

TJØRVE

TJØRVEVEIEN 18, 4563 BORHAUG

Innholdsrik del av tomannsbolig over 3 plan | Attraktiv beliggenhet på Tjørve | Oppgradert kjøkken



Prisantydning: 2 190 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere Tjørveveien 18!

Vertikaldelt tomannsbolig med familievennlig beliggenhet på Borhaug. Boligen går over tre plan med lyse overflater og en innholdsrik planløsning. Den inneholder blant annet stue, kjøkken, to soverom, to bad, hobbyrom med egen inngang og bod. Deler av boligen er oppgradert, og hovedetasjen fikk blant annet nytt kjøkken, bad og laminatgulv i 2021. Herfra er det utgang til en solrik veranda. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område nær skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er kort vei til flotte strender og turområder ved Bausje og Nordhasselvika, som The Guardian har trukket frem som en av Europas skjulte strandperler.

Ingen boplikt!

Velkommen til visning.

Adresse	Tjørveveien 18
Prisantydning	2 190 000,- + omk.
Omkostning	70 540,-
Totalpris	2 260 540,-
BRA-i/BRA Total	127/151 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1946
Tomt	434 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 39 Egenerklæring
- 44 Tilstandsrapport
- 70 Nabolagsprofil
- 72 Arealoverføring av garasje
- 73 Eiendomsgrenser
- 84 Boligkjøperforsikring
- 86 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 127 kvm
 BRA - e: 24 kvm
 BRA totalt: 151 kvm
 TBA: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 37 kvm.
 BRA-e: 24 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 69 kvm.
 3. etasje
 BRA-i: 21 kvm.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
 9 kvm

3. etasje
 30 kvm

Ikke målbare arealer

Det er 6 kvm som ikke er måleverdig i 3. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

434 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er lettstelt og hovedsakelig opparbeidet med asfalterte utearealer, inngjerding og gruset parkeringsareal.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at ca. 100 m² av eiendommens nåværende tomteareal på ca. 434 m² er forutsatt arealoverført til naboeiendommen gnr. 33, bnr. 74.

Etter gjennomført arealoverføring vil eiendommens tomteareal være ca. 334 m².

Arealoverføringen er på tidspunktet for markedsføringen ikke gjennomført, og det forutsettes at denne er gjennomført og tinglyst før overtakelse.

Kjøper plikter å medvirke til gjennomføringen av

arealoverføringen dersom dette er nødvendig, herunder ved å signere nødvendige dokumenter og avgi nødvendige erklæringer.

Dersom arealoverføringen likevel ikke lar seg gjennomføre, skal kjøper overta eiendommen med eksisterende grenser og tomteareal på ca. 434 m².»

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Borhaug, med fine omgivelser og gode tilbud i nærområdet. Området passer godt for både familier og andre som ønsker en fredelig beliggenhet med nærhet til det man trenger i hverdagen.

Det er kort vei til blant annet skole, barnehage, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Lista byr samtidig på et rikt utvalg av tur- og friluftsmuligheter, med flotte strender, kystlandskap og populære turområder innen kort avstand.

Området er kjent for sin særegne natur og nærheten til havet, med gode muligheter for både turer, strandliv og andre aktiviteter året rundt. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som både hverdagstilbud og flotte naturopplevelser er lett tilgjengelig.

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

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Nadine Køhn

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje:

Gang, garderobe, bad, bod, vindfang, soverom, kjellerstue

2. etasje:

Stue/kjøkken, bad, gang, soverom

3. etasje:

Bod, innredet rom, gang

Det foreligger ikke originale, godkjente byggetegninger hos kommunen for hele boligen, kun for godkjent tilbygg. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser hva de enkelte rommene opprinnelig ble omsøkt og godkjent som (for eksempel som hoveddel eller tilleggsdel). Dagens bruk av rommene samsvarer ikke nødvendigvis med det som eventuelt ble godkjent da boligen ble oppført. Kjøper overtar risikoen for denne uklarheten, samt eventuelle pålegg fra kommunen knyttet til fremtidig bruk eller krav om bruksendring.

1. etasje

tilbygg innredet til kjellerstue/hobbyrom, flyttet vegg og anlagt vindfang ved soverom.

2 etasje

Det er etablert soverom der det tidligere var kjøkken. Kjøkken er flyttet ut til stuen. Tidligere soverom er sammenslått med stue.

3. etasje

Det foreligger ikke godkjente tegninger for loft. Er i dag innredet, men rom er ikke søkt godkjent for varig opphold.

Standard

Takstmannen konkluderer med følgende:

Tomannsbolig fra 1946 beliggende i et etablert boligområde

Boligen er renoveret i de senere år innvendig og ved bytting av vinduer

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

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.

Avvik som kan ha betydning :

Tg2

-Taktekkingen har en alder som tilsier at tiltak bør utføres

-Takrenner har en alder og tilstand som tilsier at tiltak må utføres

-Utvendig tekking har mangelfull lufting og muse tetting

-Takvindu og tre vindu i vf har en alder /tilstand som tilsier at tiltak bør utføres

-Ytterdører har slitasje og utettheter

-Rekkverk på utv trapp har mangelfull tetting/sikring mot fall

-Gulv har ujevnheter og noe knirk

-Innerdører har noe skjevheter og justering bør utføres

.Det er registrert saltutslag/fukt kjellerrom-Det er mangelfull fuktsikring utvendig-Bad i 1 etg har avvik på fall og usikker tettesjikt rundt sluk-Det er ikke påvist løsning for synlige lekkasje fra innebygget sistene

Tg3

-Bad i etg mangler ventilasjon-Kjøkkenventilator er defekt og tiltak må utføres

-Takterrasse mangler rekkverk og overdekking

-Bad i kjelleren har utettheter i membran

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.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen har innlagt fiber.

Parkering

Parkering utvendig på egen tomt.

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

Byggeåret er uavklart grunnet manglende dokumentasjon. Ifølge opplysninger fra kommunen antas boligen å være oppført i 1946. Avvik kan forekomme.

Gnr. 33 bnr. 74 har tinglyst adkomst rett over gnr. 33 bnr. 169.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at ca. 100 m² av eiendommens nåværende tomteareal på ca. 434 m² er forutsatt arealoverført til naboeiendommen gnr. 33, bnr. 74.

Etter gjennomført arealoverføring vil eiendommens tomteareal være ca. 334 m².

Arealoverføringen er på tidspunktet for markedsføringen ikke gjennomført, og det forutsettes at denne er gjennomført og tinglyst før overtakelse.

Kjøper plikter å medvirke til gjennomføringen av arealoverføringen dersom dette er nødvendig, herunder ved å signere nødvendige dokumenter og avgi nødvendige erklæringer.

Dersom arealoverføringen likevel ikke lar seg gjennomføre, skal kjøper overta eiendommen med eksisterende grenser og tomteareal på ca. 434 m².»

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Gulvvarme på begge bad.

Varmepumpe i stue.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

E

Energifarge

Orange

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 2 190 000

Kommunale avgifter

Kr 17 894

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 17 894,- pr. 2025. Dette omfatter: Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 12 terminer i

året.

Renovasjon utgjør kr. 4 776,-

Eiendomsskatt utgjør kr. 480,-

Eiendommen har vannmåler, gebyrer kan derfor variere etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 480

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 507 969

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 031 875

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 169 i Farsund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/33/169:

21.08.1952 - Dokumentnr: 740 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:33 Bnr:237

26.10.2018 - Dokumentnr: 1464657 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4206 Gnr:33 Bnr:74

25.07.1946 - Dokumentnr: 484 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4206 Gnr:33 Bnr:16

05.08.1952 - Dokumentnr: 684 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4206 Gnr:33 Bnr:236

05.08.1952 - Dokumentnr: 685 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4206 Gnr:33 Bnr:237

19.08.1987 - Dokumentnr: 2772 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4206 Gnr:33 Bnr:470

10.07.2015 - Dokumentnr: 636054 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1003 Gnr:33 Bnr:595

01.01.2020 - Dokumentnr: 654937 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1003 Gnr:33 Bnr:169

05.08.1952 - Dokumentnr: 685 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4206 Gnr:33 Bnr:237

26.10.2018 - Dokumentnr: 1464681 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4206 Gnr:33 Bnr:74

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling 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 vann og avløp, samt privat vei.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et uregluert område, men følger kommunedelsplan.

