

KVINESDAL

KLEIVSVEGEN 7, 4480 KVINESDAL

Innholdsrik enebolig med luftig beliggenhet | 6 soverom | Garasje | God parkering



Prisantydning: 2 750 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Vi har gleden av å presentere denne koselige eneboligen i Kleivsvegen 7.

Boligen har en luftig beliggenhet litt for seg selv Kleiva. Ca 5 min fra Liknes sentrum. Kort vei til turområder. Dette er en innholdsrik enebolig over to plan med garasje og stort asfaltert tun med god parkering. Boligen er innredet med kjøkken og bad i overetasjen slik at det er mulig å leie ut en del av egen bolig.

Boligen inneholder:

Underetasje: 3 soverom, gang, vaskerom, stue og kjøkken.

2.etasje: 3 soverom, stue, kjøkken, bad.

Velkommen til visning.

Husk påmelding.

Adresse	Kleivsvegen 7
Prisantydning	2 750 000,- + omk.
Omkostning	70 385,-
Totalpris	2 820 385,-
BRA-i/BRA Total	220/220 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1993
Tomt	1204.1 kvm
Soverom	0

Kontaktperson i Exbo

Kai Birger Amundsen
Eiendomsmegler Exbo avd.
Flekkefjord
Telefon: 911 57 935
Mail: kba@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 25 Tilstandsrapport
- 56 Egenerklæring
- 61 Nabolagsprofil
- 65 Boligkjøperforsikring


Velkommen til visning
- husk å melde deg på





Meld deg på visning ved å klikke på knappen "Visningspåmelding" som du finner under bildet av megleren.

Bestill prospekt fra tilbyder
Avdelingens hjemmeside
Visningspåmelding

Visning
Ta kontakt for å avtale visning

Visningspåmelding

Velkommen til en planlagt visning!



Exbo avd. Flekkefjord
Brogaten 18
4402 FLEKKEFJORD
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 220 kvm

BRA totalt: 220 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 220 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt innvendig i bygningen med laser og beregnet i henhold til gjeldende regler og prinsipper for arealmåling etter NS 3940:2023 . På grunn av boligens utforming, herunder rominndeling, skråtak og konstruksjonsmessige forhold, kan det forekomme avvik i de oppgitte arealene.

Arealene i rapporten er basert på oppmåling utført ved befaring samt opplysninger fra hjemmelshaver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1204,1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, hage og garasje.

Beliggenhet

Boligen har en luftig beliggenhet litt for seg selv Kleiva. Ca 5 min fra Liknes sentrum. Kort vei til turområder.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Morgan Pedersen

Type takst

Eierskifterapport

Selger

Solfrid Torhild Hovden

Innhold

Underetasje: 3 soverom, gang, vaskerom, stue og kjøkken.

2.etasje: 3 soverom, stue, kjøkken, bad.

Lovlighet:

Underetasjen stemmer med tegninger registrert hos kommunen.

I 2.etasje er det laget til et kjøkken i et rom som på plantegningen står oppført som soverom, samt et rom oppført som kontor idag fungerer som soverom.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, 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.

Radonmåling

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

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , 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: Varmepumpe og vedovn i stue i underetasje, varmekabler i gulv på bad og vaskerom i underetasjen, ellers elektrisk.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 2 725

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen for vann, årlig fastavgift.

I tillegg kommer det kostnader for salmtømming av septiktank.

Kommunale avgifter utgjør kr. 2.725,- pr. år. Dette omfatter: årlig fast avgift for vann. I tillegg betaler man for forbruk av vann, det betales et forskudd på 57 kubikk. Renovasjon utgjør kr. 4.000,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 2 terminer i året.

Formuesverdi primær

Kr 829 648

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 318 593

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 124, bruksnummer 102 i Kvinesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest dater 18.08.1994.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann, privat septiktank og vei.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

Eiendommen ligger inn under kommunedelplan for Øye 2019-2031.

Eiendommen ligger i område med hensynssone H310 - Ras- og skredfare.

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.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

70 385,00 (Omkostninger totalt)

2 820 385,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 385

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses) Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne 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.

Meglerns vederlag

Provisjon:

kr. 68 750,- 2,50 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr
kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17
900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr
260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 109 458,-

Oppdragsansvarlig

Kai Birger Amundsen

Eiendomsmegler Exbo avd. Flekkefjord

kba@exbo.no

Tlf: 911 57 935

Exbo avd. Flekkefjord, Brogaten 18

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

29.10.2026





Velkommen til visning

- husk å melde deg på



exbo

Meld deg på visning ved å klikke på knappen "Visningspåmelding" som du finner under bildet av megleren.

Bestill prospekt fra tilbyder
Avdelingens hjemmeside
Visningspåmelding

Visning

Ta kontakt for å avtale visning

Visningspåmelding



Velkommen til en planlagt visning!

























Vedlegg

**Eiendom**

Adresse **Kleivsvegen 7, 4480 Kvinesdal**
 Bygningstype **Enebolig**
 Kommune **4227**
 Matrikelnummer **124 / 102 / 0 / 0**

Sak

Hjemmelshaver **Solfrid Torhild Hovden**
 Oppdragsgiver **Solfrid Torhild Hovden**
 Befaringsdato **03.09.2026**
 Rapportdato **07.09.2026**
 Rapportnr. **2987257D · Versjon 1**

Takstmann**Morgan Pedersen**

Byggmester og
 Takstmann
 Skaren 46
 4480 Kvinesdal
 91646788
 mp@groundup.no

**EIERSKIFTERAPPORT™**

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning
 av bolig, med observasjoner, vurderinger og
 tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	TG0	Ingen avvik	0
◆	TG1	Svake avvik	13
◆	TG2	Vesentlige avvik	18
◆	TG3	Store avvik	0
◆	TGIU	Ikke undersøkt	1

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 18 med TG2 og 1 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	03.09.2026
Rapportdato	07.09.2026
Takstmann	Morgan Pedersen
Tittel	Byggmester og Takstmann

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det er registrert flere forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til våtrom, eldre tekniske installasjoner, vinduer/ytterdører, yttertak og forhold ved grunnmur. Det anbefales at registrerte TG2-forhold følges opp som beskrevet under de enkelte punktene.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (18)

1. Bad 2 Etg Leilighet – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
2. ballkong/veranda 2 Etg – ballkong/veranda 2 Etg
3. Bad U etg – Overflater – gulv – Overflater – gulv
4. Bad 2 Etg Leilighet – Overflater – gulv – Overflater – gulv
5. Vaskerom U etg – Overflater – gulv – Overflater – gulv
6. Vaskerom U etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
7. Bad U etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
8. Bad 2 Etg Leilighet – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
9. Vaskerom U etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
10. Bad U etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
11. Bad 2 Etg Leilighet – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
12. Bad 2 Etg Leilighet – Ventilasjon – Ventilasjon
13. Vaskerom U etg – Ventilasjon – Ventilasjon
14. Bad U etg – Ventilasjon – Ventilasjon
15. Vaskerom U etg – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
16. Bad 2 Etg Leilighet – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
17. Bad U etg – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
18. Vaskerom U etg – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

TGIU – Ikke undersøkt (1)

1. Vaskerom U etg – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Innvendige trapper
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon
6. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	Solfrid Torhild Hovden
Oppdragsgiver	Solfrid Torhild Hovden
Befaringsdato	03.09.2026
Rapportdato	07.09.2026
Rapportnummer	2987257D

Eiendomsinformasjon

Adresse	Kleivsvegen 7, 4480 Kvinesdal
Kommune	4227
Matrikelnummer	124 / 102 / 0 / 0
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	—
Kommentar til byggeår	1993
Eierform	Selveier
Tomteareal	1204 m ²

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	Offentlig
Avløp	—
Vei/adkomst	—

Oppvarming

- Luft-til-luft-varmepumpe
- Vedovn / peis
- Elektriske varmekabler

EIERSKIFTERAPPOR

Tilstandsrapport

Det er utvalgte rom i boligen som har varmekabler.
Varmekabler, Varmepumpe og andre varmekilder er ikke funksjonstestet.
varmepumpe er opplyst av hjemmelshaver og være fra 2023.

