bod/lager

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det eksisterer ikke tegninger i de kommunale arkiver.

Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Standard

Takstmann konkluderer med følgende:

Enebolig med utleieehet i kjelleren og fritliggende redskapsbu.
Boligen har støre vedlikeholds behov og oppgraderinger må påregnes
Se de enkelte punkter i rapporten.

Boligen inneholder:
Kjeller/Næringslokale:
Entre, gang/resepsjon, 2 toalettrom , 4 kontor, gang, spiserom
1 etg:
2 Stue, kjøkken, Hall M/trapp, tv stue
2 etg:
Hall m/trapp, 4 soverom, loftstue, bad/vaskerom
Loft:
Lagerrom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Bod/Lager med en enkel beskrivelse
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid
på visning. Lykke til!

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

Parkering i eget tun.

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

Eiendommen er midlertidig fredet, og fredningen omfatter hele eiendommen med hovedbygning, uthus og hage. Riksantikvaren har besluttet å starte ordinær fredningssak for eiendommen med bakgrunn i dens kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.
Se "Riksantikvarens beslutning om å start ordinær fredningssak" vedlagt i salgsoppgaven.

Den midlertidige fredningen innebærer at tiltak som går utover vanlig vedlikehold og ordinær skjøtsel krever tillatelse/dispensasjon fra kulturmiljøforvaltningen. Ved tvil om hvilke tiltak som omfattes, må dette avklares med kulturmiljøforvaltningen. Kjøper må derfor påregne at rehabilitering, endringer og øvrige tiltak på eiendommen kan være underlagt særskilte begrensninger og krav.

Fredningsprosessen er opplyst å normalt ha en behandlingstid på 18–24 måneder. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i fredningssaken og hvilke konsekvenser denne kan få for fremtidig bruk, vedlikehold og utvikling av eiendommen.

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

Byggeår på boligen er ikke kjent, men utfra bilder, stilart og materialvalg anslås huset oppført like etter bybrannen i 1901.

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

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn i stua. Selger har ikke brukt denne vedovnen, og kjenner ikke tilstanden. Denne bør kontrolleres av fagkyndig før den evt. tas i bruk.
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

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Det er ikke registrert kommunale avgifter på eiendommen. Vannet er plombert og vannmåler fjernet. Når bygget blir oppgradert, vil avgifter bli innført.

Info formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt for eiendommen mens den har vært eid av kommunen.

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 1, bruksnummer 633 i Farsund kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd.
Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig nett for vei, vann og avløp.
Vannet til eiendommen er stenget og vannmåler er fjernet.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.
Reguleringsplan: Farsund By
Formål: Bolig/Forretning
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plan ID: 04805
Stadfestet/sist endret: 20.06.1995

Kommuneplan: Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028
Stadfestet/sist endret: 08.03.2018
Plan ID: 90600

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,00))

128 290,- (Omkostninger totalt)

4 628 290,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 160 790

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.

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

Provisjon:
kr. 50 000,-

Andre vederlag:
Digital annonsering Basis kr. 13 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 3 000,-
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 90 263,-

Oppdragsansvarlig

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

Tlf: 476 54 387

Bo Andre Larsen
Eiendomsmeglerfullmektig
bal@exbo.no
Tlf: 476 36 611

Ansvarlig megler

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

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

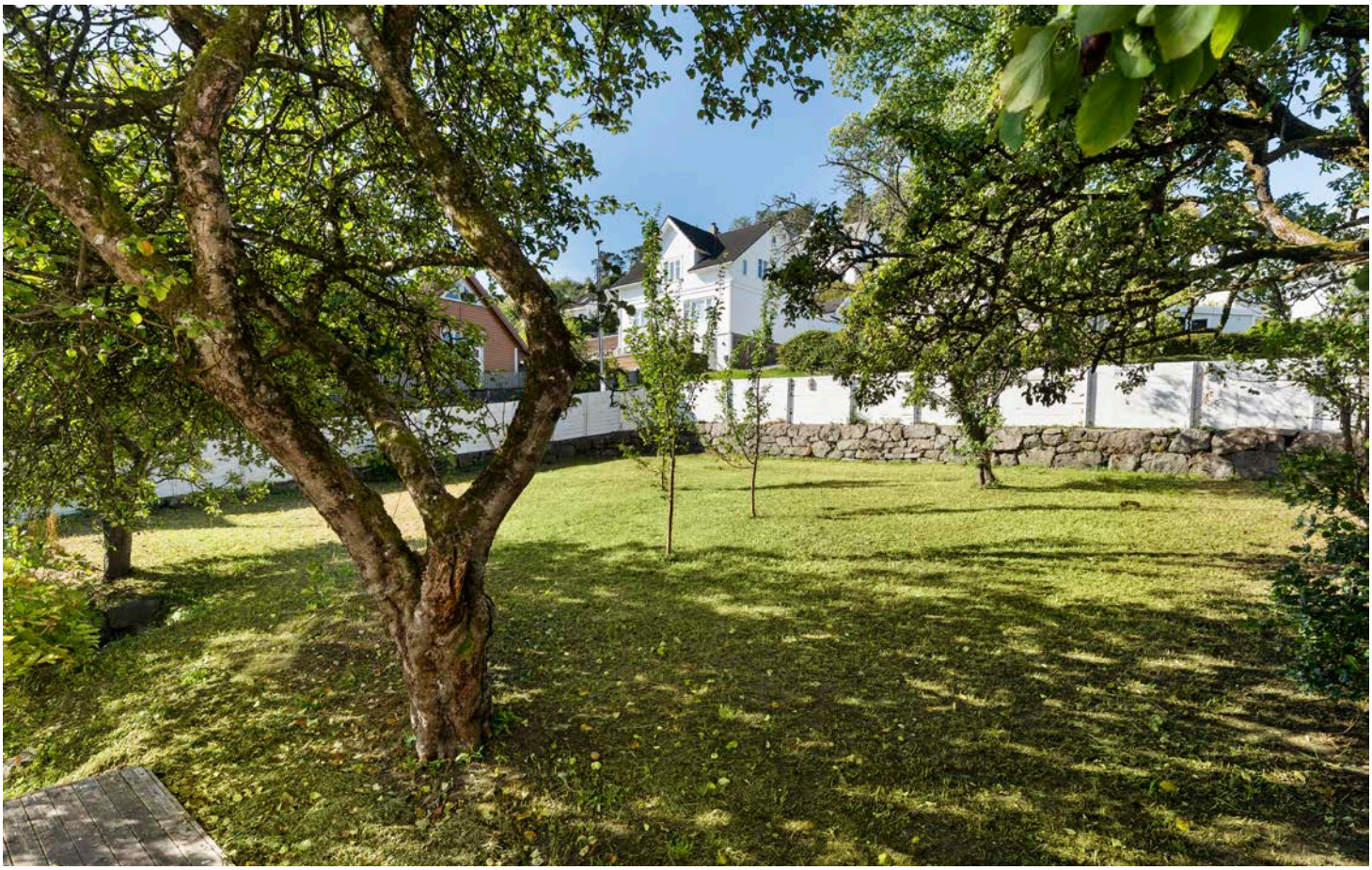
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