Plannavn: Kommunedelsplan for Farsund-Lista
2018-2028
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Arealbruk: Boligbebyggelse
Plan ID: 90600
Stadfestet/sist endret: 08.03.2018

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er 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

2 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

54 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 190 000,00))

70 540,- (Omkostninger totalt)

2 260 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglers vederlag

Provisjon:

kr. 39 000,-

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-

Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-

Registersøk, elektronisk signering og restanse
avklaringer 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. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 90 763,-

Oppdragsansvarlig

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

05.10.2026



















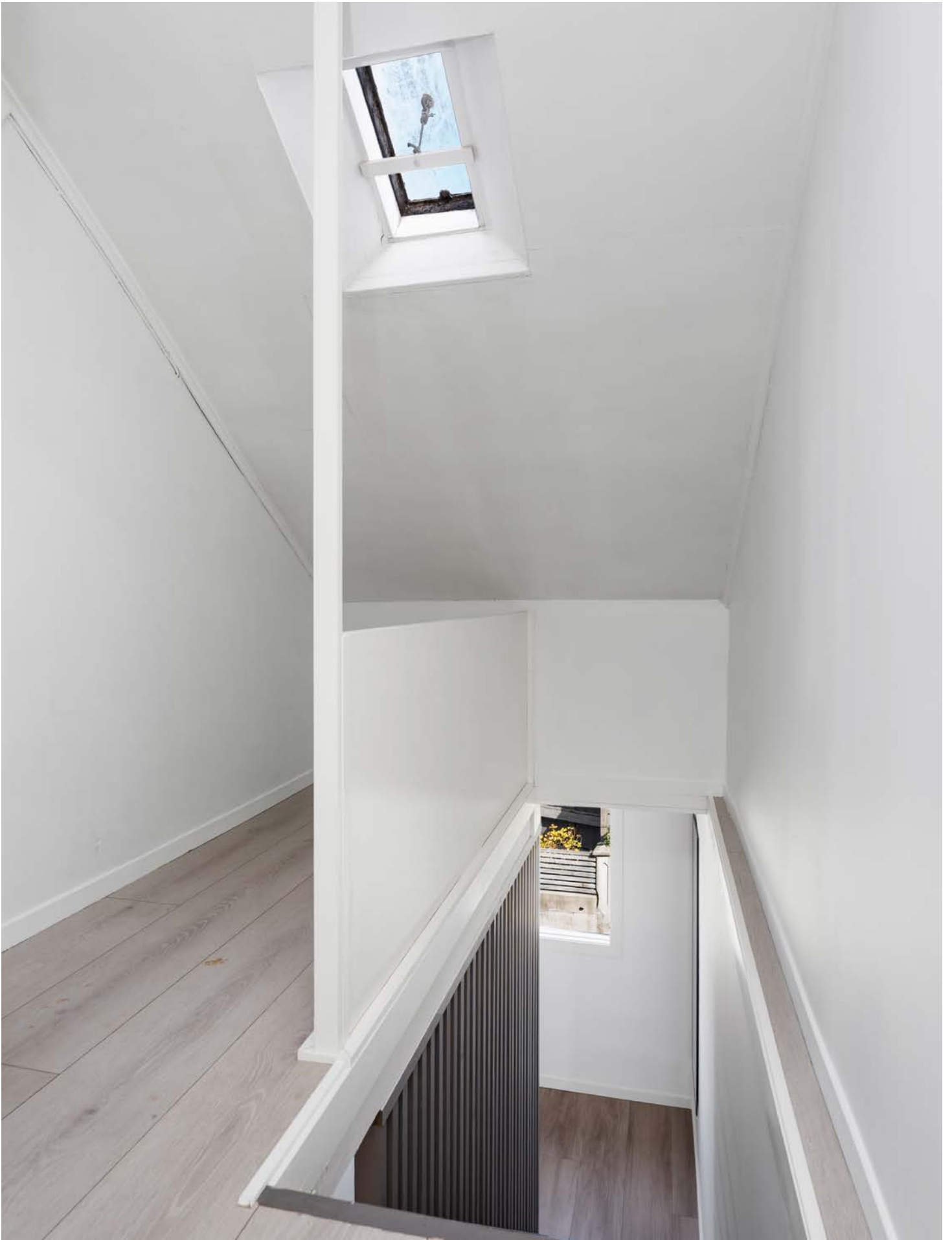


Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



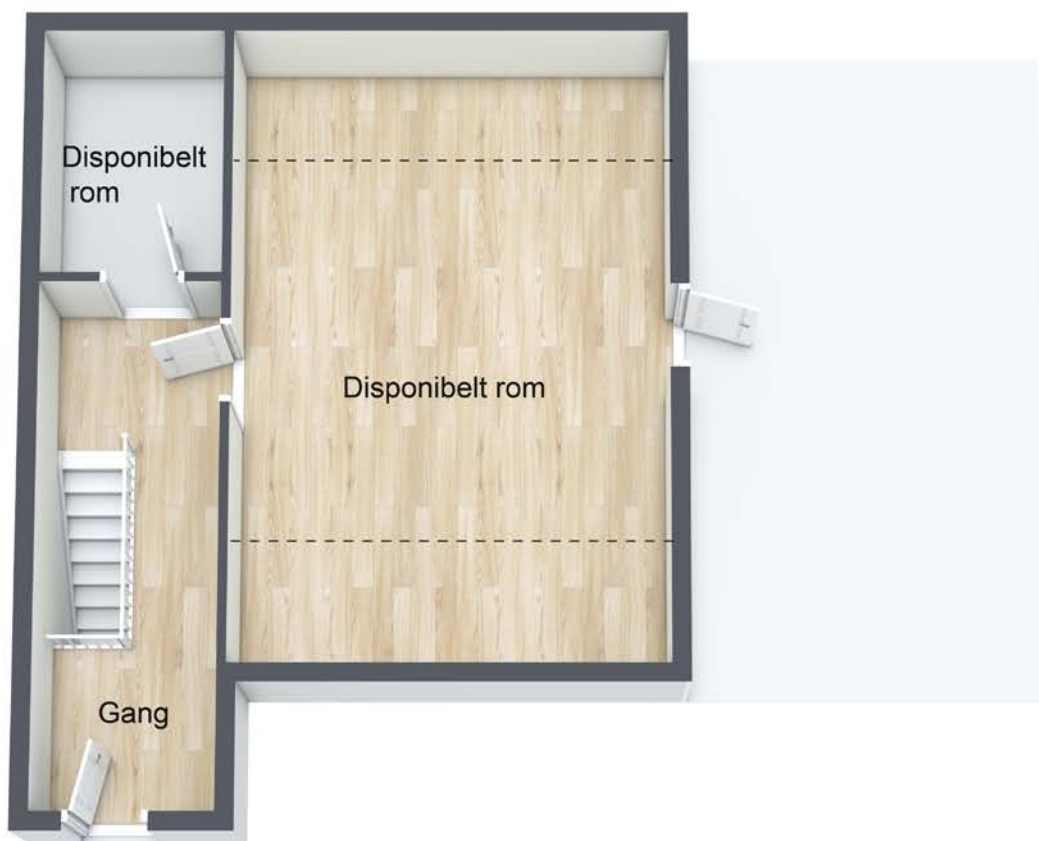












Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



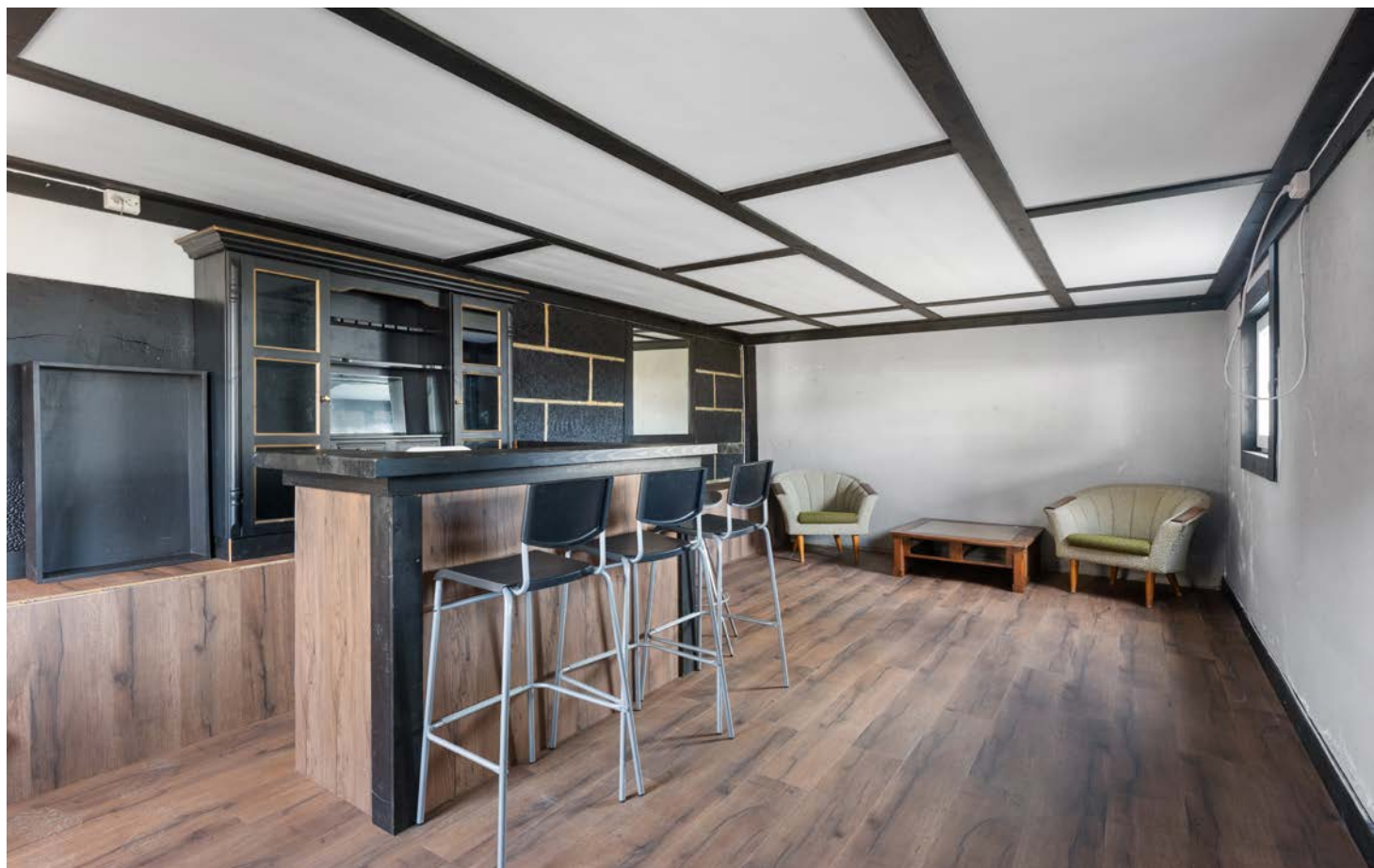
















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lyngdal	
Oppdragsnr.	
1008260051	

Selger 1 navn
Nadine Køhn

Gateadresse	
Tjørveveien 18	
Poststed	Postnr
BORHAUG	4563

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1008260051

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran og fliser er utført av firmaet Lund & Lund på badet i 2. etasje. Bad i 1. etasje er ikke gjort noe i mitt eie, og fikk heller ikke noe informasjon på hvordan arbeidet ble utført.
Arbeid utført av	Lund & Lund

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet er helt nytt.
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er utført kontroll av anlegget i år. Kontroll er gjennomført av El-tilsynet. Mangler ble utført av Tjorves Elektiske.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nesten alle vinduer i huset er byttet; dette ble utført av faglærte som jobbet dugnad.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tinglyst adkomst rett over eiendommen ved innkjørsel. Den ene delen av eiendommen kan ikke brukes til parkering; da denne må være fri for gjennomkjøring til nabohus.