Byggemetode

Støpt såle med vegger av pusset leca stein og reisverk med takstoler/sperr

Generelle notater

Rapporten skal benyttes i forbindelse med salg.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Nei
--	------------

Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	Nei
--	------------

Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	Nei
---	------------

Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	Nei
--	------------

Samsvarserklæring elektrisk anlegg	Nei
------------------------------------	------------

Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	Nei
--	------------

Merknader

Det er ikke fremlagt fra hjemmelshaver noen dokumenter. opplysninger under er hentet fra propcloud.no og kartverket.

BOLIG:

Kleivsvegen 7

Enebolig, Næringsgruppe:Bolig, Status:Tatt i bruk, Fredet: Nei, Sefrak: Nei.

Tatt i bruk

02-07-1994

Igangsettingstillatelse

01-10-1993

Rammetillatelse

16-08-1993

GARASJE:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Tatt i bruk, Fredet: Nei, Sefrak: Nei

Tatt i bruk

06-03-1996

Igangsettingstillatelse

06-12-1995

Rammetillatelse

04-12-1995

Utover dette er det kun gitt opplysninger fra hjemmelshaver som areal og oppgraderinger i boligen.

5. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

Merknad: Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

Boligen har innredet leilighet i 2. etasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra hjemmelshaver som viser at leiligheten er godkjent for utleie og/eller at arealet er godkjent for den aktuelle bruken. Lovligheten av dagens bruk kan derfor ikke vurderes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det anbefales å innhente godkjente tegninger og byggesaksdokumentasjon fra kommunen for å avklare godkjent bruk og eventuell godkjenning av utleieenheten.

Merknad om lovlighet

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller øvrig byggesaksdokumentasjon. Lovligheten av dagens planløsning og bruk kan derfor ikke vurderes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
U Etg	143 m ²	—	—	143 m ²	Innredet som bolig
Mellom etg (1 etg)	6 m ²	—	—	6 m ²	Gang og bodrom/trapperom
2 Etg	143 m ²	—	—	143 m ²	Innredet med leilighet
Sum hovedbygning	292 m²	0 m²	0 m²	292 m²	

TBA – terrasse- og balkongareal

Terrasse-/balkongareal **3 m² (omtrentlig, Balkong med adkomst fra boligen 2 etg leilighet.)**

Sum TBA **3 m²**

Merknad TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealene er målt innvendig i bygningen med laser og beregnet i henhold til gjeldende regler og prinsipper for arealmåling etter NS 3940:2023. På grunn av boligens utforming, herunder rominndeling, skråtak og konstruksjonsmessige forhold, kan det forekomme avvik i de oppgitte arealene.

Arealene i rapporten er basert på oppmåling utført ved befaring samt opplysninger fra hjemmelshaver.

7. Opplysninger om innvendige rom

Ingen registreringer.

8. Våtrom

Vaskerom U etg – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vegger er utført med vinyltapet. Ved varmtvannsbereder er det våtromsbelegg på vegg. Himling er utført med Takess-plater. Overflatene har slitasje som må forventes ut fra alder og bruk. Det er ikke avdekket skader som vurderes å kreve strakstiltak.

Årsak:

Slitasjen vurderes å ha sammenheng med alder og normal bruk.

Risiko:

Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for å påpeke særskilt risiko ved overflatene.

Konsekvens:

Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig konsekvens utover normalt vedlikeholdsbehov.

VURDERING (FORTS.)

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

Vaskerom U etg – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er utført med våtromsbelegg, opplyst av hjemmelshaver å være fra 2014. Det er registrert normal slitasje sett i forhold til alder. Gulvet har ikke fall mot sluk tilsvarende dagens krav på 1:100. Belegget er utført med oppkant. Våtrommet har to dører; én dør til boligen med høy terskel og én balkongdør med lav terskel.

ÅRSAK

Forholdet skyldes utførelsen av våtromsgulvet og tilslutningen mellom våtromsbelegg og sluk.

RISIKO

Manglende klemming av belegget ved sluket innebærer økt risiko for at tilslutningen ikke er tilstrekkelig vanntett. Manglende fall mot sluk kan samtidig medføre at vann blir stående på gulvet. Den lave terskelen ved balkongdøren gir begrenset høyde for å ivareta sikkerhet mot vanninntrenging.

KONSEKVENNS

Ved lekkasje eller større vannansamling på gulvet kan vann trenge inn ved sluket eller mot tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskade. Forholdet ved sluket er et avvik ved våtrommets utførelse som bør utbedres.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å undersøke og utbedre tilslutningen mellom våtromsbelegg og sluk slik at belegget får en dokumentert og egnet vanntett tilslutning. Ved eventuell rehabilitering av våtrommet bør samtidig fallforhold og sikkerhet mot vanninntrenging ved balkongdøren oppgraderes.

Vaskerom U etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er utført med våtromsbelegg, opplyst av hjemmelshaver å være fra 2014. Belegget er ikke klemt ned i sluket med klemring, men er kun skåret rundt sluket. Det er ikke registrert tilstrekkelig fall mot sluk. Overflatene har normal slitasje sett i forhold til alder.

ÅRSAK

Forholdet skyldes utførelsen av tilslutningen mellom våtromsbelegget og sluket.

RISIKO

Manglende klemming av belegget mot sluket medfører risiko for at tilslutningen ikke er tilstrekkelig tett. Ved eventuell vannbelastning kan vann trenge inn under belegget, noe som kan føre til at belegget løsner og at fukt kan påvirke underliggende konstruksjoner.

KONSEKVENNS

Dersom vann trenger inn under belegget, kan dette medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Løsning eller svekkelse av belegget kan også redusere våtrommets funksjon som vanntett sjikt.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å undersøke tilslutningen mellom belegg og sluk nærmere og utbedre denne slik at det vanntette sjiktet får en tilfredsstillende og sikker tilslutning til sluket. Ved utbedring bør også fallforholdene mot sluk vurderes.

Vaskerom U etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kun synlige vann- og avløpsledninger på våtrommet er visuelt vurdert. Rørøppegget er opplyst å være fra byggeår 1993 og fremstår visuelt i tilfredsstillende stand på de delene som er tilgjengelige for kontroll. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

ÅRSAK

Rørøppegget er fra boligens byggeår og har dermed oppnådd en betydelig alder.

RISIKO

Eldre vann- og avløpsledninger har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Skjulte deler av rørøppegget kan ikke vurderes visuelt.

KONSEKVENNS

Eventuelle feil eller lekkasjer i skjulte rørføringer kan medføre fukt- og vannskader før forholdet blir oppdaget.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på rørøppegget og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Ved eventuell rehabilitering av våtrommet bør rørøppegget vurderes samtidig.

Vaskerom U etg – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i vegg som transporterer fuktig luft ut av våtrommet. Døren har ikke spalte eller annen åpning for tilluft.

ÅRSAK

Manglende tilluftsåpning i døren eller annen tilsvarende tilluft til rommet.

RISIKO

Manglende tilluft kan redusere avtrekksviftens effektivitet og medføre at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig transportert ut av våtrommet.

KONSEKVENNS

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter bruk av våtrommet, og over tid økt risiko for fuktrelaterte skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte eller ventil i døren, slik at avtrekksviften får tilfredsstillende lufttilførsel.