06.11.2026


















UTGANG





























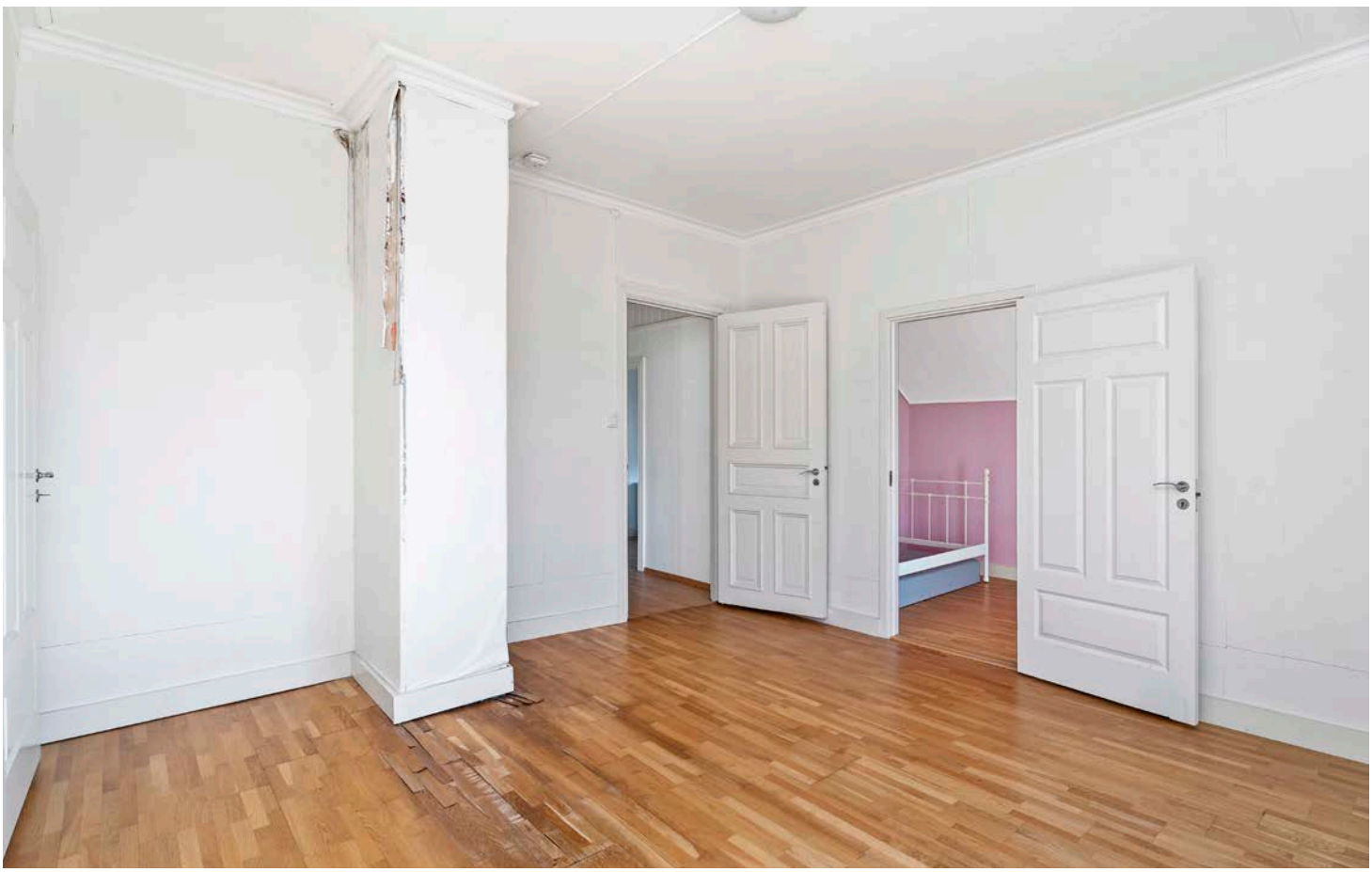




















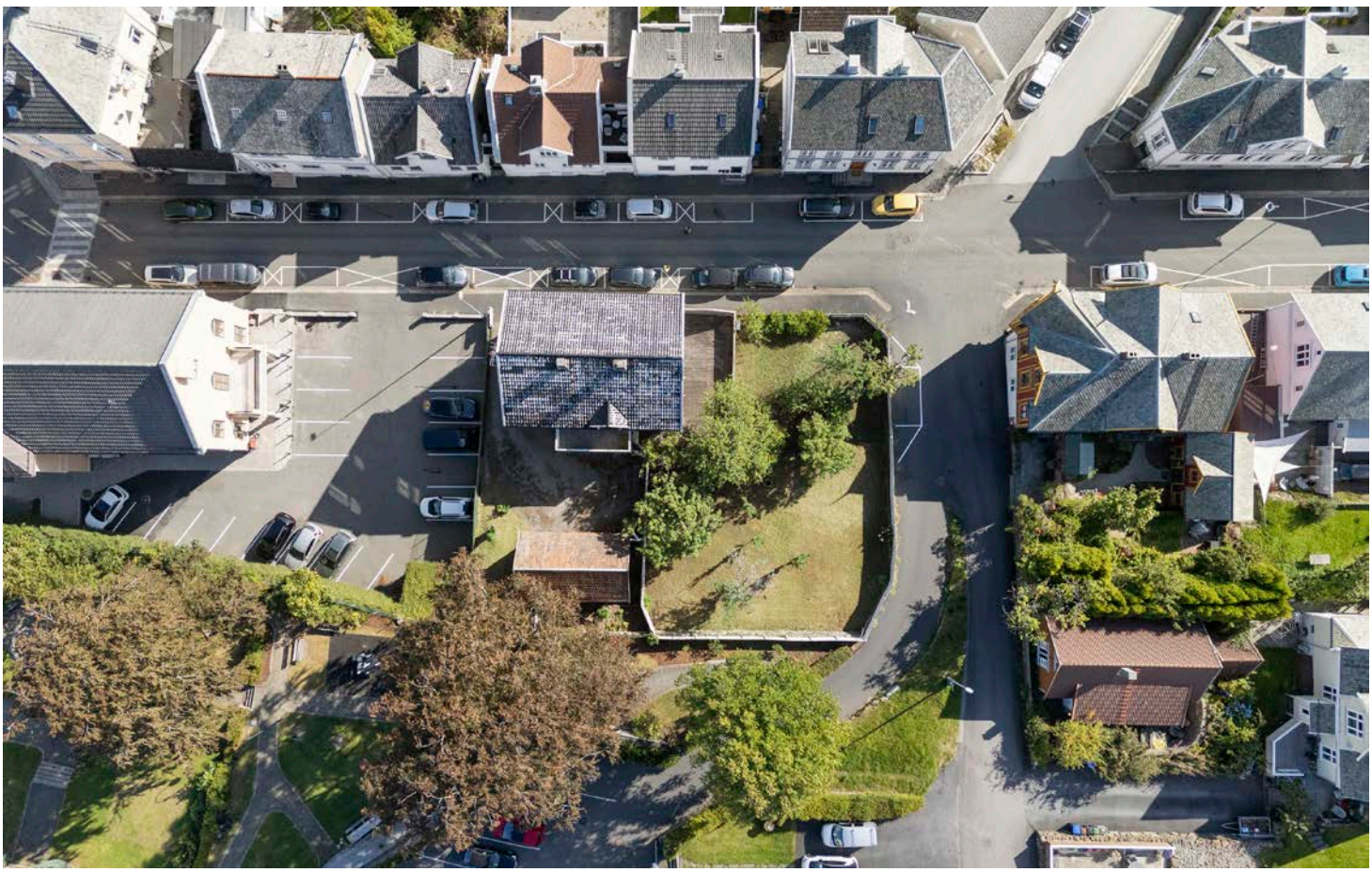






















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

ambita

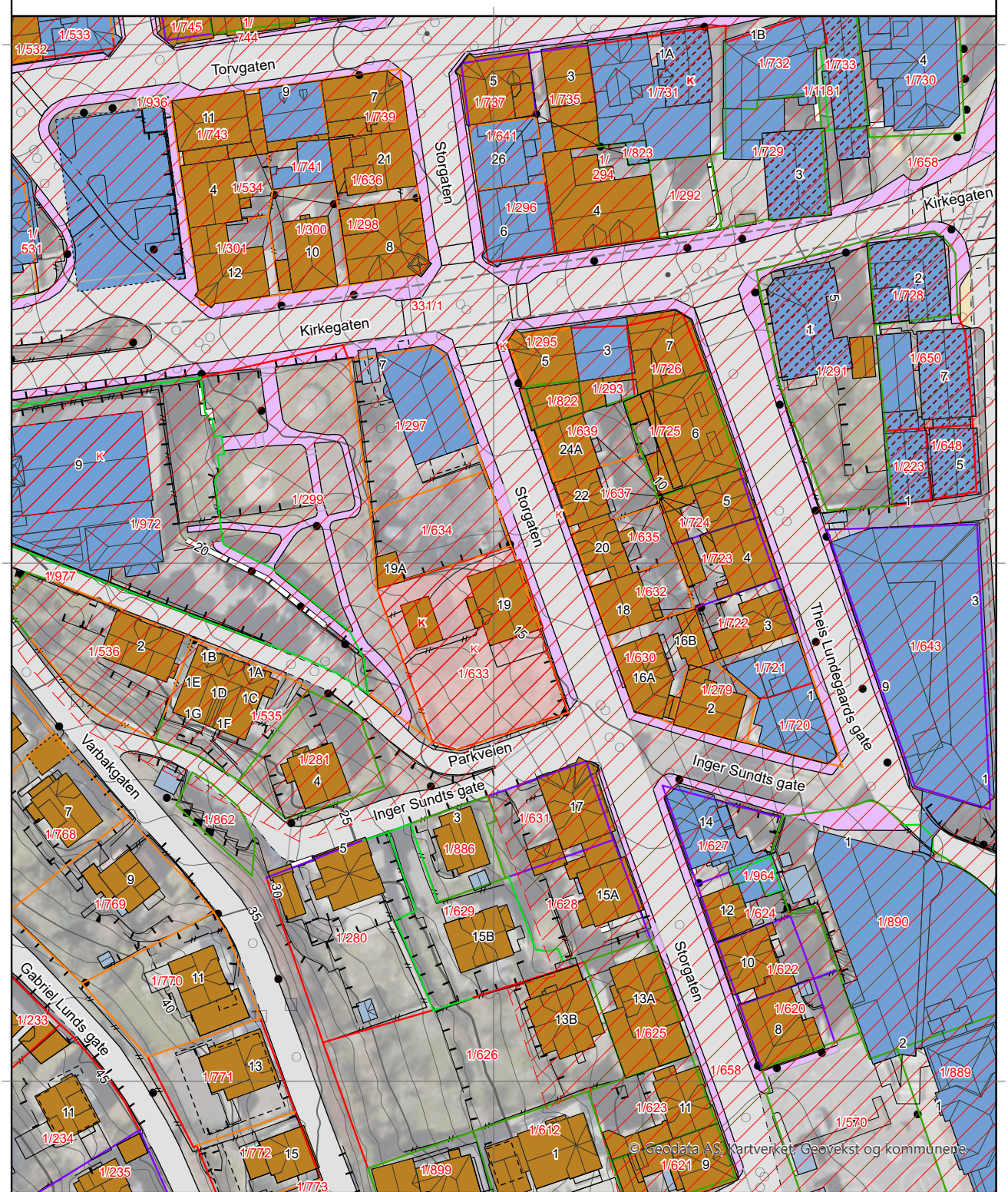
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/1/633/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Storgaten 19, 4550 FARSUND
FARSUND kommune
gnr. 1, bnr. 633

Sum areal alle bygg: BRA: 390 m² BRA-i: 331 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20755-1486 **Eiendomsverdi ref nr:** EA2081

Autorisert foretak: KE Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Henry Englund

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.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning.
Vi utfører takstoppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

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 ivaretatt. 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 tilleggsbygg 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 eksemplarfremstilling 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.

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Enebolig med utleieehet i kjelleren og fritliggende redskapsbu.
Boligen har støre vedlikeholds behov og oppgraderinger må påregnes
Se de enkelte pungter i raporten.

Boligen inneholder:
Kjeller/Næringslokale:
Entre, gang/resepsjon, 2 toalettrom , 4 kontor, gang, spiserom
1 etg:
2 Stue, kjøkken, Hall M/trapp, tv stue
2 etg:
Hall m/trapp, 4 soverom, loftstue, bad/vaskerom
Loft:
Lagerrom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Bod/Lager med en enkel beskrivelse
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Næringslokale i kjelleren - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i vinduskarmer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Malt hovedytterdør med glass.
Døren har slitasje og behov for vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat, belegg
Veggoverflater:
- Malte strie
- Malt, slett tak
De innvendige overflatene fremstår generelt med en del bruksslitasje og skader.