Document reference: 1008260051

Tilleggskommentar

Kjøkkenvifta funker ikke; ukjent feil. Kan være at det er mulig at det kan fikses.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008260051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadine Køhn	a01199d616690e24822bc 2b655e73d232946ac9a	14.09.2026 17:10:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Tjørveveien 18, 4563
 FARSUND kommune
 gnr. 33, bnr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 10.09.2026

Rapportdato: 28.09.2026

Oppdragsnr.: 20755-1493

Eiendomsverdi ref nr: WM1437

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 takstopppdrag 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig fra 1946 beliggende i et etablert boligområde
Boligen er renovert i de senere år innvendig og ved bytting av vinduer

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

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.

Avvik som kan ha betydning :

Tg2

- Taktekkingen har en alder som tilsier at tiltak bør utføres
- Takrenner har en alder og tilstand som tilsier at tiltak må utføres
- Utvendig tekking har mangelfull lufting og muse tetting
- Takvindu og tre vindu i vf har en alder /tilstand som tilsier at tiltak bør utføres
- Ytterdører har slitasje og utettheter
- Rekkverk på utv trapp har mangelfull tetting/sikring mot fall
- Gulv har ujevnheter og noe knirk
- Innendører har noe skjevheter og justering bør utføres
- Det er registrert saltutslag/fukt kjellerrom
- Det er mangelfull fuktsikring utvendig
- Bad i 1 etg har avvik på fall og usikker tettesjikt rundt sluk
- Det er ikke påvist løsning for synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene

Tg3

- Bad 1 etg mangler ventilasjon
- Kjøkkenventilator er defekt og tiltak må utføres
- Takterasse mangler rekkverk og overdekking
- Bad i kjelleren har utettheter i membran

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!

Tomannsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av skiferstein, og tekkingen er av eldre dato med vedlikeholdsbehov.
Undertaket er av rupanel/takbord.
Tak over inngang har takpapp med undertak av panel.
Takrenner og nedløp er av plast.
Pipen er helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Det er montert stigetrinn for feier på taket.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende etternittplater.
De fleste vinduene er av PVC med 2-lags glass av nyere dato
Vinduet i vindfanget er et malt trevindu med 2-lags glass av eldre årgang.
Takvinduet er av støpejern og har enkelt glass. Vinduet har oppnådd høy alder, og tiltak må påregnes.

Malte hovedytterdører med vindu, samt malte balkongdører på loft, til kjelleren og til hobbyrom.

Dørene har noe slitasje med vedlikeholdsbehov

PVC-balkongdør på kjøkken av nyere årgang.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett rekkverk.

Takterasse fra soverom på loft med dekke av Sannafill, uten overdekning eller rekkverk for sikring.

Støpt trapp med smijernsrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Laminat gulv og fliser.

Veggoverflater:

Malte overflater og panel

Takoverflater:

Malt tak og panel

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom (1 etg stue/gang, kjeller gang/sov, Loft gang/sov) i hver etasje med avvik registrert

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

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker.

Elementpipe med ingen ildsted montert, feierluke i kjelleren.

Boligen har rom som delvis er under terreng, og kjelleren er innredet.

Det er synlig pussede vegger utvendig og innvendig, med enkelte på forede vegger som ikke er under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er påvist svikt på synlige murvegger.

Trappen mellom 1. etasje og kjeller er en plassbygget, malt, tett trapp.

Trappen mellom 1. etasje og loft er en malt, plassbygget trapp med åpne trinn.

Trappene er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten men fungerer som trapp mellom etasjen med oppgraderings behov

Boligen har forskjellige dører med malte slette fyllingsdører og plassbygget heltre dører på loft

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad

Badet har fliser på vegger og gulv, samt panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar.

Det er elektrisk gulvvarme.

Det eksistere ikke dokumentasjon på utførte arbeider på våtrommet

Ingen ventilasjon av badet ut over åpning av vindu.

Hulltaking utført i gang bak toalett

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,6 vektprosent

Våtrom > Kjeller > Bad

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt

Beskrivelse av eiendommen

toalett, dusjhjørne

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det eksistere ikke dokumentasjon på utførte arbeider på våtrommet

Hulltaking utført i garderobe bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,7 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.

Laminat på gulv og malte slette vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Kjøkkenhette over kokesonen er defekt og fungerte ikke på befaringsstidspunkte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system fra hoved inntaket under trappen, med vannmåler og stoppekran.

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og kjøkken.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe i stue.

200 liters varmtvannstank plassert i kott under trapp.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

El kontroll utført 04.03.2026 med ingen avvik registrert

Brannslukningsapparat plassert i gang i kjelleren, røykvarsler plassert i tak i kjelleren, 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Betong mur med spile rekkverk

Terreng forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og grus på parkeringsplass.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

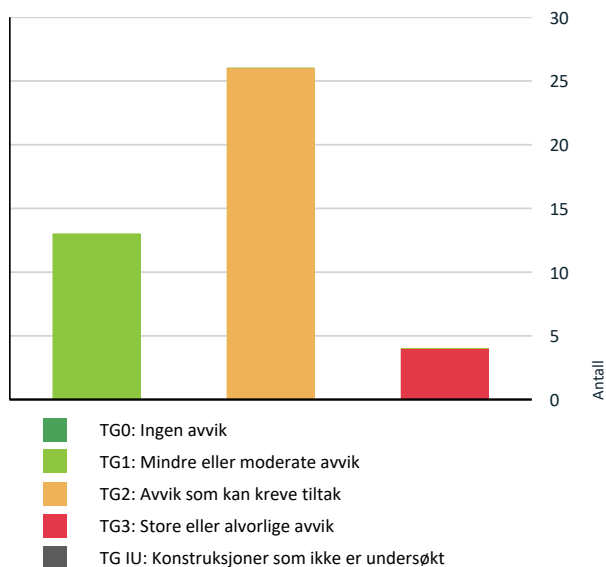
Tegninger stemmer ikke boligen etter ombygging i alle etasjer
Kjeller med tilbygg innredet til kjellerstue, flyttet vegg og anlagt vf ved soverom

1 etg med flytting av kjøkken og fjerning av vegg til soverom for å lage større stue

Loft med gang og et rom til bod og soverom, tegninger av etasjen finnes ikke

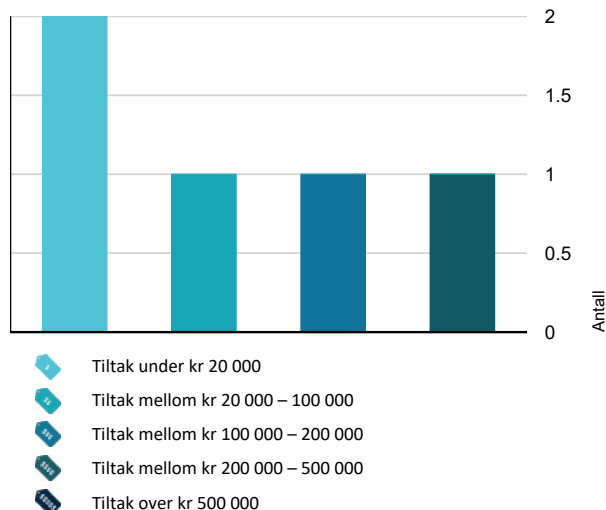
Sammendrag av boligens tilstand

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- Tomannsbolig.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takterrasser

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk rundt takterrassen, noe som medfører manglende sikkerhet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Det mangler overdekning, noe som medfører økt risiko for skader på takterrassens dekke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Avtrekksviften over kokesonen er defekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Rommet har utilstrekkelig ventilasjon, da det kun er mulighet for lufting via vindu.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist at taktekingen er tæret, og det er noe mose på skifersteinen.
Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år og har begrenset gjenværende levetid.
Det er skiferstein som har løsnet, noe som øker faren for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje. Selv om rennene fremstår som hele på befaringsstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg. Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennernes alder. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Ventileringen av takkonstruksjonen er ukjent, noe som medfører usikkerhet rundt tilstrekkelig lufting og potensiell risiko for fukt- og kondensproblemer. Det anbefales å undersøke ventilasjonsforholdene nærmere for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i nedre kant av eternitt platene mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på ytterveggene. Platene på veggene har feil oppbygging, noe som medfører fare for fukt ansamling bak. Det anbefales å vurdere utskifting til ny kledning med etablering av luftespalte bak for å redusere risikoen for skader.