Vaskerom U etg – Sanitærutstyr og innredning

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vaskerommet har ingen fast innredning utover enkel vask og varmtvannsbereder. Vask og varmtvannsbereder er opplyst å være fra byggeår 1993. Det er ikke registrert synlige skader eller lekkasjer på vask eller varmtvannsbereder ved befaring. Utstyret har slitasje som må forventes ut fra alder og bruk. Varmtvannsberederen er dermed ca. 33 år gammel og har overskredet normal forventet brukstid.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

ÅRSAK

TG2 skyldes i hovedsak høy alder på varmtvannsberederen og derav redusert forventet restlevetid.

RISIKO

En varmtvannsbereder med høy alder har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

KONSEKVENNS

Ved funksjonssvikt eller lekkasje kan det oppstå behov for utskifting og fare for vannskade.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannsberederen på grunn av høy alder, selv om det ikke er registrert lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen.

Vaskerom U etg – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Det er registrert innfelte rør i vegg. Tetting rundt rørene og øvrig tilstand i konstruksjonen kan ikke vurderes uten destruktivt inngrep.

TGIU ÅRSAK

Innfelte rørgjennomføringer i vegg medfører at tetting rundt rørene og utførelsen av den omkringliggende konstruksjonen ikke er visuelt tilgjengelig for kontroll.

TGIU RISIKO

Dersom tettingen ikke er tilfredsstillende utført, kan det oppstå fuktinntrengning i konstruksjonen.

TGIU KONSEKVENNS

Eventuell fuktinntrengning kan over tid medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TGIU ANBEFALING

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje. Ved mistanke om skade bør det foretas nærmere undersøkelser.

Vaskerom U etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er tatt hull fra tilstøtende rom (soverom) for kontroll av fuktforhold i veggkonstruksjonen. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre tegn til fukt på det utvalgte kontrollstedet.

Årsak:

Ingen årsak til fukt er registrert ved kontrollen.

Risiko:

Kontroll gjennom åpnet hull gir kun informasjon om forholdene på det undersøkte stedet. Eventuelle fuktforhold i andre deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Det er ikke registrert forhold ved kontrollstedet som tilsier risiko for fuktskade i den undersøkte delen av konstruksjonen.

VURDERING (FORTS.)

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av utført kontroll.

Vaskerom U etg – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller arbeidene som er utført på våtrommet. Det foreligger kun muntlige opplysninger fra selger om årstall for oppgraderingen.

ÅRSAK

Dokumentasjon fra utførelsen av våtrommet er ikke fremlagt.

RISIKO

Uten dokumentasjon er det ikke mulig å kontrollere hvilke produkter, løsninger eller arbeidsmetoder som er benyttet ved oppgraderingen.

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og om valgte løsninger er dokumentert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider, herunder eventuell dokumentasjon fra utførende foretak og produktdokumentasjon.

Bad U etg – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Veggene er utført med våtromsplater. Det er ikke registrert nevneverdige skader utover normal slitasje og bruksmerker. Himlingen er funnet i orden og er utført med Takess-plater fra byggeår.

Årsak:

Registrert slitasje og bruksmerker vurderes å være knyttet til alder og normal bruk.

Risiko:

Det er ikke registrert forhold ved vegger eller himling som gir grunnlag for særskilt risiko.

Konsekvens:

Forholdene vurderes ikke å ha annen konsekvens enn normalt vedlikeholdsbehov.

VURDERING (FORTS.)

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

Bad U etg – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er utført med våtromsbelegg, opplyst å være fra 2014. Det er ikke registrert fall mot sluk på tilgjengelige deler av gulvet. Fallforhold under dusjkabinettet kan ikke kontrolleres på grunn av begrenset tilkomst. Det er registrert svimerker i belegget etter varmesamling, opplyst å ha sammenheng med tidligere plassering av gummiteppe over gulvet med varmekabler. Terskelen til rommet er høy. Gulvets funksjon er vurdert å være ivarettatt ut fra forutsetningene og kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

ÅRSAK

Manglende registrert fall på tilgjengelige deler av gulvet vurderes å være knyttet til utførelsen av gulvet. Svimerkene skyldes opplyst varmesamling mellom gulvvarme og tidligere gummiteppe.

RISIKO

Manglende fall på tilgjengelige deler av gulvet kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Fallforholdene under dusjkabinettet kan ikke vurderes. Svimerkene viser at gulvet tidligere har vært utsatt for lokal varmepåvirkning.

KONSEKVENNS

Ved eventuell vannansamling kan vann bli stående på gulvet i stedet for å ledes til sluk. Svimerkene er en overflateskade, men det kan ikke utelukkes at gjentatt varmepåvirkning over tid kan ha påvirket belegget.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på gulvbeleggets tilstand. Ved eventuell senere rehabilitering av våtrommet bør fallforholdene vurderes og gulvet oppgraderes etter gjeldende krav.

Bad U etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer**TG2 – Vesentlige avvik****VURDERING**

Gulvet er utført med våtromsbelegg, opplyst å være fra 2014. På tilgjengelige deler av gulvet er det ikke registrert fall mot sluk. Fallforhold under dusjkabinettet kan ikke kontrolleres på grunn av begrenset tilkomst. Det er ikke registrert synlige skader på belegget utover svimerker etter tidligere varmesamling fra varmekabler og gummiteppe. Tilslutning mellom våtromsbelegg og sluk er ikke fullt ut synlig og kan derfor ikke kontrolleres.

ÅRSAK

Forholdene er knyttet til utførelsen av våtromsgulvet og begrenset tilgjengelighet for kontroll av slukområdet.

RISIKO

Manglende fall på tilgjengelige deler av gulvet kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Når deler av slukområdet er skjult under dusjkabinettet, kan tilslutningen mellom det vanntette sjiktet og sluket ikke kontrolleres fullt ut.

KONSEKVENNS

Eventuelle svakheter ved tilslutningen mellom belegg og sluk kan medføre risiko for vanninntrenging til underliggende konstruksjoner. Det kan ikke konkluderes med at det foreligger en skade når tilslutningen ikke er fullt tilgjengelig for kontroll.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å kontrollere tilslutningen mellom våtromsbelegg og sluk dersom dusjkabinettet senere demonteres. Ved eventuell rehabilitering bør sluktilslutning og fallforhold kontrolleres og utføres i henhold til gjeldende krav.

Bad U etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk**TG2 – Vesentlige avvik****VURDERING**

Kun synlige vann- og avløpsledninger på våtrommet er visuelt vurdert. Rørøppegget er opplyst å være fra byggeår 1993 og fremstår visuelt i tilfredsstillende stand på de delene som er tilgjengelige for kontroll. Sluk og tilslutning til våtromsbelegg er delvis skjult under dusjkabinettet og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet.

ÅRSAK

Rørøppegget er fra byggeår og har dermed betydelig alder. Begrenset tilkomst til sluk skyldes plasseringen av dusjkabinettet.

RISIKO

Eldre vann- og avløpsledninger har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Skjulte rørføringer og deler av sluktilslutningen kan ikke vurderes visuelt.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

KONSEKVENNS

Eventuelle feil eller lekkasjer i skjulte rørføringer kan medføre fukt- og vannskader før forholdet blir oppdaget.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på røropplegget og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Sluk og tilslutning bør kontrolleres nærmere dersom dusjkabinettet senere demonteres.

Bad U etg – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg som transporterer fuktig luft ut. Døren har ikke spalte eller annen åpning for tilluft.

ÅRSAK

Manglende tilluftsåpning i døren eller annen tilsvarende tilluft til rommet.

RISIKO

Manglende tilluft kan redusere avtrekksviftens effektivitet og medføre at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig transportert ut av våtrommet.

KONSEKVENNS

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter bruk av våtrommet, og over tid økt risiko for fuktrelaterte skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte eller ventil i døren, slik at avtrekksviften får tilfredsstillende lufttilførsel.