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjelleren
Det blei målt høydeforskjell i to rom (gang, kontor) med avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre
forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er uforede vegger av tre med plater.
Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er foretatt i utforet vegg på på kontor mot nord med avvik registrert .
Boligen har malte fyllingsdører med slitasje og behov for oppgradering.
Enkelte dører har behov for justering og det er noe slark i håndtakene.
Det er registrert fukt langs vegger med utvikling av sopp på overflaten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Toalettrom med malte vegger og tak.
Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant
Naturlig ventilasjon i tak

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom 2
Toalettrom med malte vegger og tak.
Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant
Oppvarmet med vegghengt panelovn
Naturlig ventilasjon i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør, både med og uten plastkappe.
Stoppekran er montert på kontor ved vanninntaket.
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på toalettrom og under kjøkkenskap.
Avløpsrør videre er ikke synlige for vurdering, men det antas at disse er av støpejern.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
200 liters varmtvannsbereder er plassert i luke på spiserommet under tilbygget.
Tanken er ikke i bruk i dag og er koblet fra. Utskifting/vedlikehold må påregnes.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Det er ikke montert røkvarslere i tak eller brannslokkingsutstyr.

Enebolig - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av aluminium/stålplater med undertak av takbord.
Takplatene har noe rust og avskalling av maling på overflaten.
Enkelt halvtak over balkongdør av tre med store skader/råte.
Synlig tegsteinspipe beslått i nedkant.
Vannbord og vindski av tre er værslitte, med noe råte i nedkant.
Takrenner og nedløp er av stål.
Ingen sikring mot snølaster eller is fra husets takflater er montert.
Sperrekonstruksjon av tre med panelt undertak.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Kontrollen er begrenset til visuell besiktigelse av innvendige og utvendige overflater.
Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Det er registrert råteskader og mangelfullt vedlikehold på overflater,

Beskrivelse av eiendommen

med behov for renovering.
Veggene er inspisert langs grunnmur og opp etter veggene fra bakkenivå.
Det er mangelfull lufting bak kledningen, og utførelsen er i henhold til byggeårets standard.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker og råteskader i trevirket og i vindus belistingen.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Malt hoved ytterdør med sidefelt til hovedetasjen..
Malt balkongdør i stue og fra gang på loft.
Dørene har vedlikeholdsbehov, og det må påregnes noe utskifting.
Balkong/terrasse med dekke av fliser med tett rekkverk
Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.
Vedlikehold av terrassebord må påregnes.
Terrasse med dekke av terrassebord med tett panelt rekkverk og levegg
Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.
Utvendig tre trapp fra terrasse til plen

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk følgende utførelse og materialvalg:

Gulvoverflater:
- Parkett
- Laminat
- Belegg

Veggoverflater:
- Malte overflater
- Panel
- Malt strie

Takoverflater:
- Malt, slett tak
- Panel

De innvendige overflatene fremstår generelt med behov for modernisering.

Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre
forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker.
2 Tegsteinspiper men ovn montert, feierluke på loft
Malt tretrapp med malte trinn og dreide spiler i rekkverk.
Boligen har malte heltre innvendige dører av ulike årganger.
Enkelte dører har behov for justering, og noen håndtak har slark og trenger modernisering/utskifting.

VÅTROM

Gå til side

Badet har en tilstand som tilsier at det må gjennomføres full oppgradering for å oppfylle dagens krav.

Våtrommet har ukjent referansepunkt, men er anslått til å være ca. 30–40 år gammelt.

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

Følgende avvik er observert:
- Tettesjiktet er ca. 30–40 år gammelt og mangler oppkant langs vegger og under dør.
- Installasjoner er av eldre dato.
- Det er lekkasje ut av rommet med påfølgende fuktskader i gang.
- Eldre soil-sluk med ukjent tettesjikt/tilstand.

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

Det bemerkes at våtrommet ikke er i bruk i dag. På grunn av alder og skader på overflater/tettesjikt anbefales full oppgradering.
Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert skader og feil utførelse av konstruksjonen.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator, som har påvist unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut.
Ventilatoren er ikke funksjonstestet da strømmen var avkoblet.
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette er et krav for boliger fra 2010.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør, både med og uten plastkappe.
Stoppekran er montert på kontor ved vanninntaket i kjelleren.
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på toalettrom og under kjøkkenskap.
Avløpsrør videre er ikke synlige for vurdering, men det antas at disse er av støpejern
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
200 liters varmtvannsbereder er plassert i luke på spiserommet i kjelleren.
Tanken er ikke i bruk i dag og er koblet fra. Utskifting/vedlikehold må påregnes.
Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer, jordfeilbryter og kursfortegnelse er plassert i bod i 1. etasje.
Brannslokningsapparat er plassert i vindfang, og røykvarsler er montert i taket.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Dersom det er montert drensrør må det
antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur.
Det er skader og avskalling samt stedvis riss i pussflate, med fare for ytterligere skader og fuktinntrengning. Tiltak bør utføres.
Forstøtningsmur i betong mot nabotomt med nettinggjerde.
Muren har noe slitasjemerker og avskalling på overflater, noe som anses som normalt med tanke på alder.
Terrenget forhold rundt boligen er skrått med asfaltert gårdsplass og plen.
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.
Vann og avløps rør i pvc/støpejern.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.
Det er registrert synlig oljetank på eiendommen.
Fra 2020 ble det forbudt å bruke fossil olje til oppvarming i Norge.
Kommuner kan stille krav om fjerning eller sanering av gamle tanker.
Dersom tanken ikke er forsvarlig sanert eller registrert som ute av bruk,
kan det bli pålegg fra kommunen om tilta

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Næringslokale i kjelleren

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

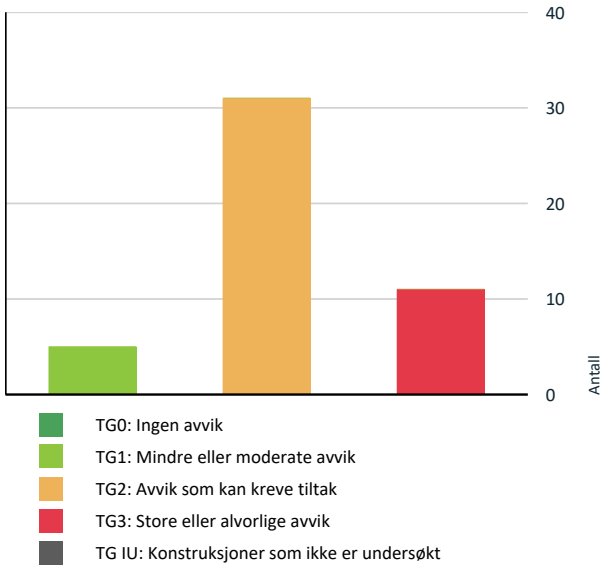
Bod/lager

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

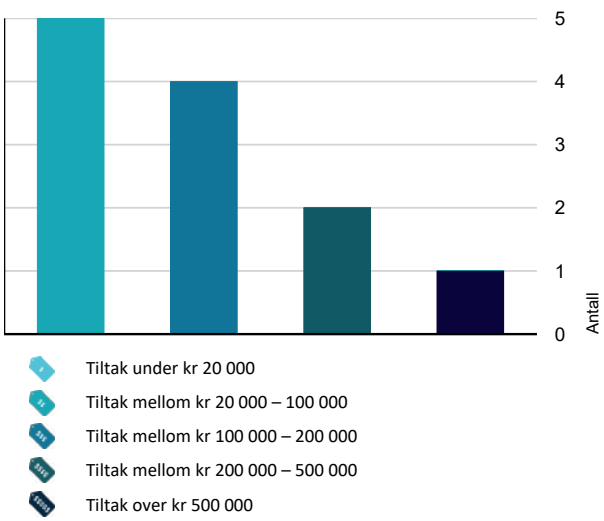
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Uthus) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Næringslokale i kjelleren

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon i vegger og tak, med behov for utskifting eller oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

• Ved hulltaking i vegg på kontor mot nord er det påvist fukt- og råteskader i den inn forede veggen

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

På kjellervinduene i mur mangler det sålebeslag under vinduene, og det er mangelfull tetting og pussing rundt vinduene.
Dette gir økt risiko for fuktbelastning på vinduene ved opptrekk av fukt via mur, noe som kan føre til fuktskader på vinduskarmer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket samt utettheter.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist skader i laminatgulv og belegg i flere rom. Videre kontroll av mulig årsak til svikt/skader bør undersøkes.

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Enkelte dører har slitasjemerker og hakk, og det er behov for oppgradering.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er registrert sopp langs vegger og i tak, noe som medfører fare for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke iverksettes.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Vannrør av kobber har en alder som tilsier at de bør holdes under oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå, da slitasje, korrosjon og tæring hovedsakelig oppstår på innsiden av rørene og varierer med vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Avløpsrørene har begrenset gjenværende levetid på grunn av alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom 2 > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Skorstein av teglstein har skader og fuktinntrengning, noe som medfører risiko for skade på konstruksjonen.
Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder og viser tegn til aldring og værslitasje, inkludert rust på rennekroker og punktvise lekkasjer i renneskjøter.