Utvendig > Malt Vinduer og takvinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Takvindu av støpejern har oppnådd høy alder og fremstår generelt med aldersslitasje. Det er registrert rust angrep på vinduets karm. Det kan heller ikke utelukkes at det kan være mindre lekkasjer rundt vinduet. Årsak til registrerte avvik vurderes i hovedsak å være grunnet vinduet høye alder og slitasje.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Det er også registrert slitasje og bruksmerker på dørene, noe som medfører behov for vedlikehold. Balkongdøren fra kjøkkenet mangler sikring for å forhindre fallulykker.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverket har store åpninger, noe som medfører økt fare for fallskader, spesielt for barn. Dette er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist knirk i deler av gulvet.



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Det er registrert nivåforskjeller mellom rommene som overstiger 25 mm. Målinger viser at avvikene er større enn det som normalt forventes. Dette kan påvirke brukervennligheten og bør vurderes nærmere dersom det er behov for utbedring.



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er påvist saltutslag og fuktskader på overflater i underetasje/kjeller, noe som kan indikere svekkelser i dreneringen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke med dagens standard og krav til intern trapp i boligen. Trappen har normal bruksslitasje, hensyntatt alder og bruk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp til lofter større enn dagens forskriftskrav. 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 innvendig trapp.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er registrert monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull avgrening/drenering av lekkasjevann på vannrør til sluk.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist symptomer som svelling og fuktskjolder i kjellerrom, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av badekar og blir stående.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er rundt sluk ikke påvist en fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og øker risikoen for skjulte feil eller fuktskader som ikke er synlige ved visuell befaring.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater i dusj

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er risiko for at vannlekkasje på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes til sluk, på grunn av oppkant rundt sluket.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon på radonsperre, radonbrønn eller andre forebyggende tiltak mot radon.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulv materiale.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp til lofter større enn dagens forskriftskrav.
-  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 innvendig trapp.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1946

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Ny veranda
2025	Modernisering	Modanisering av bad i 2 etg
2024	Modernisering	Nye pvc vinduer
2022	Modernisering	Modanisering av overflater

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av skiferstein, og tekkingen er av eldre dato med vedlikeholdsbehov.

Taktekkingen er besiktiget fra nedkant av tak og fra terrasse.

Undertaket er av rupanel/takbord.

Tak over inngang har takpapp med undertak av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, og det er noe mose på skifersteinen.

- Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år og har begrenset gjenværende levetid.

Det er skiferstein som har løsnet, noe som øker faren for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt og tæret taktekking, samt fjerning av mose fra skifersteinen. Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Når vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år og det er skiferstein som har løsnet, bør det vurderes utskifting eller utbedring av taktekking for å forhindre lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vanninntrengning, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Pipen er helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Det er montert stigetrinn for feier på taket.

Vurdering av avvik:

- Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje. Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennenes alder.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig ettersyn og rengjøring av takrenner og nedløpsrør bør utføres for å forlenge levetiden.

Ved tegn til lekkasje eller ytterligere svekkelser bør utskiftning vurderes, da aldring og slitasje kan føre til redusert funksjon og risiko for vannskader på bygningen.

- Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snø- og isras, slik at risiko for personskader og skader på eiendom og installasjoner reduseres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Kontrollen er begrenset til visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt visuell inspeksjon av innvendige himlinger, og det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Det anbefales å holde takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ventileringen av takkonstruksjonen er ukjent, noe som medfører usikkerhet rundt tilstrekkelig lufting og potensiell risiko for fukt- og kondensproblemer. Det anbefales å undersøke ventilasjonsforholdene nærmere for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å undersøke og eventuelt forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fukt- og kondensproblemer. Mangelfull ventilering kan føre til økt fare for sopp- og råteskader i takkonstruksjonen.



tak i kott

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i nedre kant av eternitt platene mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på ytterveggene.
- Platene på veggene har feil oppbygging, noe som medfører fare for fukt ansamling bak. Det anbefales å vurdere utskifting til ny kledning med etablering av luftespalte bak for å redusere risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av eternittplatene mot grunnmur for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Manglende gnagesikring medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
- Det bør vurderes utskifting av eksisterende kledning og etablering av luftespalte bak ny kledning for å redusere risikoen for fuktansamling og påfølgende skader i veggkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til skjulte råteskader og redusert levetid på ytterveggene.



mangler lufting bak plater og museband

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De fleste vinduene er av PVC med 2-lags glass av nyere dato

TG 2 Malt Vinduer og takvinduer

Beskrivelse

Vinduet i vindfanget er et malt trevindu med 2-lags glass av eldre årgang.

Takvinduet er av støpejern og har enkelt glass. Vinduet har oppnådd høy alder, og tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
 - Takvindu av støpejern har oppnådd høy alder og fremstår generelt med aldersslitasje.
- Det er registrert rust angrep på vinduets karmen.
- Det kan heller ikke utelukkes at det kan være mindre lekkasjer rundt vinduet.
- Årsak til registrerte avvik vurderes i hovedsak å være grunnet vinduet høye alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, varmetap, økt risiko for fuktinntrengning og råteskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.
- Tilknyttet alder og slitasje bør takvinduet vurderes for utskifting.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for lekkasjer i og rundt vinduet, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.



Eldre tre vindu i vindfang



Takvindu

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte hovedytterdører med vindu, samt malte balkongdører på loft, til kjelleren og til hobbyrom.

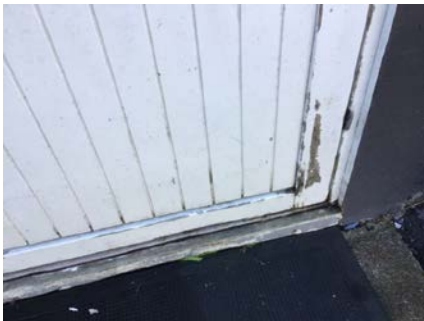
Dørene har noe slitasje med vedlikeholdsbehov
PVC-balkongdør på kjøkken av nyere årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Det er også registrert slitasje og bruksmerker på dørene, noe som medfører behov for vedlikehold.
- Balkongdøren fra kjøkkenet mangler sikring for å forhindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Slitasje og bruksmerker på dørene bør utbedres gjennom nødvendig vedlikehold for å sikre funksjon og forlenge levetiden.
- Det bør monteres egnet sikring på balkongdøren fra kjøkkenet for å forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskafe, spesielt for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.



slitasje merker



Balkongdør med mangel av sikring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett rekkverk.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader

TG 3 Takterrasser

Beskrivelse

Takterrasse fra soverom på loft med dekke av Sannafill, uten overdekning eller rekkverk for sikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk rundt takterrassen, noe som medfører manglende sikkerhet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det mangler overdekning, noe som medfører økt risiko for skader på takterrassens dekke.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk bør monteres rundt takterrassen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskafe.
- Det bør etableres overdekning eller annen beskyttelse for å redusere risikoen for skader på takterrassens dekke. Manglende overdekning kan føre til økt slitasje, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp med smijernsrekkverk.

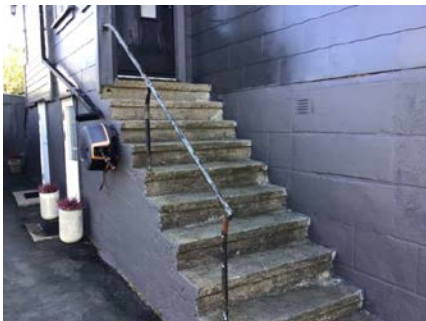
Vurdering av avvik:

- Rekkverket har store åpninger, noe som medfører økt fare for fallskader, spesielt for barn. Dette er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør utbedres slik at åpningene er i tråd med dagens forskriftskrav.
- Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallskader, særlig for barn.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater på gulv i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Laminat gulv og fliser.

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov, for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Knirk kan indikere bevegelse i gulvkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til økte skader eller behov for større utbedringer.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Veggoverflater:

Malte overflater og panel

Takoverflater:

Malt tak og panel

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom (1 etg stue/gang, kjeller gang/sov, Loft gang/sov) i hver etasje med avvik registrert

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjeller mellom rommene som overstiger 25 mm.
- Målinger viser at avvikene er større enn det som normalt forventes. Dette kan påvirke brukervennligheten og bør vurderes nærmere dersom det er behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- For å utbedre høydeforskjellene må gulvflatene avrettes.
- Ved eventuelle fremtidige oppgraderinger av gulvflaten anbefales det at gulvene avrettes slik at de fremstår med så lite høydeforskjell som mulig. Konsekvensen av registrerte avvik vurderes å ikke ha vesentlig betydning, utover at det kan oppstå mindre skjevheter i møblering som settes opp mot vegger (vil normalt da få ujevn anlegg mot veggflater).



Radon

Beskrivelse

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/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.
- Det foreligger heller ikke dokumentasjon på radonsperre, radonbrønn eller andre forebyggende tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier.
- Konsekvensen av manglende måling og dokumentasjon er økt usikkerhet om innemiljøet, og det kan foreligge en helseisiko dersom radonnivået er for høyt.
- Dersom forhøyede verdier påvises, bør nødvendige tiltak vurderes og gjennomføres for å redusere radoneksponeringen.
- For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.
- Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger
- For boenheter som leies ut er det krav til radonmåling.



TO 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med ingen ildsted montert, feierluke i kjelleren.

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/feierluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulv materiale.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har rom som delvis er under terreng, og kjelleren er innredet. Det er synlig pussede vegger utvendig og innvendig, med enkelte på forede vegger som ikke er under terreng. Hulltaking er ikke foretatt, da det er påvist svikt på synlige murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist saltutslag og fuktskader på overflater i underetasje/kjeller, noe som kan indikere svekkelser i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig innneklima.

Det anbefales å undersøke og utbedre årsaken til fuktinntrengingen, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt forbedre dreneringen, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.

- Det bør foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.