Bad U etg – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er montert dusjkabinett, gulvstående toalett og vegghengt servant med benkeskap. Sanitærutstyr og innredning fremstår i funksjonell stand ved befaring. Toalettet vurderes ut fra alder. Det er registrert normale bruksmerker på servant og innredning som må forventes ut fra alder og bruk.

Årsak:

Registrerte bruksmerker og slitasje vurderes å være relatert til alder og normal bruk.

Risiko:

Det er ikke registrert forhold ved sanitærutstyr eller innredning som gir grunnlag for særskilt risiko.

VURDERING (FORTS.)

Konsekvens:

Forholdene vurderes ikke å ha annen konsekvens enn normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

Bad U etg – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ved visuell kontroll ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Årsak:

Ingen avvik er registrert ved visuell kontroll.

Risiko:

Det er ikke registrert forhold ved dette kontrollpunktet som gir grunnlag for særskilt risiko.

Konsekvens:

Ingen konsekvens er registrert.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av visuell kontroll.

Bad U etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er tatt hull fra tilstøtende rom (gang) for kontroll av fuktforhold i veggkonstruksjonen. Det er målt fukttinnhold på 7,9 %, som vurderes som normalt og tilfredsstillende. Det er ikke registrert andre tegn til fukt på det utvalgte kontrollstedet.

Årsak:

Det er ikke registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning i den undersøkte delen av konstruksjonen.

Risiko:

Kontroll gjennom åpnet hull gir kun informasjon om forholdene på det undersøkte stedet. Eventuelle fuktforhold i andre deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

VURDERING (FORTS.)

Konsekvens:

Det er ikke registrert forhold ved kontrollstedet som tilsier risiko for fuktskade i den undersøkte delen av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av utført kontroll.

Bad U etg – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller arbeidene som er utført på våtrommet. Det foreligger kun muntlige opplysninger fra selger om årstall for oppgraderingen.

ÅRSAK

Dokumentasjon fra utførelsen av våtrommet er ikke fremlagt

RISIKO

Uten dokumentasjon er det ikke mulig å kontrollere hvilke produkter, løsninger eller arbeidsmetoder som er benyttet ved oppgraderingen.

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og om valgte løsninger er dokumentert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider, herunder eventuell dokumentasjon fra utførende foretak og produktdokumentasjon.

Bad 2 Etg Leilighet – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Veggene er utført med våtromsplater. Det er ikke registrert nevneverdige skader på veggflatene utover normal slitasje og bruksmerker. Himlingen er utført med Takess-plater fra byggeår. Det er registrert fuktskade i himlingsplate direkte ved elektrisk avtrekksvifte, som er plassert ved inspeksjonsluke til loft. Inspeksjonsluken er ikke åpnet, og årsaken til fuktskaden er derfor ikke avklart. Det ble ikke registrert utslag for fukt på det aktuelle området ved befarings.

ÅRSAK

Årsaken til fuktskaden er ikke avklart. Plasseringen ved avtrekksviften og inspeksjonsluken kan indikere tidligere fuktpåvirkning, men dette kan ikke fastslås uten nærmere kontroll.

RISIKO

Uavklart årsak til fuktskade medfører risiko for at det kan forekomme eller oppstå ny fuktpåvirkning i området. Det kan ikke utelukkes at forhold ved ventilasjonsgjennomføringen eller konstruksjonen mot loft har hatt betydning.

KONSEKVENNS

Ved fortsatt eller gjentatt fuktpåvirkning kan himlingsplaten få ytterligere skader, og underliggende eller tilstøtende konstruksjoner kan bli påvirket.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å åpne inspeksjonsluken og undersøke området nærmere for å avklare årsaken til fuktskaden. Eventuell skadet himlingsplate bør utbedres etter at årsaken er avklart og eventuelt utbedret.

Bad 2 Etg Leilighet – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er utført med våtromsbelegg, opplyst å være fra 2014. Det er ikke registrert fall mot sluk på tilgjengelige deler av gulvet. Fallforhold under dusjkabinettet kan ikke kontrolleres på grunn av begrenset tilkomst. Belegget har normal slitasje sett i forhold til alder og bruk. Terskelen til rommet er høy. Gulvets funksjon er vurdert å være ivarettatt ut fra forutsetningene og kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

ÅRSAK

Manglende registrert fall på tilgjengelige deler av gulvet vurderes å være knyttet til utførelsen av gulvet.

RISIKO

Manglende fall på tilgjengelige deler av gulvet kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Fallforholdene under dusjkabinettet kan ikke vurderes

KONSEKVENNS

Ved eventuell vannansamling kan vann bli stående på gulvet i stedet for å ledes til sluk.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på gulvets tilstand. Ved eventuell senere rehabilitering av våtrommet bør fallforholdene vurderes og gulvet oppgraderes etter gjeldende krav.

Bad 2 Etg Leilighet – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er utført med våtromsbelegg, opplyst å være fra 2014. På tilgjengelige deler av gulvet er det ikke registrert fall mot sluk. Fallforhold under dusjkabinettet kan ikke kontrolleres på grunn av begrenset tilkomst. Det er ikke registrert synlige skader på belegget. Tilslutning mellom våtromsbelegg og sluk er ikke fullt ut synlig og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet.

ÅRSAK

Forholdene er knyttet til utførelsen av våtromsgulvet og begrenset tilgjengelighet for kontroll av slukområdet.

RISIKO

Manglende fall på tilgjengelige deler av gulvet kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Når deler av slukområdet er skjult under dusjkabinettet, kan tilslutningen mellom det vanntette sjiktet og sluket ikke kontrolleres fullt ut.

KONSEKVENNS

Eventuelle svakheter ved tilslutningen mellom belegg og sluk kan medføre risiko for vanninntrenging til underliggende konstruksjoner. Det kan ikke konkluderes med at det foreligger en skade når tilslutningen ikke er fullt tilgjengelig for kontroll.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å kontrollere tilslutningen mellom våtromsbelegg og sluk dersom dusjkabinettet senere demonteres. Ved eventuell rehabilitering bør sluktilslutning og fallforhold kontrolleres og utføres i henhold til gjeldende krav.

Bad 2 Etg Leilighet – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kun synlige vann- og avløpsledninger på våtrommet er visuelt vurdert. Rørøppegget er opplyst å være fra byggeår 1993 og fremstår visuelt i tilfredsstillende stand på de delene som er tilgjengelige for kontroll. Sluk og tilslutning til våtromsbelegg er delvis skjult under dusjkabinettet og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet.

ÅRSÅK

Rørøppegget er fra byggeår og har dermed betydelig alder. Begrenset tilkomst til sluk skyldes plasseringen av dusjkabinettet.

RISIKO

Eldre vann- og avløpsledninger har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Skjulte rørføringer og deler av sluktilslutningen kan ikke vurderes visuelt

KONSEKVENNS

Eventuelle feil eller lekkasjer i skjulte rørføringer kan medføre fukt- og vannskader før forholdet blir oppdaget.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på rørøppegget og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Sluk og tilslutning bør kontrolleres nærmere dersom dusjkabinettet senere demonteres.

Bad 2 Etg Leilighet – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himlingen som transporterer fuktig luft ut. Døren har ikke spalte eller annen åpning for tilluft.

ÅRSÅK

Manglende tilluftsåpning i døren eller annen tilsvarende tilluft til rommet.

RISIKO

Manglende tilluft kan redusere avtrekksviftens effektivitet og medføre at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig transportert ut av våtrommet.

KONSEKVENNS

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter bruk av våtrommet, og over tid økt risiko for fuktrelaterte skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte eller ventil i døren, slik at avtrekksviften får tilfredsstillende lufttilførsel.