Avviket skyldes hovedsakelig rennenens alder samt rust og skader på renner.
Det er råteskader i nedkant av vindskier, og utskifting bør påregnes.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen og i kledningen. Skadene er observert langs grunnmur og oppover veggene fra bakkenivå. Det er behov for renovering.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting for å sikre god uttørking og redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist råteskader på vinduer og vindusbelistingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist omfattende skader med løse og defekte overflater, samt fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er ikke montert rekkverk på deler av trappen til loftet.
Trappen til loftet har dårlig funksjonalitet. Den er smal og/eller bratt, og oppleves som vanskelig å gå i.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av de innvendige dørene har betydelige skader, og det er behov for utbedring eller utskifting av disse.
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger krav om sanering av oljetank i henhold til gjeldende regelverk. Eier må sørge for at tanken blir forsvarlig fjernet eller sanert, og at dette dokumenteres overfor relevante myndigheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

Det anbefales full oppgradering av rommet, inkludert nytt tettesjikt, da eksisterende løsninger er av eldre dato og har mangler, blant annet manglende oppkant langs vegger og under dør. Det er registrert lekkasje ut av rommet med påfølgende fuktskader i gangareal. Tettesjiktets tilstand og alder er ukjent, og installasjoner er av eldre dato. Våtrommet er ikke i bruk i dag på grunn av alder og skader på overflater og tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Dokumentasjon fra utførende parter bør oppbevares.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det påvist høyt/kritisk fuktnivå med konstatert fuktskade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist at taktekkingen er tæret, med avskalling av maling og rust på overflatene, samt noe skade og deformasjon.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Halvtaket over balkongdøren har råte og omfattende skader, og det er behov for utskifting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i gulv rundt pipen.
Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen, da det ikke er etablert luftespalte i gesimser eller synlig andre steder.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Loftsdøren mangler dørvrider og henger i karmen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år, noe som medfører usikkerhet rundt videre funksjon og levetid.
Det er påvist begrenset ventilering eller lufting av yttertak under terrassen.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er registrert skader og/eller råte i terrassebordene på plattingen.
Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Trappen er slitt og noe løs/riglete, noe som kan medføre redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales utbedring av festepunkter for å sikre stabilitet og trygg bruk.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflatene har en del slitasjegrad utover det man kan forvente, med skader på overflater og behov for modernisering.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Hovedstoppekranen er ikke lett tilgjengelig for betjening, da den er plassert i kjelleren. Dette kan medføre utfordringer ved behov for rask avstengning av vannet.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Vannrør av kobber har en alder som tilsier at de bør holdes under oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå, da slitasje, korrosjon og tæring hovedsakelig oppstår på innsiden av rørene og varierer med vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Innvendige avløpsrør har en alder som er usikker og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Besiktiges

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, og på grunn av bygningens alder vurderes det som sannsynlig at slik fuktsikring mangler.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser, samt skader og avskalling i pussflaten. Dette medfører økt risiko for ytterligere skader og fuktinntrengning. Tiltak bør vurderes for å utbedre forholdene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vannledningene er eldre enn 40 år, noe som medfører usikkerhet rundt deres fremtidige funksjon. Avløpsledningene har en alder som medfører usikkerhet rundt gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Ventilatorens tilstand er ukjent, da det ikke var mulig å funksjonsteste den på grunn av avslått strøm. Årsaken til at strømmen var avkoblet er ikke oppgitt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.
- Trappen er slitt og noe løs/riglete, noe som kan medføre redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales utbedring av festepunkter for å sikre stabilitet og trygg bruk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på deler av trappen til loftet.
- Trappen til loftet har dårlig funksjonalitet. Den er smal og/eller bratt, og oppleves som vanskelig å gå i.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

NÆRINGSLOKALE I KJELLEREN

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i vinduskarmer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

På kjellervinduene i mur mangler det sålebeslag under vinduene, og det er mangelfull tetting og pussing rundt vinduene.
Dette gir økt risiko for fuktbelastning på vinduene ved opptrekk av fukt via mur, noe som kan føre til fuktskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det bør monteres sålebeslag under kjellervinduene, samt utbedre tetting og pussing rundt vinduene for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader på vinduskarmer. Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse av vinduene og økt fare for råte og skader på omkringliggende konstruksjon.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør med glass.
Døren har slitasje og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket samt utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker bør utbedres, for eksempel ved overflatebehandling og tetting, for å hindre redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Dette vil bidra til å opprettholde dørens funksjon og levetid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat, belegg

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader i laminatgulv og belegg i flere rom. Videre kontroll av mulig årsak til svikt/skader bør undersøkes.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker i laminatgulv og belegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, slik at eventuelle underliggende skader kan utbedres. Dersom skadene ikke utbedres, er det risiko for videre forringelse av gulvoverflatene og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



skader i laminat gulv



fukt skader i vegger på toalettrom



skader i belegg



fuktskader i tak

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak har i grove trekk følgende utførelse og materialvalg:

Veggoverflater:
- Malte strie
- Malt, slett tak

De innvendige overflatene fremstår generelt med en del bruksslitasje og skader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon i vegger og tak, med behov for utskifting eller oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke omfanget av fuktskaden, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for videre skadeutvikling, redusert bæreevne, sopp- og muggdannelse, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjelleren
Det blei målt høydeforskjell i to rom (gang, kontor) med avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller andre forebyggende tiltak.
Manglende målinger og tiltak medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.
For boenheter som leies ut, er det krav til radonmåling.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er uforede vegger av tre med plater.
Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er foretatt i utforet vegg på på kontor mot nord med avvik registrert .
På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Vurdering av avvik:
• • Ved hulltaking i vegg på kontor mot nord er det påvist fukt- og råteskader i den inn forede veggen

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre fukt- og råteskadene, samt undersøke og utbedre årsaken til fuktinntrengningen, for eksempel drenering, fuktsikring og ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen, samt mulig utvikling av sopp og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har malte fyllingsdører med slitasje og behov for oppgradering.
Enkelte dører har behov for justering og det er noe slark i håndtakene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Enkelte dører har slitasjemerker og hakk, og det er behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov, for å sikre funksjonelle dører og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Manglende utbedring kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på dører og beslag.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er registrert fukt langs vegger med utvikling av sopp på overflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sopp langs vegger og i tak, noe som medfører fare for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å forbedre inneklimaet i kjelleren for å begrense faren for videre skadeutvikling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sopp utviklingen føre til ytterligere skader på konstruksjonen og forverret inneklima.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med malte vegger og tak.
Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget og årsaken til fuktproblematikken.
Tiltak for å utbedre eventuelle fukt- og råteskader bør iverksettes for å unngå videre skadeutvikling og økte utbedringskostnader.



KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.
Utstyret er av eldre årgang, men fremstår som funksjonelt.
Vurder modanisering

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i tak

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

KJELLER > TOALETTROM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

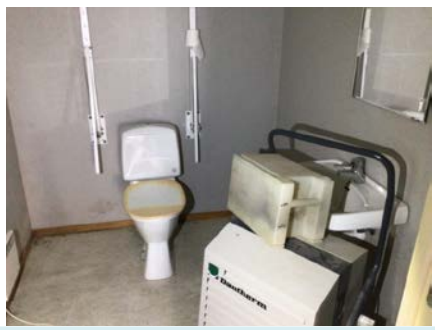
Toalettrom med malte vegger og tak.
Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant
Oppvarmet med vegghengt panelovn

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget og årsaken til fuktproblematikken.
Tiltak for å utbedre eventuelle fukt- og råteskader bør iverksettes for å unngå videre skadeutvikling og økte utbedringskostnader.



KJELLER > TOALETTROM 2

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant
Utstyret er av eldre årgang, men fremstår som funksjonelt.
Vurder modanisering

KJELLER > TOALETTROM 2

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i tak

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør, både med og uten plastkappe.
Stoppekran er montert på kontor ved vanninntaket.

Vurdering av avvik:

• Vannrør av kobber har en alder som tilsier at de bør holdes under oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå, da slitasje, korrosjon og tæring hovedsakelig oppstår på innsiden av rørene og varierer med vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Vannrør og koblinger med irr bør skiftes.

På grunn av rørenes alder og usikkerhet rundt gjenværende levetid, anbefales det å holde anlegget under oppsikt og vurdere utskiftning av alle vannrør ved renovering. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på toalettrom og under kjøkkenskap.
Avløpsrør videre er ikke synlige for vurdering, men det antas at disse er av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrørene har begrenset gjenværende levetid på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Modernisering/utskiftning av avløpsrør bør planlegges, da rørene har begrenset gjenværende levetid på grunn av alder.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader på anlegget, noe som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjoner og økte reparasjonskostnader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder er plassert i luke på spiserommet under tilbygget.
Tanken er ikke i bruk i dag og er koblet fra. Utskifting/vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift, da alder på tanken medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



⚠ Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke montert røkvarslere i tak eller brannslokkingsutstyr.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller andre forebyggende tiltak.
Manglende målinger og tiltak medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.
For boenheter som leies ut, er det krav til radonmåling.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

ENEBOLIG

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av aluminium/stålplater med undertak av takbord.
Takplatene har noe rust og avskalling av maling på overflaten.
Enkelt halvtak over balkongdør av tre med store skader/råte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at taktekkingen er tæret, med avskalling av maling og rust på overflatene, samt noe skade og deformasjon.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Halvtaket over balkongdøren har råte og omfattende skader, og det er behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
Det anbefales å utbedre rust og avskalling ved å børste bort rust, påføre rusthindrende maling og overmale med egnet toppstrøk for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for vanninntrengning.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Halvtaket over balkongdøren må skiftes ut for å hindre videre råteskader og sikre byggets beskyttelse mot fukt og vanninntrenging. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



skader på overflaten



Tak over balkongdør med skader/råte

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Synlig teglsteinspipe beslått i nedkant.
Vannbord og vindski av tre er værslitte, med noe råte i nedkant.

Takrenner og nedløp er av stål.
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold og oppsyn, som fjerning av løv, barnåler eller lignende.

Ingen sikring mot snølaster eller is fra husets takflater er montert.

Vurdering av avvik:

• Skorstein av teglstein har skader og fuktinntrengning, noe som medfører risiko for skade på konstruksjonen.

• Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder og viser tegn til aldring og værslitasje, inkludert rust på rennekroker og punktvise lekkasjer i renneskjøter.

Avviket skyldes hovedsakelig rennenens alder samt rust og skader på renner.

• Det er råteskader i nedkant av vindskier, og utskifting bør påregnes.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at pipen helbeslåes over tak for å forhindre fuktskader i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere skader på skorstein og tilstøtende bygningsdeler som følge av fuktinntrengning.

• Jevnlig ettersyn og rengjøring av takrenner og nedløpsrør bør utføres for å forlenge levetiden.
Ved tegn til lekkasjer eller rust bør nødvendige reparasjoner eller utskiftninger gjennomføres for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningen.

• Råteskadet treverk i nedkant av vindskier bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og tap av styrke og stabilitet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i nedkant vindskier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon av tre med panelt undertak.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Kontrollen er begrenset til visuell besiktigelse av innvendige og utvendige overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i gulv rundt pipen.

• Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen, da det ikke er etablert luftespalte i gesimser eller synlig andre steder.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen rundt pipen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling, råte og svekket bæreevne.
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskadene og utbedre eventuelle lekkasjer for å redusere risikoen for fremtidige skader.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport





Lekkasje rundt pipe

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av tømmerkonstruksjon med utvendig liggende kledning.
Det er registrert råteskader og mangelfullt vedlikehold på overflater, med behov for renovering.
Veggene er inspisert langs grunnmur og opp etter veggene fra bakkenivå.
Det er mangelfull lufting bak kledningen, og utførelsen er i henhold til byggeårets standard.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen og i kledningen. Skadene er observert langs grunnmur og oppover veggene fra bakkenivå. Det er behov for renovering.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting for å sikre god uttørking og redusere risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadede og råteskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av byggets bæreevne.
Mangelfull lufting bak kledningen gir økt risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

• Manglende lufting bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen, slik at god uttørking sikres og risikoen for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon reduseres.
Konsekvensen av manglende lufting er økt fare for fuktopphopning, som kan føre til redusert levetid på kledningen og skader på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 500 000



råteskader i konstruksjonen og i kledningen

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker og råteskader i trevirket og i vindus belistingen.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader på vinduer og vindusbelistingen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer og vindusbelistingen bør utbedres ved utskifting eller reparasjon for å hindre videre nedbrytning av materialer, redusert tetthet, trekk, varmetap og fuktinntrengning som kan føre til ytterligere skader på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoved ytterdør med sidefelt til hovedetasjen..
Malt balkongdør i stue og fra gang på loft.
Dørene har vedlikeholdsbehov, og det må påregnes noe utskifting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Loftsdøren mangler dørvrider og henger i karmen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Utettheten mellom dørblad og karm bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økte oppvarmingskostnader og potensielle fuktskader over tid.

• Det må påregnes vedlikehold og lokal utbedring av skader. Værslitasje og sprekker i trevirket kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader.
Ved mer omfattende slitasje bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på dør eller karm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av fliser med tett rekkverk
Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.
Vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

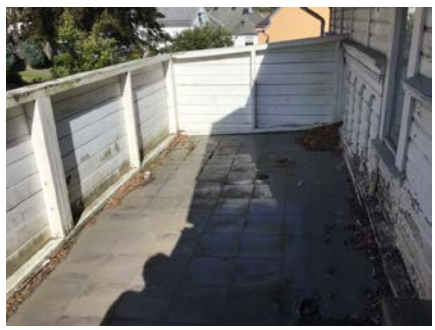
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år, noe som medfører usikkerhet rundt videre funksjon og levetid.

• Det er påvist begrenset ventilering eller lufting av yttertak under terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales å vurdere utskifting av vanntett sjikt for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i yttertaket for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
Manglende eller utilstrekkelig ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett panelt rekkverk og levegg
Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader og/eller råte i terrassebordene på plattingen.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden på terrassen.
Dersom skadene ikke utbedres, er det økt risiko for videre forringelse, redusert bæreevne og potensielle sikkerhetsproblemer ved bruk.

• Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tre trapp fra terrasse til plen

Vurdering av avvik:

• Trappen er slitt og noe løs/riglete, noe som kan medføre redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales utbedring av festepunkter for å sikre stabilitet og trygg bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre innfestingene for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fall og personskader.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk følgende utførelse og materialvalg:

Gulvoverflater:
- Parkett
- Laminat
- Belegg

De innvendige overflatene på gulv fremstår generelt med behov for modernisering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse og defekte overflater, samt fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.
Konsekvensen av å ikke utbedre omfattende skader med løse eller defekte overflater er økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, redusert brukskomfort og forringet verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



fukt skader i gulv 1 etg



fukt skader i gulv på loft

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak i boligen har i grove trekk følgende utførelse og materialvalg:

Veggoverflater:
- Malte overflater
- Panel
- Malt strie

Takoverflater:
- Malt, slett tak
- Panel

De innvendige overflatene fremstår generelt med behov for modernisering.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har en del slitasjegrad utover det man kan forvente, med skader på overflater og behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov for å unngå ytterligere forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert estetisk verdi og i noen tilfeller risiko for skjulte skader.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller andre forebyggende tiltak.
Manglende målinger og tiltak medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.
For boenheter som leies ut, er det krav til radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

2 Tegsteinspiper men ovn montert, feierluke på loft
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for skjulte skader eller utettheter, som kan medføre økt fare for brann og dermed utgjøre en risiko for liv og helse.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med malte trinn og dreide spiler i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på deler av trappen til loftet.

• Trappen til loftet har dårlig funksjonalitet. Den er smal og/eller bratt, og oppleves som vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket bør utbedres for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn. Dette vil bidra til å ivareta sikkerheten i trappen.

• Manglende håndløper bør utbedres ved å montere håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil redusere risikoen for fallulykker og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk bør utbedres ved å montere rekkverk på de aktuelle delene av trappen, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Loft trapp mangler rekkverk på deler av trappen



TG 3 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte heltre innvendige dører av ulike årganger.
Enkelte dører har behov for justering, og noen håndtak har slark og trenger modernisering/utskifting.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av de innvendige dørene har betydelige skader, og det er behov for utbedring eller utskifting av disse.

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå redusert brukervennlighet eller ytterligere forringelse. Manglende utbedring kan medføre økt slitasje, dårligere innemiljø og redusert verdi på boligen.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov, for å sikre funksjonelle dører og unngå ytterligere slitasje eller skade. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for at dører setter seg fast eller blir vanskelig å betjene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har en tilstand som tilsier at det må gjennomføres full oppgradering for å oppfylle dagens krav.

Våtrommet har ukjent referansepunkt, men er anslått til å være ca. 30–40 år gammelt.

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

Følgende avvik er observert:
- Tettesjiktet er ca. 30–40 år gammelt og mangler oppkant langs vegger og under dør.
- Installasjoner er av eldre dato.
- Det er lekkasje ut av rommet med påfølgende fuktskader i gang.
- Eldre soil-sluk med ukjent tettesjikt/tilstand.

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

Det bemerkes at våtrommet ikke er i bruk i dag. På grunn av alder og skader på overflater/tettesjikt anbefales full oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales full oppgradering av rommet, inkludert nytt tettesjikt, da eksisterende løsninger er av eldre dato og har mangler, blant annet manglende oppkant langs vegger og under dør. Det er registrert lekkasje ut av rommet med påfølgende fuktskader i gangareal. Tettesjiktets tilstand og alder er ukjent, og installasjoner er av eldre dato. Våtrommet er ikke i bruk i dag på grunn av alder og skader på overflater og tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Dokumentasjon fra utførende parter bør oppbevares.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



Lekkasje ut av rommet med fuktskader i gang



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert skader og feil utførelse av konstruksjonen.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator, som har påvist unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det påvist høyt/kritisk fuktnivå med konstatert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist høyt eller kritisk fuktnivå med konstatert fuktskade. Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelser og utbedre skadene for å hindre videre utvikling av fukt, mugg og råte, som kan føre til omfattende skader på bygningsdeler og forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



fukt skader i gulv

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til knirkingen, inkludert kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning, da vedvarende knirk kan indikere konstruksjonsmessige utfordringer og redusere bokomforten.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut.
Ventilatoren er ikke funksjonstestet da strømmen var avkoblet.
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette er et krav for boliger fra 2010.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å montere komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Ventilatorens tilstand er ukjent, da det ikke var mulig å funksjonsteste den på grunn av avslått strøm. Årsaken til at strømmen var avkoblet er ikke oppgitt.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør funksjonstestes når strømmen er tilkoblet for å avdekke eventuell feil eller manglende funksjon.
Konsekvensen av ukjent tilstand er økt risiko for at ventilatoren ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til dårlig ventilasjon, matos og fuktproblemer på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør, både med og uten plastkappe.
Stoppekran er montert på kontor ved vanninntaket.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekranen er ikke lett tilgjengelig for betjening, da den er plassert i kjelleren. Dette kan medføre utfordringer ved behov for rask avstengning av vannet.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Vannrør av kobber har en alder som tilsier at de bør holdes under oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå, da slitasje, korrosjon og tæring hovedsakelig oppstår på innsiden av rørene og varierer med vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening, for å unngå forsinkelser ved behov for rask avstengning av vannet og redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

• Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldre kobberrørene ved oppgradering av våtrom, da rørenes alder og usikkerhet rundt tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Regelmessig tilsyn bør gjennomføres for å oppdage eventuelle tegn til lekkasje eller svekkelse, da skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.



stoppekran plassert på kontor i kjelleren

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på toalettrom og under kjøkkenskap.
Avløpsrør videre er ikke synlige for vurdering, men det antas at disse er av støpejern

Vurdering av avvik:

• Innvendige avløpsrør har en alder som er usikker og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Innvendige avløpsrør bør kontrolleres nærmere for å avdekke tilstand og materiale, spesielt der rør ikke er synlige.
Ved oppgradering av våtrom anbefales utskifting av eldre rør for å redusere risikoen for lekkasjer og fremtidige skader som følge av alder og usikker funksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder er plassert i luke på spiserommet i kjelleren.
Tanken er ikke i bruk i dag og er koblet fra. Utskifting/vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Besiktiges

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for elektriske feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer.



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer, jordfeilbryter og kursfortegnelse er plassert i bod i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokningsapparat er plassert i vindfang, og røykvarsler er montert i taket.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn har ikke vært mulig å kontrollere, men det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt eller svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Dersom det er montert drensrør må det
antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, og på grunn av bygningens alder vurderes det som sannsynlig at slik fuktsikring mangler.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt fare for fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og gradvis nedbrytning av konstruksjonen.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov, for å unngå risiko for videre fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



mangler fuktsikring på yttersiden av grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur.
Det er skader og avskalling samt stedvis riss i pussflaten, med fare for ytterligere skader og fuktinntrengning. Tiltak bør utføres.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser, samt skader og avskalling i pussflaten. Dette medfører økt risiko for ytterligere skader og fuktinntrengning. Tiltak bør vurderes for å utbedre forholdene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til sprekkdannelser og avskalling i pussflaten, samt utbedre skadene og iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre skadeutvikling og fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skader på grunnmuren og inntrenging av fukt, som kan føre til forringelse av konstruksjonen over tid.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong mot nabotomt med nettinggjerde.
Muren har noe slitasjemerker og avskalling på overflater, noe som anses som normalt med tanke på alder.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med asfaltert gårdsplass og plen.
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene er eldre enn 40 år, noe som medfører usikkerhet rundt deres fremtidige funksjon.