⚠ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen mellom 1. etasje og kjeller er en plassbygget, malt, tett trapp. Trappen mellom 1. etasje og loft er en malt, plassbygget trapp med åpne trinn.

Trappene er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten men fungerer som trapp mellom etasjen med oppgraderings behov

Vurdering av avvik:

- Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.
- Trappen har normal brukslitasje, hensyntatt alder og bruk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp til lofter større enn dagens forskriftskrav.
- 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 innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør oppgraderes dersom det er ønskelig å oppnå dagens standard for sikkerhet og brukervennlighet.

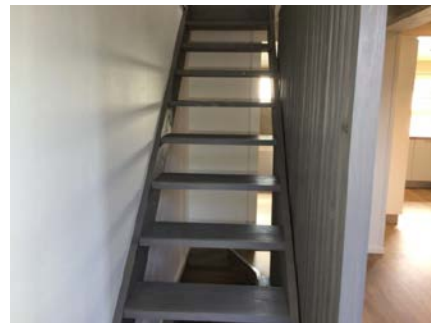
Avvik fra dagens krav kan medføre økt risiko for fall eller personskade, spesielt for barn og eldre.

Videre bruk bør vurderes nøye, og eventuelle utbedringer bør utføres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse.

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har forskjellige dører med malte slette fyllingsdører og plassbygget heltre dører på loft

Vurdering av avvik:

- Det er registrert monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

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. Skjevheter og monteringsavvik kan medføre at dørene ikke lukker tett, noe som kan påvirke både komfort og energieffektivitet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og gulv, samt panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar.

Det er elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det eksistere ikke dokumentasjon på utførte arbeider på våtrommet

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader og at eventuelle skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himling med panel.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Det er 0mm fall fra underkant dør til sluk med mangelfull oppkant under dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant under dør for å sikre at vann ledes effektivt til sluket. Konsekvensen av manglende eller redusert fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og redusert sklisikkerhet.

ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad med fliser på vegger og gulv med plastsluk i gulv med ukjent tettesjikt rundt sluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflate kledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstryknings membran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk ikke påvist en fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført arbeid og gjennomføres videre kontroll.

Det bør etableres en fagmessig utførelse av membran og klemring rundt sluk for å sikre tett overgang mellom sluk og tettesjikt.

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket, noe som kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner, for å unngå risiko for skjulte vannskader som kan føre til omfattende følgeskader på konstruksjonen.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon av badet ut over åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon, da det kun er mulighet for lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for sopp, mugg og fuktskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak toalett

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,6 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det eksisterer ikke dokumentasjon på utførte arbeider på våtrommet

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og øker risikoen for skjulte feil eller fuktskader som ikke er synlige ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav, og øker risikoen for skjulte feil eller fuktskader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom det oppstår lekkasjer eller fuktproblematikk.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

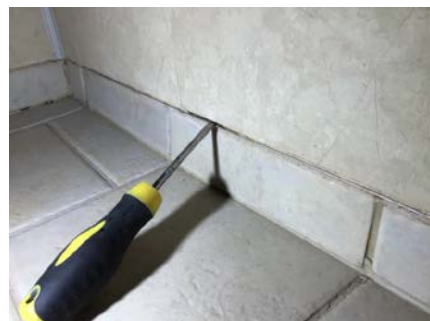
Vegger med våtromsplater med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med malt tak

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater i dusj

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av våtromsplater med fuktskader for å hindre videre oppsvelling og redusert funksjon i tettesjiktet.
- Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er risiko for at vannlekkasje på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes til sluk, på grunn av oppkant rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk, for å unngå stående vann, redusert funksjonalitet, økt risiko for vannskader og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Manglende avrenning kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.



oppkant under dusjvegger

KJELLER > BAD

1 TG 3 Vann tett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad med våtromsplater på vegger og fliser på gulv med plastsluk i gulv under dusj med ukjent tettesjikt. Vann tette sjikt i våtrom er skjult bak overflate kledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vann tett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstryknings membran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger bør utbedres av fagperson for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne

Innredning og utstyr har normal slitasje alder tatt i betraktning



KJELLER > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra takventil

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet, og dermed redusere risikoen for fuktskader og dårlig innneklima.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i garderobe bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,7 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell eller feil bruk av komfyr.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette over kokesonen er defekt og fungerte ikke på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksviften over kokesonen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes for å sikre tilstrekkelig avtrekk over kokesonen. Manglende eller defekt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

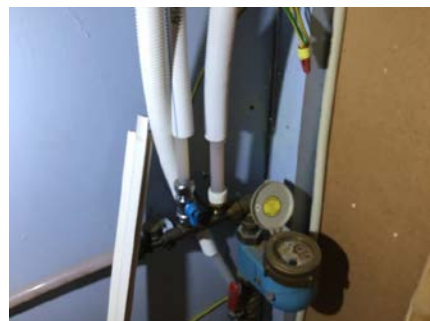
Boligen har rør-i-rør-system fra hovedinntaket under trappen, med vannmåler og stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull avgrensning/drenering av lekkasjevann på vannrør til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav, for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Mangelfull drenering kan føre til at lekkasjevann ikke ledes trygt bort, noe som kan medføre skade på bygningskonstruksjoner og økte utbedringskostnader.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og kjøkken.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes med byggeår som referansegrunnlag.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i kott under trapp.

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.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Konsekvensen av dette er risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, noe som kan medføre vannskader og behov for akutt utskifting.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
El kontroll utført 04.03.2026 med ingen avvik registrert



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat plassert i gang i kjelleren, røykvarsler plassert i tak i kjelleren, 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

1 TG 2 Fuksikring 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 drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. 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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist symptomer som svelling og fukskjolder i kjellerrom, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuksikring av grunnmur bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.
- Konsekvensen av manglende fuksikring er økt fare for fukskader, muggvekst, dårlig innelima og gradvis nedbrytning av konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skader på konstruksjonen, redusert innelima og potensielt kostbare utbedringer på sikt.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller forverring av skader over tid.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betong mur med spile rekkverk

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og grus på parkeringsplass. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

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

Beskrivelse

Vann og avløpsrør 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:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det anbefales å få utført kontroll av vann- og avløpsrør av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, for å unngå plutselige lekkasjer og følgeskader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget bør følges opp og kontrolleres jevnlig.
- Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt på grunn av aldring og slitasje.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidpunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger heller ikke dokumentasjon på radonsperre, radonbrønn eller andre forebyggende tiltak mot radon.

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulv materiale.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp til lofter større enn dagens forskriftskrav.
- 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 innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snø- og isras, slik at risiko for personskader og skader på eiendom og installasjoner reduseres.
- For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier. Konsekvensen av manglende måling og dokumentasjon er økt usikkerhet om innemiljøet, og det kan foreligge en helserisiko dersom radonnivået er for høyt. Dersom forhøyede verdier påvises, bør nødvendige tiltak vurderes og gjennomføres for å redusere radoneksponeringen. For boenheter som leies ut er det krav til radonmåling.
- Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger 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.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell eller feil bruk av komfyr.

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

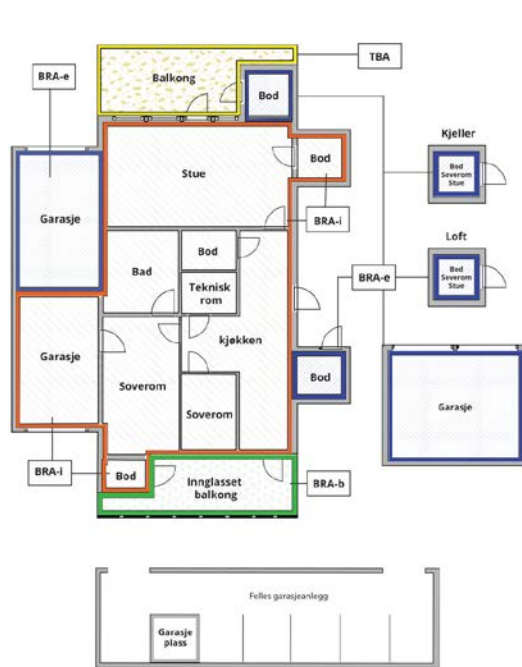
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	21			21	30	6	27
Etasje	69			69	9		69
Kjeller	37	24		61			61
SUM	127	24			39	6	157
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, soverom, gang		
Etasje	Stue/kjøkken, bad, gang, soverom		
Kjeller	Gang, garderobe, bad, bod, vindfang, soverom	Kjellerstue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke boligen etter ombygging i alle etasjer
Kjeller med tilbygg innredet til kjellerstue, flyttet vegg og anlagt vf ved soverom
1 etg med flytting av kjøkken og fjerning av vegg til soverom for å lage større stue
Loft med gang og et rom til bod og soverom, tegninger av etasjen finnes ikke

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er restaurert med nye overflater innvendig og det er byttet dører og vinduer i de senere år

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Karl Henry Englund	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	33	169		0	434 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjørveien 18

Hjemmelshaver

Køhn Nadine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	16.05.1979		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.09.2026	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
Byggetillatelse	21.05.2010	Ny veranda	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	14.09.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Tjørveveien 18 - Nabolaget Vestbygda - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tjørveneset	2 min
Linje 224, 225, 230, 237, 238	0.2 km
Borshavn/Skolebakken	11 min
Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 48 min

Skoler

Borhaug skole (1-7 kl.)	12 min
109 elever, 11 klasser	1.1 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
210 elever, 17 klasser	6.3 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	17 min
KVS - Lyngdal	32 min
230 elever, 11 klasser	30.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