Bad 2 Etg Leilighet – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er montert dusjkabinett, gulvstående toalett og vegghengt servant med benkeskap. Sanitærutstyr og innredning fremstår i funksjonell stand ved befaring. Toalettet vurderes ut fra alder. Det er registrert normale bruksmerker på servant og innredning som må forventes ut fra alder og bruk.

Årsak:

Registrerte bruksmerker og slitasje vurderes å være relatert til alder og normal bruk.

Risiko:

Det er ikke registrert forhold ved sanitærutstyr eller innredning som gir grunnlag for særskilt risiko.

VURDERING (FORTS.)

Konsekvens:

Forholdene vurderes ikke å ha annen konsekvens enn normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

Bad 2 Etg Leilighet – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ved visuell kontroll ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Årsak:

Ingen avvik er registrert ved visuell kontroll.

Risiko:

Det er ikke registrert forhold ved dette kontrollpunktet som gir grunnlag for særskilt risiko.

Konsekvens:

Ingen konsekvens er registrert.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av visuell kontroll.

Bad 2 Etg Leilighet – Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er tatt hull fra tilstøtende rom (soverom) for kontroll av fuktforhold i veggkonstruksjonen. Det er målt fuktinnhold på 6,3 %, som vurderes som normalt og tilfredsstillende. Det er ikke registrert andre tegn til fukt på det utvalgte kontrollstedet.

Årsak:

Det er ikke registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning i den undersøkte delen av konstruksjonen.

Risiko:

Kontroll gjennom åpnet hull gir kun informasjon om forholdene på det undersøkte stedet. Eventuelle fuktforhold i andre deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

VURDERING (FORTS.)

Konsekvens:

Det er ikke registrert forhold ved kontrollstedet som tilsier risiko for fuktskade i den undersøkte delen av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av utført kontroll.

Bad 2 Etg Leilighet – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller arbeidene som er utført på våtrommet. Det foreligger kun muntlige opplysninger fra selger om årstall for oppgraderingen.

ÅRSAK

Dokumentasjon fra utførelsen av våtrommet er ikke fremlagt.

RISIKO

Uten dokumentasjon er det ikke mulig å kontrollere hvilke produkter, løsninger eller arbeidsmetoder som er benyttet ved oppgraderingen.

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og om valgte løsninger er dokumentert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider, herunder eventuell dokumentasjon fra utførende foretak og produktdokumentasjon.

9. Kjøkken

Kjøkken – Kjøkken U etg

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet har hvite fronter og mørk benkeplate. Det mangler ferdigstilling av sokkel under oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er opplyst av hjemmelshaver å være montert i 2013/2014. Det gamle kjøkkenet fra byggeår ble samtidig flyttet til leilighet i 2. etasje. Det er ikke registrert fukt ved fuktsøk på gulv omkring oppvaskmaskin, kjøleskap eller andre fuktutsatte områder. Gulvet er utført med laminat, veggene med ferdigmalte plater og himlingen med Takess-plater. Vindu og balkongdør er fra byggeår og utført med 2-lags glass i treramme. Det er registrert slitasje og bruksmerker som må forventes ut fra alder og bruk.

VURDERING (FORTS.)

Årsak:

Registrert slitasje og bruksmerker vurderes å være knyttet til alder og normal bruk. Manglende sokkel skyldes at kjøkkeninnredningen ikke er ferdigstilt i dette området.

Risiko:

Manglende sokkel under oppvaskmaskinen gir et uferdig forhold, men det er ikke registrert fukt eller annen skade ved befaringen.

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak estetisk og praktisk betydning og påvirker ikke kjøkkenets brukbarhet. Det er ikke registrert fuktskade på de kontrollerte områdene.

VURDERING (FORTS.)

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å ferdigstille sokkel under oppvaskmaskinen. For øvrig anbefales normalt vedlikehold.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å ferdigstille sokkel under oppvaskmaskinen. Det anbefales samtidig å følge med på vanninstallasjoner og fuktutsatte områder.

Kjøkken 2 Etg Leilighet

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkeninnredningen har hvite fronter og lys benkeplate, med detaljer utført i furu. Det er en mindre avstand mellom benkeplate og vinduslist. Kjøkkeninnredningen er opplyst av hjemmelshaver å være flyttet fra underetasjen i 2013/2014, og er opprinnelig fra byggeår 1993. Det er ikke installert oppvaskmaskin eller kjøleskap på befaringsdagen. Det er utført fuktsøk på gulvet foran vasken uten at det ble registrert fukt. Kjøkkeninnredningen har slitasje og bruksmerker

VURDERING (FORTS.)

Årsak:

Registrert slitasje og bruksmerker vurderes å være knyttet til alder og normal bruk. Den mindre avstanden mellom benkeplate og vinduslist vurderes som et utførelsesforhold.

Risiko:

Den mindre åpningen mot vinduslist kan medføre at vann og smuss samler seg i området. Det er ikke registrert fukt ved utført fuktsøk på befaringsdagen.

Konsekvens:

Forholdet vurderes å ha begrenset praktisk betydning og medfører ikke redusert brukbarhet av kjøkkenet.

Anbefalt tiltak:

VURDERING (FORTS.)

Det anbefales å følge med på området mellom benkeplate og vinduslist og eventuelt tette eller tilpasse avslutningen ved behov. Ingen øvrige tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold. om må forventes ut fra alder og bruk. Kjøkkenet vurderes som fullt ut brukbart.

10. Toalettrom

Ingen registreringer.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ingen registreringer.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

1. Rom under terreng

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligens underetasje har rom som grenser mot terreng på utsiden. Det er tatt hull under trapp for kontroll av fuktforhold i utforet vegg. Det ble ikke registrert fukt på kontrollstedet ved befaringsdagen.

Årsak:

Rommet har veggkonstruksjon som grenser mot terreng. Det er ikke registrert forhold som indikerer aktuell fuktpåvirkning ved utført kontroll.

Risiko:

Konstruksjoner mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning. Kontrollen gjennom åpnet hull gjelder det utvalgte kontrollstedet, og fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

VURDERING (FORTS.)

Konsekvens:

Det er ikke registrert forhold ved kontrollstedet som tilsier fuktskade. Eventuell fuktpåvirkning i andre deler av konstruksjonen kan medføre behov for utbedring dersom dette senere avdekkes.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av utført kontroll. Det anbefales likevel å være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller lukt i rom mot terreng.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

14. Krypkjeller

Ingen registreringer.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

vedovn i stue u Etg

Ikke vurdert

VURDERING

Det er montert vedovn i stuen i underetasjen. Det er ved visuell kontroll ikke registrert synlige feil eller mangler ved ildstedet. Det anbefales generelt ved avhending av bolig at ildsted og tilhørende skorstein kontrolleres av kvalifisert fagperson, herunder med hensyn til brannsikkerhet, tilkobling og funksjon.

Årsak:

Det er ikke registrert en konkret feil eller mangel ved ildstedet ved visuell kontroll.

Risiko:

Visuell kontroll av ildstedet gir ikke grunnlag for å bekrefte at alle branntekniske forhold, tilkoblinger og skorsteinsforhold er tilfredsstillende.

VURDERING (FORTS.)

Konsekvens:

Eventuelle skjulte eller ikke-visuelt kontrollerbare feil kan medføre redusert brannsikkerhet eller behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få ildsted og tilhørende skorstein kontrollert av kvalifisert fagperson dersom det er usikkerhet rundt utførelse, alder eller tidlige tilsyn.

17. Ventilasjon

1. Ventilasjon i boligen

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligen har ventilasjonsløsning som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det er vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og våtrom, samt enkelte ventiler i yttervegger. Det er begrenset antall ventiler i yttervegg.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler og åpning av vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Løsningen er typisk for boliger fra oppføringstidspunktet.

Risiko:

Begrenset tilluft gjennom ventiler i yttervegg kan gi redusert luftutskifting dersom vinduer ikke åpnes eller tilluften ellers ikke er tilstrekkelig.