• Avløpsledningene har en alder som medfører usikkerhet rundt gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
Det anbefales å få utført en tilstandsvurdering av vann- og avløpsrørene av fagperson, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige lekkasjer, vannskader og økte kostnader ved akutte reparasjoner.

• Eldre avløpsledninger har økt risiko for svekkelser, deformasjoner, lekkasjer og funksjonssvikt over tid.
Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering, for eksempel ved rørinspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige lekkasjer, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert synlig oljetank på eiendommen.
Slike tanker ble tidligere benyttet til oppvarming av bolig, men er i dag i hovedsak ute av
bruk som følge av overgang til mer miljøvennlige og energieffektive løsninger.
Risiko og utfordringer knyttet til oljetanker:
Aldring og korrosjon:
Ståltanker har begrenset levetid, og risikoen for korrosjon og lekkasje øker med alderen. En lekkasje kan føre til forurensning av grunn og grunnvann, og medføre betydelige kostnader knyttet til opprydding og miljøsanering.
Ansvar og forsikring:
Huseier er ansvarlig for eventuelle miljøskader som følge av lekkasje, og skader som skyldes gamle oljetanker kan ofte ikke dekkes av ordinære forsikringer.
Regelverk og påbud:
Fra 2020 ble det forbudt å bruke fossil olje til oppvarming i Norge.
Kommuner kan stille krav om fjerning eller sanering av gamle tanker.
Dersom tanken ikke er forsvarlig sanert eller registrert som ute av bruk, kan det bli pålegg fra kommunen om tilta

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank i henhold til gjeldende regelverk. Eier må sørge for at tanken blir forsvarlig fjernet eller sanert, og at dette dokumenteres overfor relevante myndigheter.

Konsekvens/tiltak
• Sanering av oljetanken må gjennomføres i henhold til gjeldende krav og forskrifter, og arbeidet bør utføres av godkjent firma.
Manglende sanering kan medføre alvorlig forurensning av grunn og grunnvann, samt økonomiske og juridiske konsekvenser for eier.
Dokumentasjon på utført sanering må fremlegges for relevante myndigheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



synlig oljetank

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

• Trappen er slitt og noe løs/riglete, noe som kan medføre redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales utbedring av festepunkter for å sikre stabilitet og trygg bruk.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på deler av trappen til loftet.

• Trappen til loftet har dårlig funksjonalitet. Den er smal og/eller bratt, og oppleves som vanskelig å gå i.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall.

• Det anbefales å utbedre innfestingene for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fall og personskader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller andre forebyggende tiltak.
Manglende målinger og tiltak medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.
For boenheter som leies ut, er det krav til radonmåling.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for skjulte skader eller utettheter, som kan medføre økt fare for brann og dermed utgjøre en risiko for liv og helse.

Tilstandsrapport

• For store åpninger i rekkverket bør utbedres for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn. Dette vil bidra til å ivareta sikkerheten i trappen.

• Manglende håndløper bør utbedres ved å montere håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil redusere risikoen for fallulykker og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk bør utbedres ved å montere rekkverk på de aktuelle delene av trappen, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod/lager



Anvendelse

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
- Fundamentert ved hjelp av en støpt natursteinsmur
- Takåser med takbord som undertak tekket med teglstein.
- Taktekkingen med tilhørende deler har slitasje og vedlikeholdsbehov
- Liggende kledning i 1 etg og stående i 2 etg med vedlikeholdsbehov og utskifting på grunn av sprette råteskader i kledning
- Vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port, dør og vinduer har vedlikeholdsbehov og enkelte vinduer/dører må byttes ut
- Det er etablert et lagerrom på loftet.
- 1 etg diverse lagerrom/utedo
-Rom i 1 etg har enkelte over flater med panelte overflater, overflater har vedlikeholdsbehov og noe utskifting må beregnes.

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

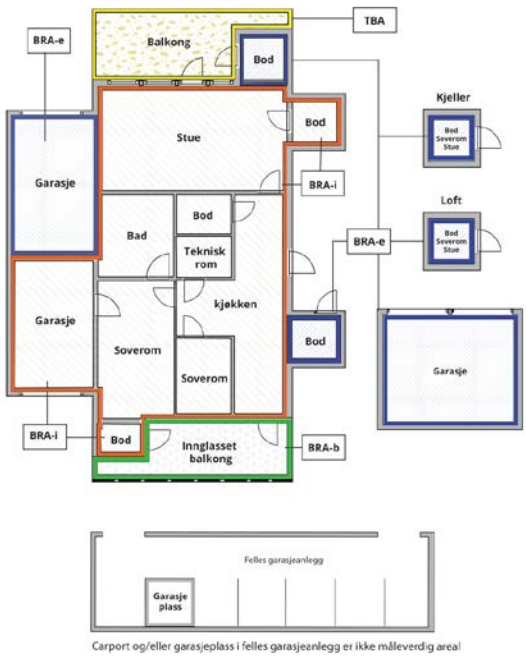
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Næringslokale i kjelleren

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	98			98	
SUM	**98**				
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entre, gang/resepsjon, toalettrom, toalettrom 2, kontor, kontor 2, kontor 3, kontor 4, gang 3, spiserom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	122			122	60		122
2 Etasje	111			111	11		111
Loft						63	63
SUM	**233**				**71**	**63**	**296**
SUM BRA	**233**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, teknisk rom, vindfang, hall m/trapp, stue, stue 2, tv-stue		
2 Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, bad/vaskerom		
Loft	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod/lager

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje		32		32			32
Loft		27		27		5	32
SUM		**59**				**5**	**64**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Bod, bod 2, bod 3, ute do	
Loft		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	633		0	912.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storgaten 19

Hjemmelshaver
Farsund Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2026	Dette er en næringsseksjon, så ikke egenerklæring framlagt.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	31.08.2026	Tegninger er mangelfull Det eksisterer plantegning fra kjeller og grovskisser av utvendig	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.08.2026	Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

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 minimumsinnholdet 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 byggesøknad 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. Funksjonsprøving 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 brannteknisk 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.»*

SAKSBEHANDLER
Ingrid Melgård

VÅR DATO
26.03.2026

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
25/02316-21

DERES REF.

DERES DATO

Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Riksantikvarens beslutning om å starte ordinær fredningssak for Storgaten 19, Farsund kommune

Vi viser til vårt vedtak om midlertidig fredning av Storgaten 19 i Farsund 27. mai 2025. Bakgrunnen for dette var at Farsund kommune vedtok igangsettingstillatelse for riving av bebyggelsen 23. mai 2025. Kommunen ønsker å rive bygningene for å etablere parkeringsplasser/-hus på tomta med begrunnelse i et behov for flere parkeringsplasser i sentrum.

Etter et vedtak om midlertidig fredning skal Riksantikvaren gjøre en kulturminnefaglig vurdering av om det skal startes ordinær fredningssak, eller om vedtak om midlertidig fredning skal oppheves. Dette brevet redegjør for Riksantikvarens vurdering av Storgaten 19.

Konklusjon

Riksantikvaren har vurdert kulturmiljøets kulturhistoriske verdi opp mot tilstanden til bygningene og andre samfunnsbehov for å avgjøre om det skal startes fredningssak med mål om permanent fredning.

Vår kulturminnefaglige vurdering er at bygningene og hagen i Storgaten 19 har kulturhistorisk verdi både som et komplett anlegg fra begynnelsen av 1900-tallet og som del av det historiske bysentrum.

Riksantikvarens konklusjon er at fredningssak etter kulturminneloven startes opp for å ivareta dette kulturmiljøet.

Den 12. august 2025 ble det holdt møte om den midlertidige fredningen sammen med Farsund kommune og Agder fylkeskommune, samt felles befaring til Storgaten 19. Riksantikvaren etterspurte kommunens utredninger om parkeringsbehovet i sentrum. Disse dokumentene sendte kommunen i e-post 8. oktober.

For å sørge for at saken er godt nok opplyst var det behov for å få en vurdering av tilstanden til bygningene i Storgaten 19. Etter dialog med kommunen ble det gjennomført tilstandsregistrering i desember 2025. Tilstandsrapporten ble oversendt Riksantikvaren i januar 2026.

Riksantikvarens vurdering

Kulturhistoriske verdier

Farsunds historiske bysentrum representerer et kulturmiljø av nasjonal interesse, oppført etter bybrannen i 1901 som den siste trebyen som ble bygget opp igjen i Norge før loven om murtvang i byer og tettsteder kom i 1904.

Den regulerte gatestrukturen ble anlagt i tråd med den nye reguleringsplanen som kom etter bybrannen. Byen ble bygget opp igjen over en kort tidsperiode og fikk derfor et helhetlig uttrykk, der sveitserstilen, men også jugendstilen ble rådende. Den relativt homogene bebyggelsen i bysentrum er godt bevart, og det knytter seg kunnskaps- og opplevelsesverdier til kulturmiljøet Farsund sentrum.

Eiendommen med de to bygningene og hagen er bevart som et komplett anlegg fra begynnelsen av 1900-tallet. Storgaten 19 har en miljøskapende verdi og forholder seg til både gatemiljøet i Storgaten samt til byparken nedenfor Frelserens kirke. Tomten fikk sin avgrensning i den nye reguleringsplanen i 1901. At hovedbygningen og uthuset er frittliggende med en tilhørende stor hage, gir Storgaten 19 en annen karakter enn mange av de andre samtidige sentrumseiendommene.