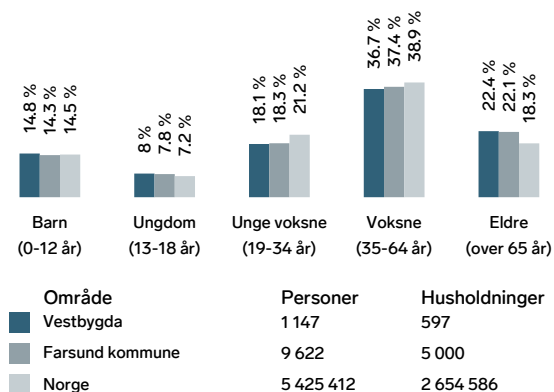
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Borhaug barnehage (1-5 år)	11 min
59 barn	1 km
Solstua barnehage (0-5 år)	8 min
30 barn	6.5 km
Espira Arcen barnehage (1-5 år)	8 min
25 barn	6.7 km

Dagligvare

Joker Borhaug	13 min
PostNord	1.2 km
Kiwi Vanse	7 min
Søndagsåpent	6.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 86/100



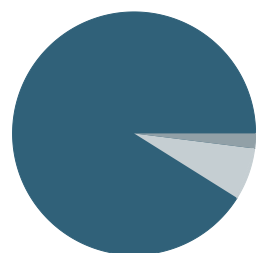
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Tjørveneset ballbane Ballspill	6 min	0.6 km
	Brekne ballbane Ballspill	11 min	0.9 km
	Trimsenteret	10 min	
	S.M.A.R.T Trening&Helse	17 min	

Boligmasse



92% enebolig
2% rekkehus
7% annet

«Vi er en samkjørt gjeng»

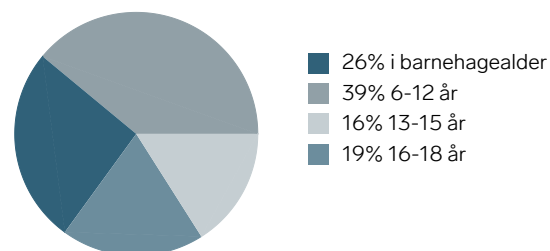
Sitat fra en lokalkjent

“

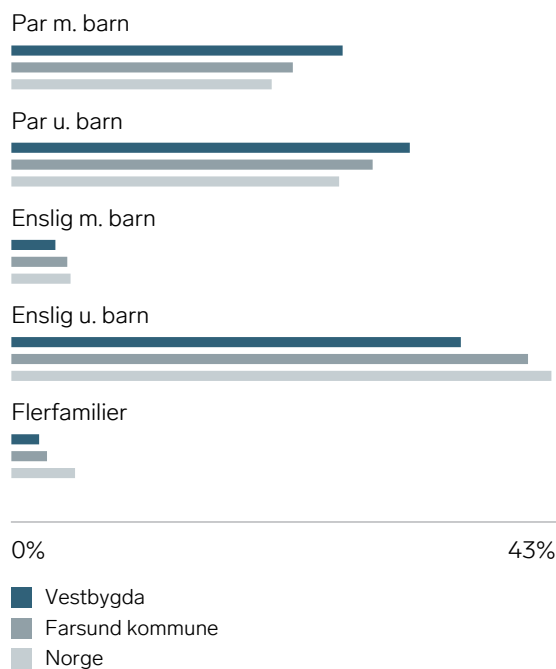
Varer/Tjenester

	Farsund Kjøpesenter	16 min
	Apotek 1 Vanse	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

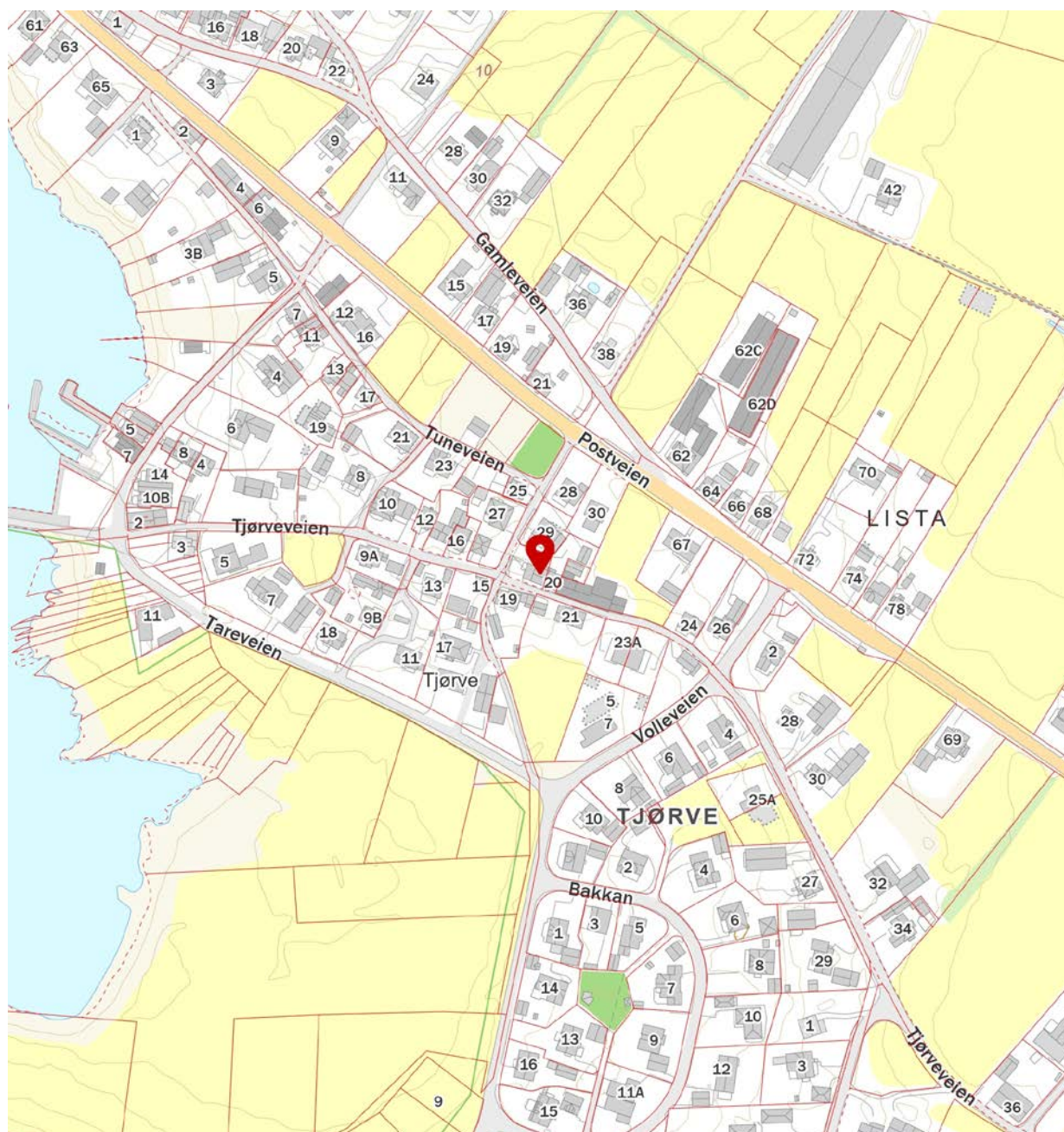
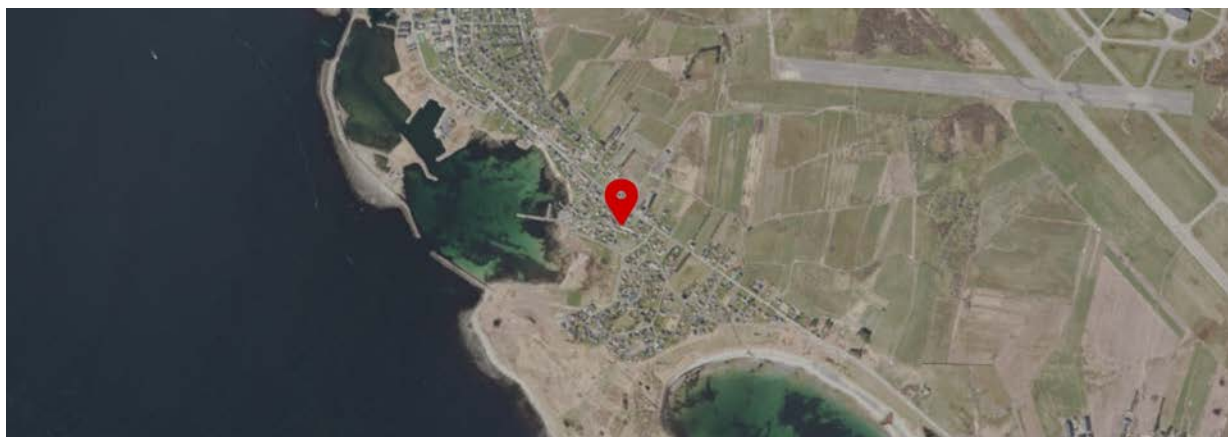


Familiesammensetning



Sivilstand

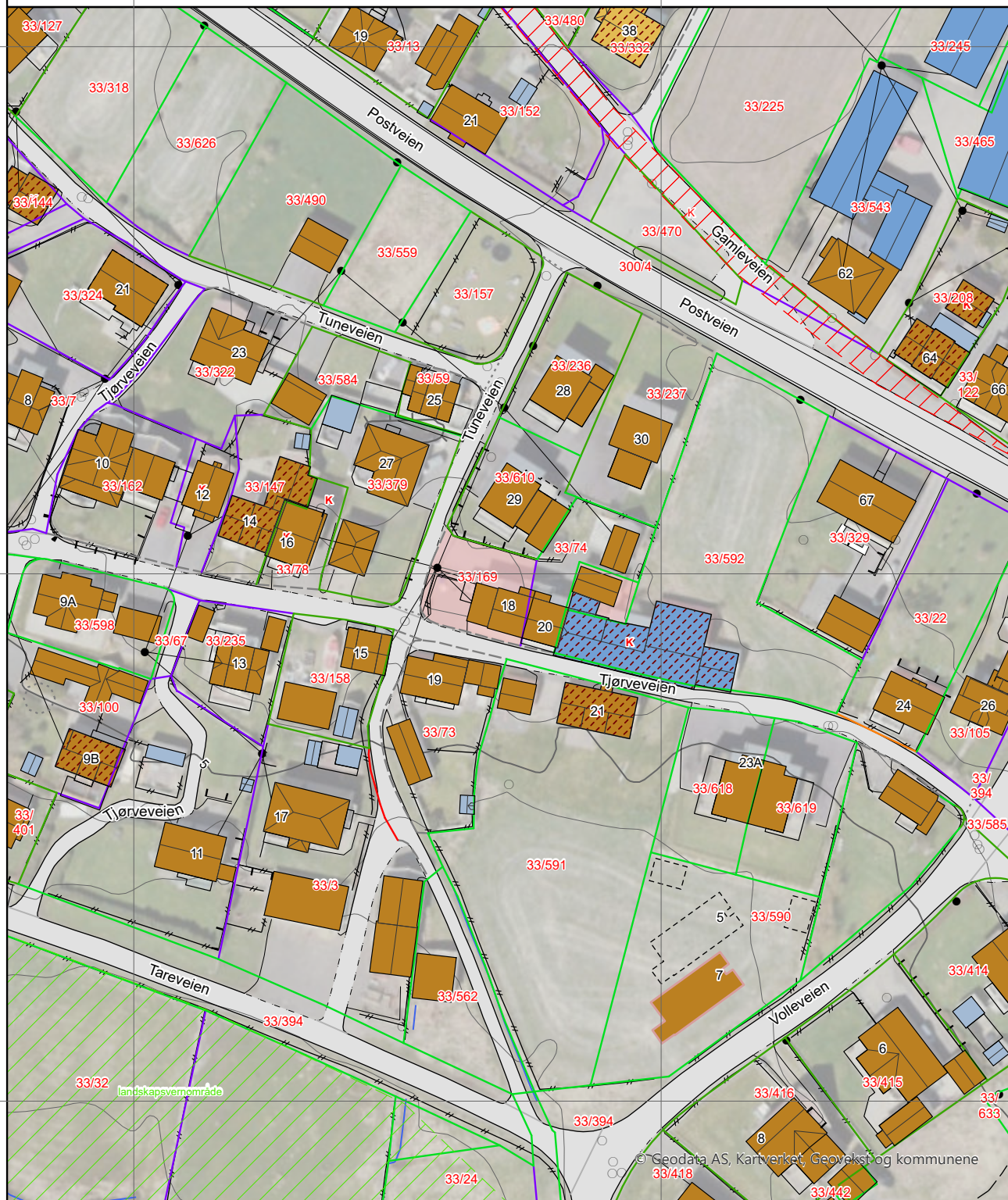
		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



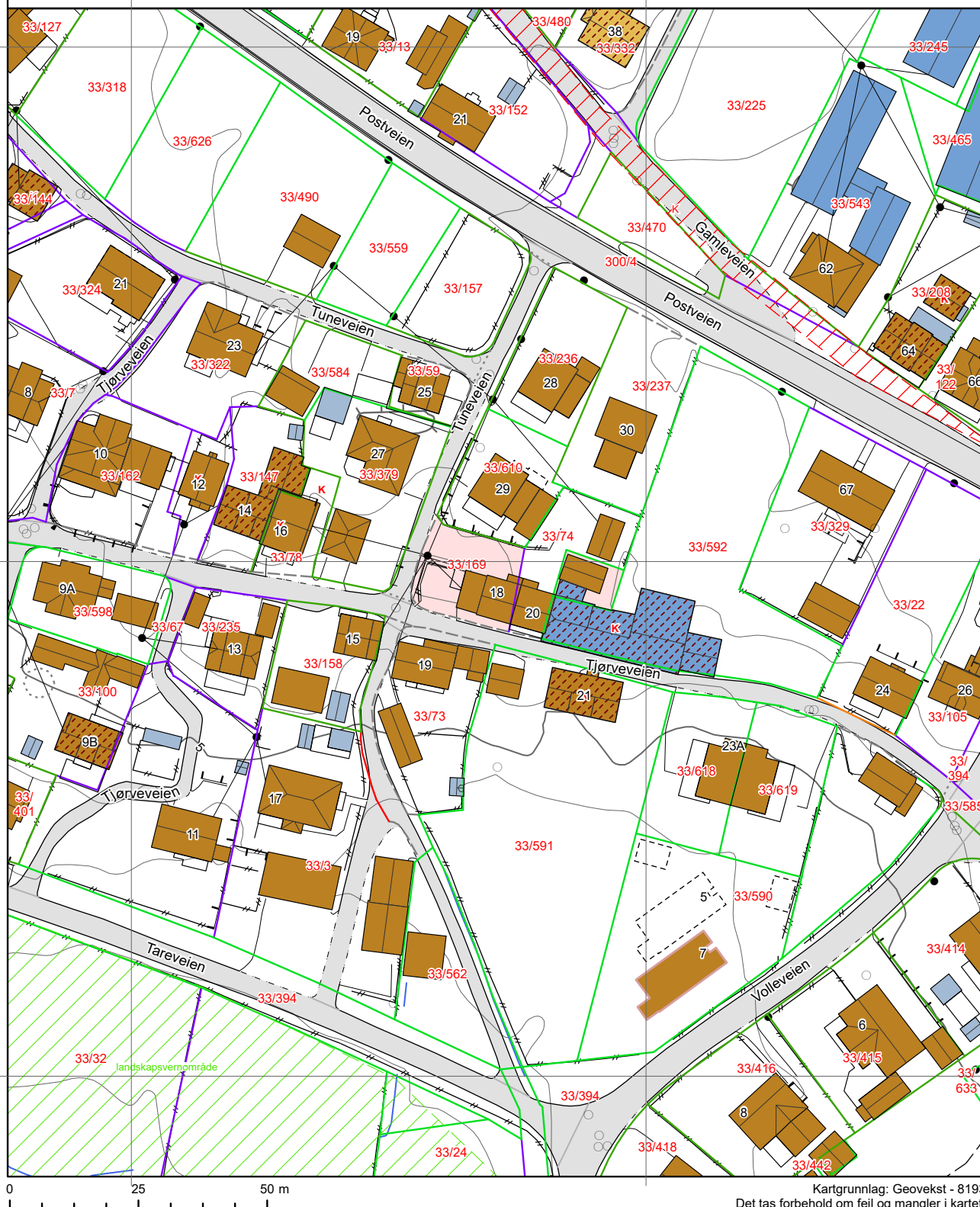
Dato: 26.8.2026



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



Dato: 26.8.2026



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



Nadine Køhn
Tjørveveien 18
4563 BORHAUG

Deres ref.

Vår ref.
DELE-26/00326-6

Saksbehandler
Bjørnar Archagelidis
Olsen

Dato
21.09.2026

Dispensasjon og deletillatelse -Arealoverføring av bebygd areal (garasje) fra 33/169 til 33/74 - Tjørveveien 18 og 20

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 33 / 169 / 0 / 0
Sektormyndighet: LISTER OPPMÅLING Stanley Larsen
Hjemmelshaver: Nadine Køhn

Vedtak

Det gis dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1 bokstav a i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028, plan-ID 90600, for arealoverføring.

Søknad om tillatelse til tiltak for arealoverføring av ca. 0,4 daa fra 33/169, Tjørveveien 18, til 33/74, Tjørveveien 20, godkjennes.

Vilkår:

1. Tiltakshaver skal tinglyse, eller påse at det er tinglyst, rett til adkomst med nødvendig vedlikehold av veg for 33/74.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-4 jf. 20-1 bokstav m

Situasjonskartene og søknadene mottatt 27.08.2026; samt rekvisisjon av oppmålingsforretning mottatt 18.09.2026 ligger til grunn for vedtaket. Dokumentene vedlegges.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

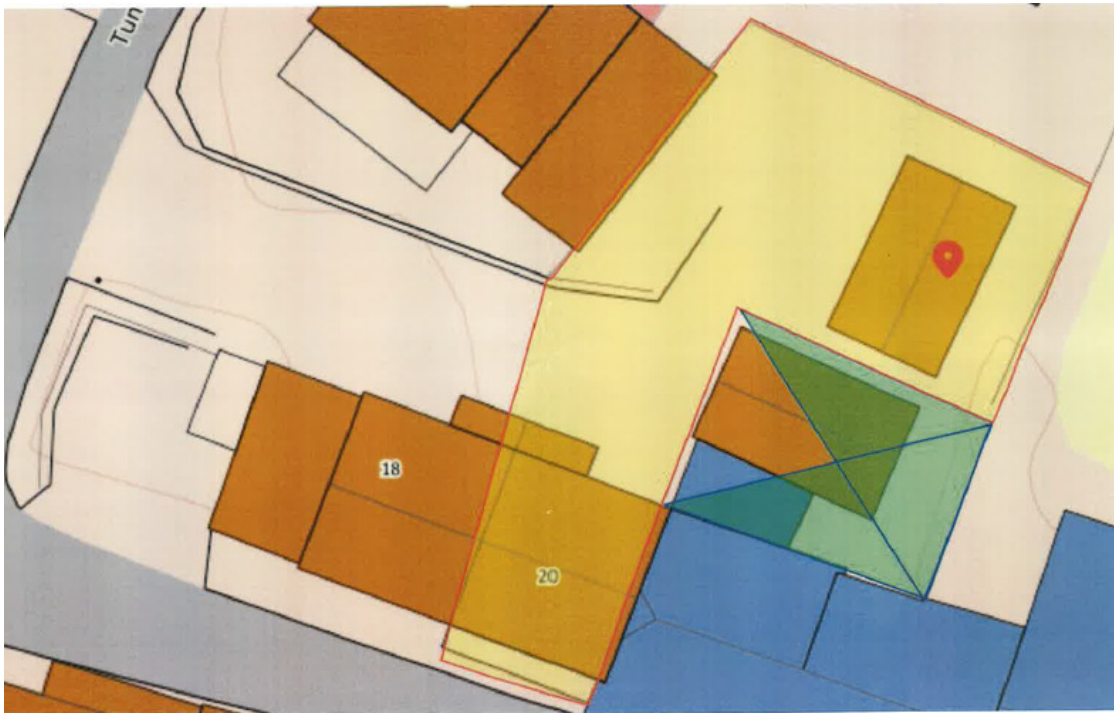
Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Søknaden gjelder:

Søknaden gjelder arealoverføring mellom grunneiendommene hvor **0,1 daa** stor del avgis fra 33/169 og arealoverføres til 33/74.