VURDERING (FORTS.)

Konsekvens:

Redusert luftutskifting kan medføre dårligere inneløst klima og økt fuktbelastning i boligen. Det er ikke registrert forhold ved befaring som tilsier at ventilasjonsløsningen ikke fungerer etter sin hensikt.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør benyttes og vedlikeholdes som forutsatt. Ved eventuell oppgradering av boligen anbefales det å vurdere forbedret tilluft og ventilasjon.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – tidligere oppsett**Beskrivelse**

Vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggeår 1993. Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av røropplegget, uten at det er registrert synlige avvik. Skjulte vann- og avløpsrør kan ikke kontrolleres visuelt, da dette krever destruktive inngrep. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen og er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for rørbrudd ved betjening av eldre kran. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i underetasjen og er opplyst å være fra byggeår 1993. Det er ikke registrert synlige avvik ved berederen, men alderen er høy. Hjemmelshaver opplyser at utekran er skiftet i 2024, og at kjøkkenkran og dusjkran er skiftet i 2023.

Årsak:

Vann- og avløpsinstallasjonene og varmtvannsberederen er i hovedsak fra byggeår, mens enkelte armaturer og utekran er oppgradert i nyere tid.

Risiko:

Alder på vann- og avløpsinstallasjonene og varmtvannsberederen tilsier økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet, og funksjonen er derfor ikke verifisert.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer eller funksjonssvikt kan medføre behov for reparasjon eller utskifting samt fare for vann- og fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på anleggets funksjon og være oppmerksom på eventuelle lekkasjer. Hovedstoppekransen bør vurderes kontrollert eller skiftet av fagkyndig dersom det er behov for å sikre funksjonen. På grunn av høy alder bør det påregnes at varmtvannsberederen kan ha behov for utskifting.

TG 2

19. Yttervegg**Beskrivelse**

Ytterveggene er fra byggeår 1993 og har isolasjonsevne som må forventes ut fra byggeårets krav, og er dermed svakere enn dagens krav til isolasjon. Det er ikke registrert skjevheter. Ytterkledningen er godt ivaretatt og det er ved stedvis stikkprøvekontroll ikke registrert råteskader. Kledningen fremstår for øvrig i god stand med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Årsak:

Ytterveggene og ytterkledningen er fra byggeår. Isolasjonsevnen er derfor tilpasset krav og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Eldre yttervegger kan ha lavere varmeisolerende egenskaper enn dagens konstruksjoner, noe som kan gi større varmetap. Det er ikke registrert forhold som tilsier særskilt risiko for skader på ytterkledningen.

Konsekvens:

Lavere isolasjonsevne kan medføre høyere energibehov sammenlignet med en moderne yttervegg. Det er ikke registrert råte eller andre vesentlige skader ved utført kontroll.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av registrert tilstand. Ved eventuell senere rehabilitering av ytterveggene kan etterisolering vurderes.

Dette er et pålagt kontrollpunkt med TG etter forskrift til avhendingslova. TG fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026.

TG1

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdører er fra byggeår og har 2-lags glass i trerammer. Vinduer er i hovedsak fra byggeår, med unntak av vinduer på vegg mot sør som er fra 2021. Vinduene er utført med 2-lags glass i trerammer. Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet og funnet i orden. Det er ikke registrert punkterte glass ved befarings. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll, særlig under enkelte lys- og temperaturforhold. Det er registrert slitasje og bruksmerker som må forventes ut fra alder og bruk.

Årsak:

Vinduer og ytterdører er i hovedsak fra byggeår 1993 og har derfor betydelig alder. TG2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid, selv om utvalgte vinduer og dører fungerer tilfredsstillende ved befarings.

Risiko:

Eldre vinduer og ytterdører har økt risiko for redusert funksjon, slitasje på beslag og tetningsløsninger samt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere produkter. Eventuelle punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved en visuell kontroll.

Konsekvens:

Alder og slitasje kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte vinduer og dører over tid. Punkterte isolerglass kan gi redusert isolasjonsevne og kondens mellom glassene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av vinduer og ytterdører og å følge med på funksjon, beslag, tetninger og glass. Utskifting bør vurderes ved funksjonssvikt eller dersom det oppstår punktering eller andre skader.

Dette er et pålagt kontrollpunkt med TG etter forskrift til avhendingslova. TG fastsettes etter kriteriene i NS

3600:2025+AC:2026.

TG2

21. Yttertak

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår og har normal slitasje sett i forhold til alder. Taket er visuelt vurdert fra bakkenivå på grunn av høyde og fare for liv og helse ved nærmere kontroll. Undertak og lekter har ukjent oppbygging og kan derfor ikke vurderes nærmere. Det er ikke montert snøfangere. Takrenner fremstår i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder. Takrenne ved inngang har en mindre skade.

Årsak:

Taktekking, undertak og øvrige deler av takkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeår og har dermed betydelig alder. Manglende snøfangere og skaden på takrennen er forhold ved utførelsen/tilstanden som er registrert ved befarng.

Risiko:

Eldre taktekking har økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras der dette er nødvendig ut fra takets plassering og underliggende områder. Begrenset kontrollmulighet innebærer at forhold ved undertak og lekter ikke er verifisert.

Konsekvens:

Slitasje eller svikt i taktekking kan medføre vanninntrenging og påfølgende fuktskader. Manglende snøfangere kan medføre fare for personer og skade på gjenstander ved snø- eller isras. Skadet takrenne kan medføre lokal feilavrenning av takvann.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp taktekkingen med normalt vedlikehold og kontroll. Det anbefales å vurdere behov for snøfangere ut fra takets plassering og risiko for snø- og isras. Skadet del av takrenne ved inngang bør utbedres. Undertak og lekter bør vurderes nærmere dersom taktekkingen senere demonteres.

Dette er et pålagt kontrollpunkt med TG etter forskrift til avhendingslova. TG fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026.

TG2

1. Registrering

Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

ballkong/veranda 2 Etg

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Balkong ut fra stue i 2. etasje. Balkongen har tekking av glassfiber. Tekkematerialet er utsatt for sol, varme og bevegelser i underlaget, og det er derfor risiko for sprekkdannelse over tid. Rekkverket er målt til ca. 90 cm. Rekkverket fremstår stabilt. Det er ikke registrert forhold som tilsier svikt eller avvik ved oppstøttingen, da balkongen er bygget som en del av boligens reisverk.

ÅRSAK

Tekking av glassfiber har betydelig alder og er utsatt for aldringsrelatert slitasje. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men forholdet vurderes som et opplysnings-/sikkerhetsforhold og inngår ikke som grunnlag for tilstandsgraden.

RISIKO

På grunn av alder og materialets egenskaper kan det over tid oppstå sprekkdannelser eller andre svekkelser i tekkingen.

KONSEKVENNS

Eventuell skade på tekkingen kan medføre fuktpåvirkning og behov for reparasjon eller utskifting. Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav innebærer redusert høyde sammenlignet med dagens standard, men er ikke nødvendigvis et avvik etter kravene som gjaldt ved oppføring.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på tekkingen for sprekkdannelse, blærer eller andre tegn til svikt og utbedre eventuelle skader. Rekkverket bør vedlikeholdes og kontrolleres med hensyn til stabilitet.

23. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

24. Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er registrert normale sprekkdannelser i konstruksjoner, vurdert å ha sammenheng med alder og vedlikeholdstilstand. Dreneringsforhold er ikke dokumentert. Det er observert fuktpåvirkning på bakenforliggende betongvegger sett fra innsiden av kjeller
Vedlagt ligger risikorapport for grunn og området

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse

Grunnsålen på boligen er ikke vurdert, da dette krever destruktive inngrep inne i boligen. Grunnmur av Leca/betong er vurdert fra utsiden og har normale tørkesprekker/riss sett i forhold til alder. Ved nedgang på venstre side av boligen, ved ytterdør, er det registrert en sprekk i grunnmuren. Årsaken til sprekken er ukjent. Dreneringsarbeider er opplyst av hjemmelshaver å være utført i 2015, sammen med øvrige utvendige tiltak.