Storgaten 19 ble oppført som bolig for distriktslege Hans Michael Meyer (født 1844) og Thora Meyer (født 1851). Det er en stor bolig på en av de større eiendommene i Farsund sentrum. I starten ser vi av folketellingene at det var en egen boenhet i kjelleren. Senere har det vært næringslokaler i kjelleretasjen, mens resten av huset alltid har vært brukt til boligformål.

Både hovedbygningen og uthuset er utført i sveitserstil og har arkitekturhistorisk verdi. Bygningene er oppført kort tid etter bybrannen, har i liten grad blitt endret i årenes løp, har mange originale detaljer bevart, og fremstår som autentiske.

Hovedbygningen er halvannenetasjes bygning i tre, med underetasje i mur, noe som er karakteristisk for mange bygninger i Farsund. Trefasadene har utforming og detaljer

som kjennetegner sveitserstilen, blant annet har de rik snekkerdekor med fine arkitektoniske detaljer som buer over vinduene med dreide søyler, nivåmarkeringer med tannbord, fiskebensmønster øverst i fasaden under gesims, samt tannbord over krysspostvinduene. Videre har den typiske trekk fra sveitserstilen med store takutstikk med synlige takbjelker/sperrer, haneband og gavlspyd, liggende panel m.v.
Av endringer i eksteriøret er det oppført et nytt vindfang, terrassen er utvidet, taktekkingen som opprinnelig var skifer er byttet, og de fleste vinduer og dører er skiftet ut.

På befaringen i august 2025 ble det klart for oss at også interiørene er bevart i større grad enn tidligere antatt. Særlig de to stuene ut mot Storgaten samt trappehallen er godt bevart. Tilstandsregistreringen opplyser at opprinnelige overflater kan ligge under sekundære plater.

Uthuset er i halvannen etasje, oppført i tre. Detaljeringen er enklere enn på hovedbygningen, men har likevel dekorative elementer som utskjæringer på synlige bjelker og profilerte omramminger. Det var svært typisk for sveitserstilen å kombinere ulike panelretninger på samme bygning for å skape dekorative effekter, slik det er her med liggende kledning i første etasje og stående kledning over.

Uthuset var ifølge folketellingen i 1910 oppført med rom til ved, kull, vogn og lokum (do). Denne romdelingen ser ut til å være intakt. Det er utvendig tilgang til hvert av rommene.

Hagen har hatt samme utstrekning som den ble tegnet inn med i reguleringsplanen i 1901. På eldre fotografier kan vi se at hagen er anlagt, trolig i landskapsstil som var vanlig hagemote på den tiden. Vi kan og se at den er inngjerdet med stående stakitt og at forstøtningsmuren sør for hovedbygningen er original. Det står flere eldre frukttrær i hagen, men vi kjenner ikke til strukturer og annen beplantning det eventuelt finnes spor etter.

Gjennom en hageregistrering kan det være potensiale for å avdekke tidligere vegetasjon og strukturer i bakken som stier, bed osv. Landskapshagene fra omkring århundreskiftet kjennetegnes f.eks. ofte av gårdsplass med grus inntil huset, hageganger som bandt områder og elementer sammen, stort artsmangfold i vegetasjonen, og gjerne et noe mer symmetrisk prydanlegg nærmest huset.

Kulturmiljøets tilstand

Som grunnlag for vurderingen ble det gjennomført tilstandsvurdering av hovedbygningen og uthuset av en håndverker med antikvarisk kompetanse i desember

2025. Tilstandsvurdering inngår som vanlig praksis og som del av utgreiing av en fredningssak. Den fullstendige rapporten er oversendt kommunen. Tilstandsregistreringen viser at det er behov for flere utbedringer på både hovedbygningen og uthuset, men det påpekes i rapporten at med ganske få og enkle strakstiltak kan bygget sikres for fremtiden.

Vi trekker her fram noen av de mest kritiske og største arbeidene som bør gjøres ifølge tilstandsregistreringen for hver av bygningene. I tillegg er det trukket fram at det er behov for å drenere for å lede vekk vann fra bygningene.

Hovedbygningen har store istandsettingsbehov, der de mest alvorlige er utbedring av taktekking og nedløp for å lede vann vekk fra å trenge inn i bygningens konstruksjoner. Det får store konsekvenser dersom utbedring ikke gjøres, og krever strakstiltak. Kledningen med utvendige gerikter og snekkerdetaljer ser i stor grad ut til å være original, men har flere steder råteskader som må skiftes ut på kort sikt, og en del snekkerdetaljer er ødelagt og bør erstattes for å ivareta bygningens uttrykk. I tillegg er det behov for overflatebehandling. De fleste vinduene og ble skiftet ut på 1970-tallet og mange av disse er nå i så dårlig tilstand at de må skiftes ut på kort sikt. På litt lengre sikt må også ytterdørene, som også ble byttet ut på 70-tallet, skiftes ut. Muren er ikke blitt tilstandsvurdert, men det er påpekt at den trenger ny puss.

For uthuset skyldes skadeomfanget at det kommer fukt inn gjennom tak, noe som har ført til råteskader og soppdannelse enkelte plasser. Vinduer og dører mangler eller er skadet og tetter ikke bygningen. For uthuset kreves det strakstiltak for å utbedre takkonstruksjon og taktekking.

Riksantikvaren anerkjenner at bygningene krever en rekke utbedringstiltak, noen større og mer kritiske enn andre. Samtidig viser tilstandsregistreringen at dette er ting som lar seg utbedre og at de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene ikke er tapt. Der det er behov for utskiftning av materialer har vi gode kilder til å kunne lage kopier.

På befaringen i august så vi at strømmen til eiendommen var kuttet. Vi påpekte at det er viktig at det settes på varme i bygningen igjen for å hindre fuktproblemer. Dersom dette forholdet fortsatt ikke er ordnet, gjentar vi viktigheten av at dette gjøres straks.

Andre samfunnshensyn

Kommunen kjøpte eiendommen i 2021 med hensikt å anlegge parkeringsplasser. Vi har etterspurt utredninger om parkeringsbehovet. Kommunen har oversendt materiale som viser at antallet parkeringsplasser i sentrum ble redusert med 47 plasser etter utvidelsen av Eilert Sundt Videregående skole, som stod ferdig i 2021. I tillegg ble antallet "frie" parkeringsplasser redusert med 77 plasser etter innføringen av beboerparkeringen.

Kommunen oppga på møtet 12. august 2025 at et parkeringshus i Storgaten 19 kan dekke inn rundt 60 plasser over tre nivåer. Vi har fra kommunen fått oversendt ulike mulighetsskisser for parkeringsbehovet, men etter vår kunnskap er det ikke startet prosjektering av parkering. Vi kan heller ikke se at det foreligger materiale som peker på at Storgaten 19 er det eneste mulige sentrumsnære stedet for å dekke opp et større antall parkeringsplasser.

Ut fra den dokumentasjon Riksantikvaren har fått, mener vi at behovet for parkeringsplasser i Storgaten 19 ikke kan vurderes å være et så viktig samfunnshensyn at det skal gå på bekostning av uerstattelig kulturmiljø.

Det skal være tungtveiende grunner for å vedta en fredning der eieren er imot fredningen. I denne situasjonen har eier kjøpt eiendommen med den hensikt å rive bygningene for å anlegge parkeringsanlegg på eiendommen.

Vi mener at eiers syn ikke kan tillegges vekt i denne saken. Kommunen er en offentlig eier, som i tillegg har som oppgave å ivareta flere hensyn, herunder kulturmiljø. Kulturminneverdien til Storgaten 19 var ikke vurdert i kommunen sin behandling av rivesaken i vedtak 13. oktober 2022. Statsforvalteren opphevet 13. juni 2023 kommunens vedtak om rivingstillatelse blant annet med begrunnelse i at saken ikke var tilstrekkelig opplyst når det gjaldt kulturminneinteressene. Kommunen søker på nytt om rivingstillatelse, og igangsettingstillatelse for riving ble gitt 23. mai 2025. Riksantikvaren mener kommunen ikke har balansert behovet for parkering opp mot kulturminneverdiene på en tilstrekkelig måte.

Å ta vare på og bruke kulturhistorisk verdifulle bygninger er miljømessig bærekraftig, og bidrar til å redusere klimagassutslipp. Vi oppfordrer til at bygningene blir tatt i bruk. Spesielt hovedbygningen har stor bruksverdi, enten med fortsatt boligformål, eller gjennom endring til annen bruk.

Virkemidler for å ivareta kulturmiljø
Riksantikvaren skal i hvert enkelt tilfelle vurdere nøye hvilket virkemiddel som er det riktige for å ivareta kulturmiljøet.

Eiendommen har i dag ikke vern etter plan- og bygningsloven. Storgaten 19 omfattes av reguleringsplan for Farsund by, vedtatt 20.06.95, hvor den er regulert til bolig/forretning, jf. pbl. § 12-5 andre ledd nr. 1. Kommuneplan for Farsund kommune, vedtatt av kommunestyret 10.03.2010, viser til at området er regulert, og at vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde (hensynssone H910). Reguleringsplanen er gammel,

og gjenspeiler ikke dagens kulturmiljøfaglige vurdering av den aktuelle eiendommen og Farsund sentrum.
Farsund sentrum er et NB!-område, blant annet med begrunnelse i at den er den siste trebyen som ble bygget opp igjen i Norge før loven om murtvang kom i 1904 samt dens regulerte gatestruktur og homogene bebyggelse.

NB!-registeret inngår fra 2023 i oversikten *Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse, og* utpeker kulturmiljøer av nasjonal interesse i byer og tettsteder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Oversikten skal bidra til at kulturmiljøer av nasjonal interesse blir ivaretatt, og brukes som en bærekraftig ressurs i lokal utvikling. Kommunen forvalter områdene gjennom bruk av sine virkemidler, der plan- og bygningsloven er viktigst. Ved behandling av dispensasjons- og byggesøknader bør kommunen ta utgangspunkt i at den ressurs NB!-området representerer, ikke svekkes.

Riksantikvaren har tidligere i våre brev 20. februar 2023 og 6. juli 2023 oppfordret kommunen til å foreta en grundig utredning av kulturminneverdiene i Storgaten 19, og å bruke verktøyet de har i plan- og bygningsloven til å ivareta denne eiendommen og andre identifiserte kulturminneverdier i Farsund. Riksantikvarens oppfatning er at kommunen ikke har ønske om å regulere eiendommen til hensynssone bevaring, noe som kommer til uttrykk gjennom kommunens gjentatte søknader om riving.