Arealet omfatter eksisterende garasje med tilhørende areal. Etter arealoverføringen vil garasjen og arealet inngå i 33/74 slik at dette blir i overkant av 0.4 daa. Den omsøkte eiendomsstrukturen vurderes som egnet til formålet.

Utsnitt fra søknad viser kartsituasjonen slik:



Merket område i X tilføyes eiendom 33/74

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028, plan-ID 90600. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad fra plankravet i punkt 1.1 bokstav a for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav m.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst eller parkeringsløsning.

Adkomsten til 33/74 er vist over privat eiendom. Og ut til Tuneveien. Ortofotorapport viser at denne ble etablert før 1957. Plan og byggesak, tar ikke, ved behandling av denne søknad, stiling til evt. andre adkomster som måtte fremgå av ortofotorapporten.

Det er ut fra et forvaltningsansvar og et føre-vare hensyn satt vilkår om at tiltakshaver skal tinglyse, eller påse at det er tinglyst, rett til adkomst med nødvendig vedlikehold av veg for 33/74.

Vann, avløp og overvann:

Ingen endring.

Det er i dag et generelt krav at tiltak gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. I tillegg er det krav til at forsvarlig avledning sikres og opparbeides jf. [pbl. § 28-10](#).

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning og anses tilstrekkelig opplyst.

Kulturminner og kulturmiljø:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Eiendommen ligger i lokalt prioritert kulturmiljø. Dersom det under arbeidet oppdages kulturminner eller oldsaker, gjelder melde- og stansplikten etter kulturminneloven § 8

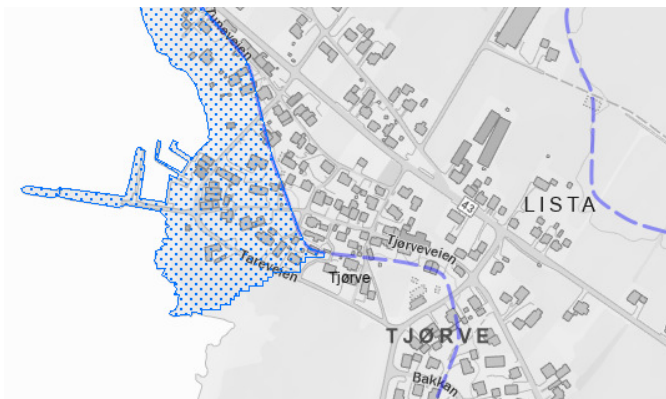
Sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe:

Det er i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen viser mulig marin leire, men ingen treff i aktsomhetskart for kvikkleireskred, flom eller øvrige skredfaresoner. Tiltaket gjelder arealoverføring av allerede bebygd areal og innebærer ikke nytt terrenginngrep. Kommunen finner heller ikke å overprøve søkers vurdering jf. § 28-1, andre ledd.

Utsnitt nye kart.



Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 er vurdert jf. § 7. Kunnskapsgrunnlaget viser registreringer av fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse i området, men tiltaket gjelder arealoverføring av allerede bebygd areal og medfører ikke nye fysiske inngrep. Kommunen vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig, og finner ikke at føre-var-prinsippet, samlet belastning eller §§ 11 og 12 tilsier særskilte tiltak. Tiltaket vurderes ikke å medføre uakseptable konsekvenser for naturmangfoldet.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i punkt 1.1 bokstav a i Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav m. Begrunnelsen til søker er i hovedsak at arealoverføringen skal samle garasjen og det tilhørende arealet med 33/74 og gi en mer naturlig eiendomsgrense.

Lovgrunnlag for dispensasjonsvedtaket (pbl. § 19-2, første til tredje ledd):

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Kommunens vurdering av dispensasjonen:

Om hensyn bak plankravet:

Plankravet skal sikre at tiltak som kan påvirke arealbruk, struktur, infrastruktur og felles interesser blir vurdert gjennom plan før gjennomføring. Her gjelder søknaden overføring av allerede bebygd areal mellom to eksisterende boligeiendommer. Tiltaket innebærer ikke ny bebyggelse eller ny arealbruk. Kommunen finner ikke at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Første kriterium er innfridd.

Om hensyn i lovens formål:

Arealoverføringen gir en eiendomsstruktur hvor eksisterende garasje med tilhørende areal knyttes til 33/74. Tiltaket endrer ikke den faktiske arealbruken. Friluftslivstemaet viser sti-/grønnkorridor i området, men arealoverføringen innebærer ikke fysisk inngrep i denne. Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er også innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Tiltaket berører ikke registrerte kulturminner, 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot sjø. DOK-analysen viser naturregistreringer i området, men arealoverføringen innebærer ikke nye fysiske inngrep.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no
Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Dispensasjon fra plankravet innebærer at arealoverføringen behandles uten forutgående reguleringsplan. Dette betyr bl.a. at saken ikke ses i et helhetlig perspektiv, og at regionale myndigheter ikke blir hørt i samme utstrekning som i en planprosess.

Fordeler: Arealoverføringen samler eksisterende garasje og tilhørende areal med 33/74 og gir en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur uten ny arealbruk eller nye fysiske inngrep. Selve dispensasjonsprosessvalget gir et mer tilpasset saksgang, da det må fremstå nær usaklig å skulle kreve en hel reguleringsplan for en justering av eiendomsgrenser for bebygde arealer i et slikt lite perspektiv.

Etter en konkret og samlet vurdering veier fordelene klart tyngre enn ulempen ved å fravike plankravet i denne saken. Det siste av fire kriterier er derfor innfridd.

Dispensasjon innvilges og deletillatelse gis

Kommunen finner over at alle kriteriene for å gi dispensasjon er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Vi ser at tiltaket er svært konkret og vanskelig vil kunne gi presedenshensyn. Ut ifra sakens vurdering velger vi å innvilge dispensasjon på vilkår jf. § 19-2, første ledd.

Kommunen har gjennomført sin kontrollplikt og finner at søknaden er fullstendig jf. 21-4, tillatelse til deling/arealoverføring skal derfor gis.

Vedtak i saken er fattet av enhetsleder for teknisk forvaltning, ved delegasjon av myndighet.

Informasjon

Utpeking av landmåler:

Vi utpeker landmåler Stanley Larsen i Lister Oppmåling.

Saken går nå til landmåler for gjennomføring:

Saken oversendes med dette brev også til Lister oppmåling v/Stanley Larsen som vil forestå oppmålingsforretningen etter rammeavtalen med Farsund kommune.

Bortfall av tillatelse

Tillatelse faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova, [pbl. § 21-9](#).

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Gebyrer og avgifter

Teknisk forvaltning vil ettersende faktura for kun saksbehandling av søknaden etter pbl. Gebyret beregnes da slik ut fra vedtatt betalingsregulativ for 2026:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av delesøknad	1.1.13	4 547
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7 581
Mangelfull søknad/suppleringsrunder	5.2	686
Sum kun pbl. behandling (ikke jordlov eller matrikkelloven):		12 814, -

Landmåler vil sende egen faktura for oppmåling. Gebyret beregnes ut fra parsellens størrelse og søknadsform etter vedtatt regulativ. Gebyrets størrelse finnes under overskrift «Gebyrer i henhold til matrikkelloven» på denne lenken: [Deling av eiendom - Farsund kommune](#)

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da melding kom frem.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Bjørnar Archangelidis Olsen
Rådgiver

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Oversendelsesmail

DOK-analyse - 33/169/0/0 Tjørveveien 18

Søknad om fradeling av bebyggd areal (garasje) og overføring til 33/74

Situasjonsplaner

Div. foto

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no
Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Nabovarsel og kvittering
Dispensasjonssøknad
Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring
Tjørveveien 18 - melding om mottatt søknad
Foreløpig svar - ber om supplering - fradeling av bebygd areal (garasje) fra 33/169 og overføring til 33/74
Tomt skjema - Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring fra søknadspliktige tiltak etter pbl.
Ortofotorapport - 33/169 og 33/74 - avkjørsel fra Tuneveien fra før 1956
Supplering - Arealoverføring av bebygd areal (garasje) fra 33/169 til 33/74
Revisjon av oppmåling for pbl. tiltak - mottatt 18.09.2026

Kopi til:
LISTER OPPMÅLING Stanley Larsen

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Bo Andre Larsen

T: 476 36 611

bal@exbo.no

Følg oss på 