Årsak:

De registrerte tørkesprekkene/rissene vurderes å være alders- og materialrelaterte. Årsaken til den registrerte sprekken ved nedgangen er ikke kjent.

Risiko:

Sprekken ved nedgangen bør følges opp, da ukjent årsak gjør at det ikke kan konkluderes med om den kun er overflatisk eller om den har sammenheng med bevegelser i grunnmur/konstruksjon. Det er også begrenset mulighet for å vurdere skjulte deler av fundament og grunnmur uten destruktive inngrep.

Konsekvens:

Eventuell videre utvikling av sprekken kan medføre behov for nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring. Det kan ikke utelukkes at en sprekk i grunnmuren kan gi økt risiko for fuktinntrenging dersom den utvikler seg eller ikke er tilstrekkelig tett.

Anbefalt tiltak:

Sprekken ved nedgangen anbefales fulgt med på over tid for å avklare eventuell utvikling. Dersom sprekken øker, eller det oppstår tegn til fuktinntrenging eller bevegelser, anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig. Opplyst drenering fra 2015 vurderes ut fra opplysninger fra hjemmelshaver, da dokumentasjon på utførelsen ikke er fremlagt.

TG 2

26. Frittstående byggverk (garasje, annek, uthus)

Garasje

Type bygg	Garasje
Byggeår	1996

Arealmåling – Garasje

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Etg	—	21 m ²	—	21 m ²	Uinnredet garasje rom
Sum Garasje	0 m²	21 m²	0 m²	21 m²	

Kommentar / målemetode / forbehold

Arealene er målt innvendig i bygningen med laser og beregnet i henhold til gjeldende regler og prinsipper for arealmåling etter NS 3940:202

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Garasje

Ikke vurdert

VURDERING

Enkel garasje med saltak tekket med betongtakstein. Støpt dekke og ringmur av Leca. Garasjen er uinnredet. Det er montert vedlikeholdsfri port med elektrisk åpner. Elektrisk portåpner fungerer ikke ved befarings. Det er to vinduer med enkle glass i trerammer.

Årsak:

Portåpneren har ikke tilfredsstillende funksjon ved befarings. Vinduer med enkle glass er en eldre konstruksjonsløsning.

Risiko:

Elektrisk portåpner må repareres eller erstattes for å oppnå normal funksjon. Vinduer med enkle glass har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer.

VURDERING (FORTS.)

Konsekvens:

Manglende funksjon på portåpner medfører redusert brukervennlighet. Vinduene kan medføre varmetap og behov for utskifting ved senere oppgradering.

Anbefalt tiltak:

Portåpner anbefales undersøkt og reparert eller erstattet. Vinduer vurderes å kunne benyttes videre så lenge funksjonen er tilfredsstillende, men utskifting kan vurderes ved fremtidig rehabilitering.

27. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

28. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

29. Terreng

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng med godt fall fra sidene av boligen. Foran boligen er det anlagt plen med visuelt vurdert tilfredsstillende fall bort fra boligen. På baksiden av boligen er det etablert dreneringsrenner for overvann. Disse er kontrollert visuelt og fremstår i orden og tilfredsstillende.

Årsak:

Terrengutformingen og etablerte dreneringsrenner bidrar til å lede overflatevann bort fra boligen.

Risiko:

Det er ikke registrert forhold ved terrenget som gir grunnlag for å påpeke særskilt risiko ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen kjent konsekvens ut fra de observerte forholdene.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold av terreng og dreneringsrenner.

Dreneringsrennene bør holdes fri for løv, jord og andre forhold som kan redusere avrenningen.
TG 1

30. Støttemur / forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur langs hele baksiden av boligen ved inngangsdør, utført i betong. Muren fremstår visuelt uten avvik utover normal slitasje og bruksmerker sett på befaringsdagen.

Årsak:

Normal alders- og bruksrelatert slitasje.

Risiko:

Det er ikke registrert synlige forhold som gir grunnlag for å påpeke særskilt risiko ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen kjent konsekvens utover normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold og visuell oppfølging.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap er plassert i gangen ved trapp til leilighet i 2. etasje. Det er montert automatsikringer, og det er to sikringsskap; ett for boligen og ett for leiligheten. Det er ikke registrert synlige avvik ved det elektriske anlegget som takstmannen har grunnlag for å påpeke ved visuell kontroll. Hjemmelshaver opplyser at det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget 20.03.2024.

Årsak:

Det elektriske anlegget er ikke undersøkt utover det som kan avdekkes ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjons- eller fagteknisk kontroll av anlegget.

Risiko:

Visuell kontroll gir ikke grunnlag for å avdekke eventuelle feil eller mangler i det elektriske anlegget som krever elektrofaglig kontroll eller målinger.

Konsekvens:

Eventuelle feil eller mangler som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan medføre behov for utbedring og i verste fall redusert elsikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales generelt at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet dersom det er usikkerhet rundt anleggets tilstand. Opplyst kontroll fra 20.03.2024 bør dokumenteres dersom slik dokumentasjon foreligger.

32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er registrert brannslukningsapparat plassert i kjøkken leilighet 2 etg. Det er imidlertid mangelfullt med brannvarslere i rom hvor dette kreves.

Avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig brannvarsling i alle rom/områder hvor dette kreves.

Konsekvens:

Økt risiko for personskade og materielle skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere tilstrekkelig antall brannvarslere slik at boligen har tilfredsstillende brannvarsling i alle rom og områder hvor dette kreves.

33. Lyd- og støyforhold

Ingen observasjoner registrert.

34. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper er utført i furu med stående spiler i rekkverket.

Årsak:

Trappen fremstår med normal utførelse og slitasje sett i forhold til alder.

Risiko:

Det er ikke registrert synlige forhold som gir grunnlag for å påpeke særskilt risiko ved befaringen.

Konsekvens:

Ingen kjent konsekvens utover normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det er registrert begrenset antall brannvarslere og slokkeutstyr i boligen. Det er heller ikke registrert snøfangere på taket.

Risiko:

Mangelfull brannvarsling og slokkeutstyr kan redusere muligheten for tidlig varsling og slokking ved brann.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for at snø og is faller ned fra taket på områder hvor personer kan oppholde seg.

Konsekvens:

Forholdene kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere at boligen har tilstrekkelig antall brannvarslere og tilfredsstillende slokkeutstyr. Behovet for snøfangere bør vurderes ut fra takets plassering og om områder under takflaten benyttes som gangareal eller oppholdsområde.

36. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med befaringen. Radonforholdene er derfor ikke undersøkt og kan ikke vurderes.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret for å avklare radonkonsentrasjonen i boligen.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Flekkefjord	
Oppdragsnr.	
1002260074	

Selger 1 navn
Solfrid Torhild Hovden

Gateadresse	
Kleivsvegen 7	
Poststed	Postnr
KVINESDAL	4480

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: 1002260074

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

nytt på vegg og nytt på golv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

var fuktinnsig i 2015. det ble da lagt ny drenering

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ja mus og maur på kjøkkenet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Document reference: 1002260074

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
solfrid hovden	b4e96982d27cc16a035e6 ce477b4b183295db4c9	15.10.2026 09:25:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002260074

- 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>

Nabolagsprofil

Kleivsvegen 7

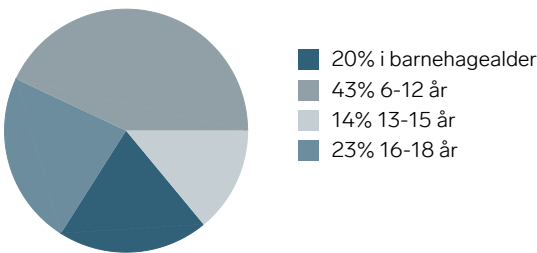
Offentlig transport

 Egelandsmyra Linje 251	9 min  0.8 km
 Liknes/Kvinabadet Totalt 7 ulike linjer	7 min  3.3 km
 Storekvina stasjon Linje F5	16 min  12 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 38 min 

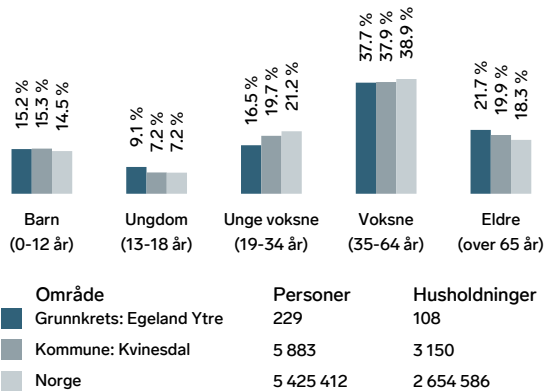
Skoler

Liknes skole (1-7 kl.) 278 elever, 16 klasser	6 min  3.3 km
Kvinesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	6 min  3.2 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	7 min  3.4 km
Flekkefjord videregående skole 550 elever	24 min  24.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

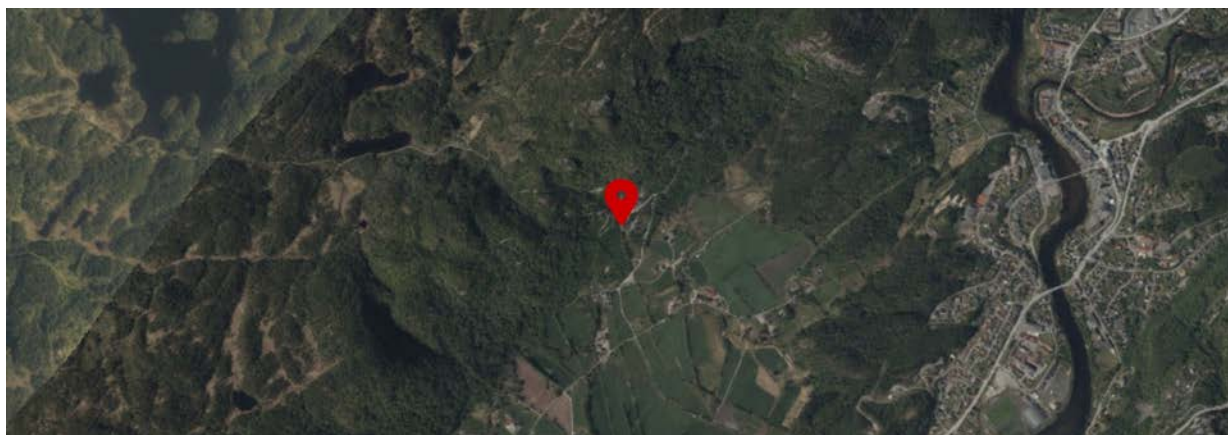
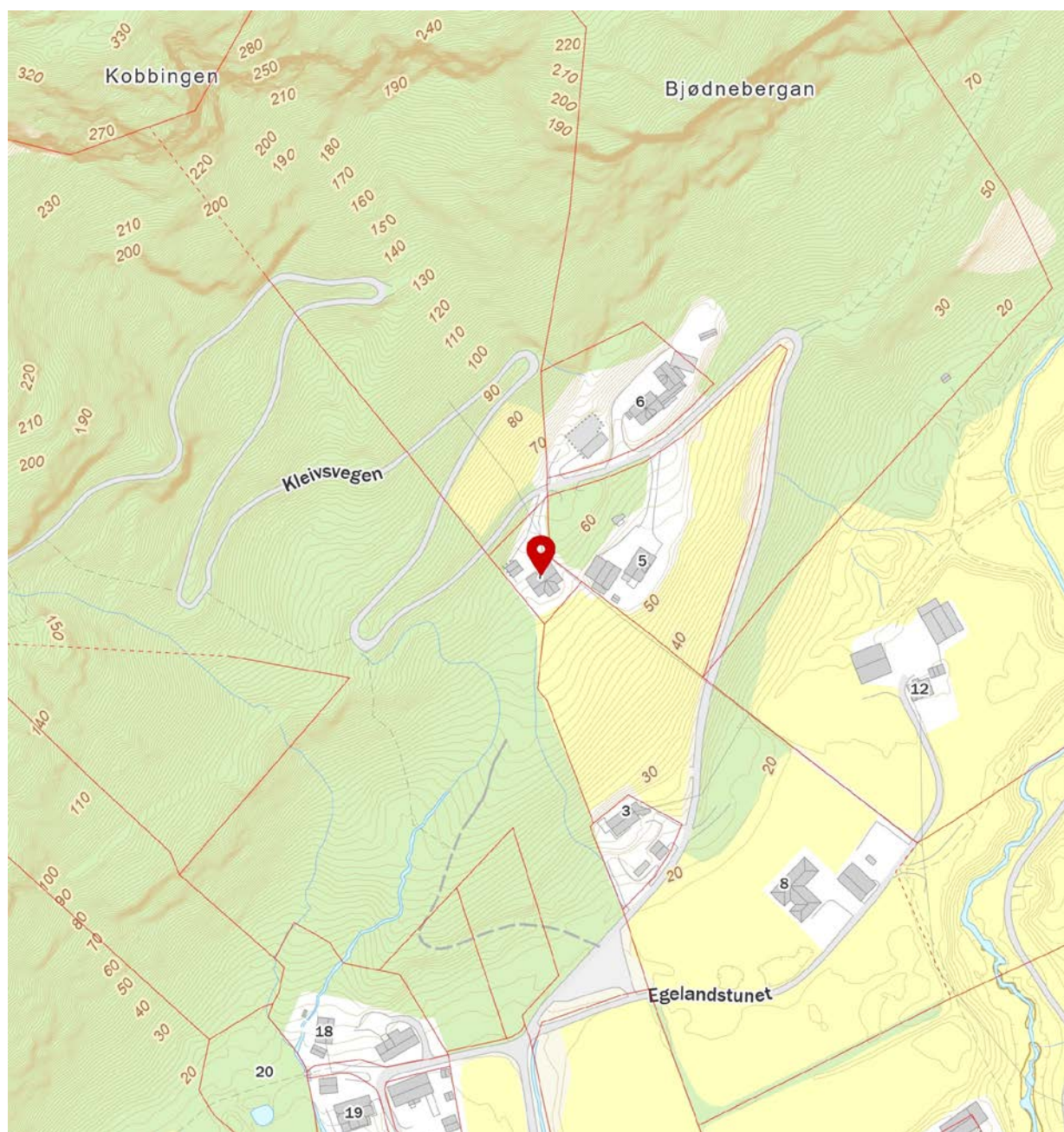
Knerten barnehage Kvinesdal (1-5 år) 34 barn	6 min  3.3 km
Sentrum barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min  3.4 km
Åmotmarka barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min  6.2 km

Dagligvare

Nico Mat	7 min 
Coop Extra Kvinesdal PostNord	7 min  3.7 km

Sport

 Kvinesdal stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min  2.7 km
 Kvinesdal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min  3.1 km
 Instinct Kvinesdal	8 min 
 Trimeriet Flekkefjord	25 min 



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](#).

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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!

Kai Birger Amundsen

T: 911 57 935

kba@exbo.no

Følg oss på 