Riksantikvaren har myndighet til å frede kulturminner og kulturmiljø av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi etter kulturminneloven. Om det foreligger en fare eller trussel for et kulturminne, har kulturmiljøforvaltningen anledning til å vedta en midlertidig fredning (kulturminneloven §22 nr. 4). Vi vurderte at det forelå en reell trussel mot kulturmiljøet da kommunen 23. mai 2025 vedtok igangsettingstillatelsen for riving av bygningene i Storgaten 19. Det var bakgrunnen for at Riksantikvaren vedtok midlertidig fredning 27. mai 2025. Fredningen omfatter hele eiendommen, med hovedbygning, uthus og hage.

I Riksantikvarens *Fredningsstrategi mot 2030* er det ti prioriterte tema som er særlig underrepresentert og som kulturmiljøforvaltningen skal arbeide for å dekke i fredningslista. En fredning av Storgaten 19 vil bidra til å øke representativiteten i undertemaene *boformer i by og tettsted (1900–1945) og grøntanlegg*.

Det er i dag ingen fredete sveitserstilbygninger på Sørlandet. Ifølge kulturmiljødatabasen Askeladden er det litt over hundre sveitserstilbygninger på fredningslista på landsbasis. I tillegg til bolighus, finner vi for eksempel jernbanestasjoner, lysthus og tekniske bygg blant disse. Hele 74 av bygningene ligger i Levanger, som er fredet som et kulturmiljø dominert av trehus i sveitserstil ca. 1896-1904.

Klima- og miljødepartementet lanserte bevaringsstrategi for kulturmiljø i bygd og by i februar i år. I strategien blir det lagt vekt på å tydeliggjøre betydningen av kulturhistorisk verdi, kunnskapsverdi og identitetsverdi knyttet til kulturmiljø i bygder og byer. Kulturmiljø kan bidra til å gi et sted identitet og særpreg, men om kulturmiljøverdiene ikke blir sett på som en ressurs i utviklingen kan de gradvis forsvinne og den helhetlige opplevelsesverdien blir svekket. Bolighus med tilhørende hager og grøntområder kan representere store kulturmiljøverdier, men kan lett bli truet av arealeffektivisering og sentrumsnært press. Vi har et felles ansvar for å ta vare på kulturmiljøene våre, og bevaringsstrategien skal legge til rette for dette.

Konklusjon

Riksantikvaren mener at bygningene og hagen i Storgaten 19 har kulturhistorisk verdi og at fredningssak etter kulturminneloven bør startes opp for å ivareta dette kulturmiljøet. Vi vil be Agder fylkeskommune om å starte fredningssak for eiendommen.

Sveitserstilhusene i Farsund har videre en miljøskapende verdi som del av bybildet, og den nasjonale interessen knyttet til dette, førte til at Farsund sentrum ble tatt inn i NB!-registeret. Hvis bygningene i Storgaten 19 rives vil det føre til tap av kulturhistoriske verdier, også for de omkringliggende områdene og for det historiske Farsund sentrum. Å rive bygningen for parkeringsformål vil svekke helheten, redusere stedets kvalitet og bryte med nasjonale føringer for bærekraftig forvaltning av kulturmiljøer.

Riksantikvaren vurderer at kommunens ønske om å anlegge parkeringsplasser på eiendommen ikke har så stor samfunnsverdi at tap av kulturmiljø kan aksepteres.

Veien videre

Beslutningen om å starte ordinær fredningsprosess for Storgaten 19 er en prosessledende avgjørelse og kan ikke påklages. Riksantikvaren vil gå i dialog med Agder fylkeskommune om gjennomføring av fredningssaken for Storgaten 19. En fredningsprosess vil følge saksbehandlingsreglene i kulturminneloven § 22, og vil normalt ta 18-24 måneder å gjennomføre.

Vedtaket om midlertidig fredning blir stående og innebærer at det må søkes om tillatelse/dispensasjon fra fylkeskommunen til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold /ordinær skjøtsel. Oppstår det tvil om hva som må anses som vanlig vedlikehold /ordinær skjøtsel skal kulturmiljøforvaltningen kontaktes.

Eier er ansvarlig for vedlikehold av fredete bygninger. Brudd på kulturminneloven kan medføre straff, jf. lovens § 27.

Hilsen

Ingrid Melgård
seniorrådgiver

Sigrid Murud
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Nabolagsprofil

Storgaten 19 - Nabolaget Farsund sentrum - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

Offentlig transport

Farøy Linje 224, 230, 236, 237, 238	5 min 0.4 km
Farsund rutebilstasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 32 min

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.) 336 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.) 136 elever, 11 klasser	8 min 0.6 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	4 min

Ladepunkt for el-bil

Jansens Plass - Farsund kommune	2 min
SALT Farsund	4 min

«Veletablert rolig område, sentralt og samtidig fredelig. Gode sol og værforhold, fantastisk utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

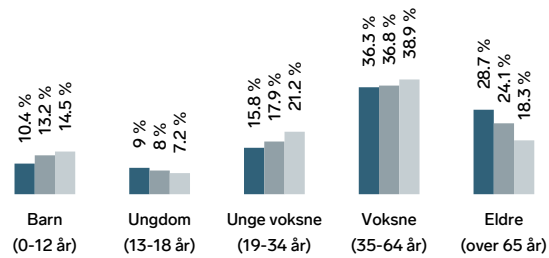
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Farsund sentrum	1 119	697
Farsund	3 511	1 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sunde barnehage (1-5 år) 91 barn	15 min 1.2 km
Bjørketun barnehage (0-5 år) 64 barn	22 min 1.8 km
Espira Husebyparken barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 3.4 km

Dagligvare

Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	3 min
Rema 1000 Farsund	4 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

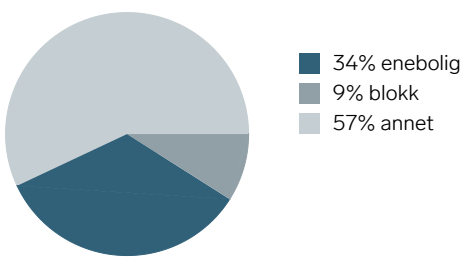
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Farsund ballhall Aktivitetshall	2 min 0.1 km
Farsund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
S.M.A.R.T Trening&Helse	4 min

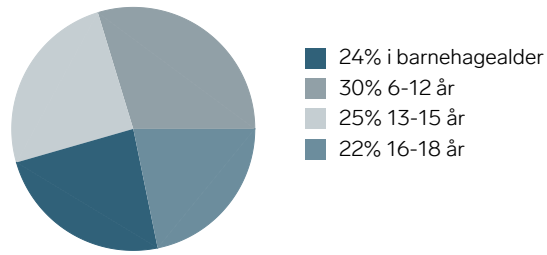
Boligmasse



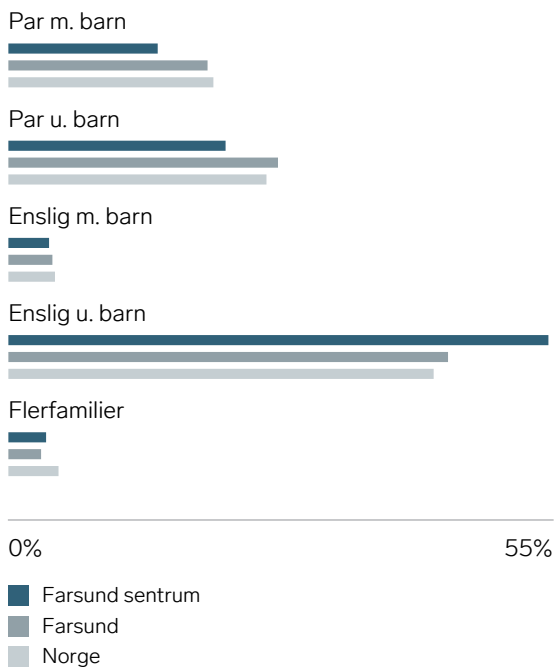
Varer/Tjenester

AMFI Farsund	5 min
Apotek 1 Farsund	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



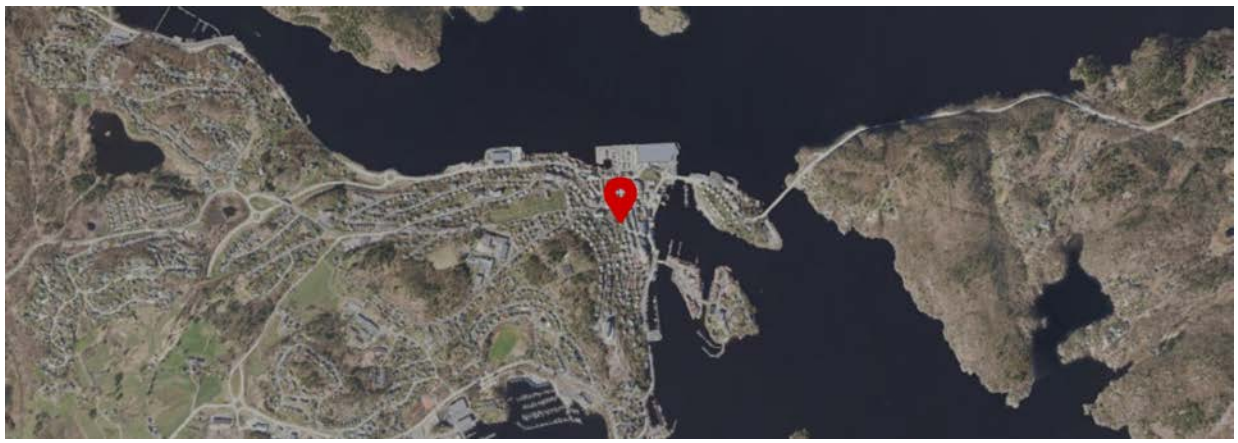
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Gyro Eftestøl
T: 476 54 387
ge@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank