BORHAUG

POSTVEIEN 51A, 4563 BORHAUG

Enebolig med sjønær beliggenhet | Egen strandlinje og båtstø | Praktfull havutsikt | Tomt på 2,6 mål





Prisantydning: 3 790 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere Postveien 51A!

Enebolig med særdeles flott beliggenhet, nydelig havutsikt og egen båtstø. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 2,6 mål med en attraktiv beliggenhet nær sjøen. Tomten byr på en stor og romslig hage med gode muligheter for ulike uteaktiviteter. Herfra er det gangavstand til flere fasiliteter, blant annet den populære badestranden ved Bispen, skoler og barnehage.

Boligen holder gjennomgående eldre standard og har behov for modernisering og oppgraderinger, noe som gir gode muligheter for å sette sitt eget preg på eiendommen. Boligen har integrert garasje, og på eiendommen finnes også et frittstående lagerbygg på ca. 120 m² som gir gode muligheter for lagring og oppbevaring.

Det er ingen boplikt i Farsund Kommune!

Velkommen til visning.

Adresse	Postveien 51A
Prisantydning	3 790 000,- + omk.
Omkostning	110 540,-
Totalpris	3 900 540,-
BRA-i/BRA Total	189/329 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1965
Tomt	2671.7 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

36 Egenerklæring

71 Nabolagsprofil

76 Boligkjøperforsikring

78 Budskjema

Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 189 kvm
BRA - e: 140 kvm
BRA totalt: 329 kvm
TBA: 17 kvm

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 80 kvm.
BRA-e: 20 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 109 kvm.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
7 kvm

Lagerbygg
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 120 kvm.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2671.7 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiendommen har en sjeldent romslig tomt på ca. 2 672 m², sentralt beliggende på Borhaug. Tomten grenser direkte til sjøen og byr på en stor hage med gode solforhold og nydelig havutsikt. Her kan man nyte maritime omgivelser med sjøen som nærmeste nabo. Eiendommen har også egen båtstø som gir direkte tilgang til sjøen.

Eiendommen har noe mindre nøyaktige grenser mot nord/veien.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på idylliske Borhaug. Boligen ligger solrikt til, med kort avstand til barnehage, kapell, dagligvarebutikk og havneområdet. Borhaug barneskole ligger ca. 600 meter fra eiendommen. I samme gate finner man også Bispen Restaurant & Kafé, som byr på et hyggelig serveringstilbud i nærområdet.

Borhaug er kjent for sin vakre kystnatur og gode rekreasjonsmuligheter. I nærområdet finner man flotte turområder, populære badeplasser og de langstrakte Listastrendene, som strekker seg fra Lomsesanden mot Lista fyr.

Fra eiendommen er det ca. 2 km til Lista fyr, hvor man kan oppleve det storslåtte kystlandskapet, enten det er rolige sommerdager eller spektakulært uvær langs kysten.

Det er ca. 8 km til Vanse sentrum og ca. 16 km til Farsund sentrum, hvor man finner et bredere utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter.

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

Skolekrets
Borhaug skole (0,6 km)
Lista Ungdomsskole (6,7 km)

Bygningssakkyndig
Kristian Torland

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Henning Omdal
Bente Solberg
Åse Omdal
Anne Syvertsen

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje
Entré / hall, kjellerstue, disponibelt rom, garderobe, gang, vaskerom, bod, toalettrom, trappebod

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

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

1. etg:
Garasje og redskapsrom er byttet på fra opprinnelig tegning. Redskapsrom er i dag innredet men ikke søkt godkjent for varig opphold.
Bod er utvidet.

2. etg:
Vegg i stue er fjernet for større stue/spisestue

Standard

Takstmannen konkluderer med følgende:

Postveien 51 A er en enebolig fra 1965 med en sjelden romslig tomt på ca. 2 672 m², sentralt beliggende på Borhaug i Farsund kommune. Eiendommen grenser til sjøen og har et stort lagerbygg ved sjøkanten. Beliggenheten, tomtestørrelsen og bygningene gir et spennende utgangspunkt for ulike bruksområder og videre utvikling. Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, men konkrete muligheter må avklares mot gjeldende planer, grunnforhold og nødvendige offentlige tillatelser. Borhaug byr også på nærhet til strender, båthavn, kyststi og gode muligheter for friluftsliv.

Dagens rominndeling omfatter blant annet stue, kjøkken, fire soverom, bad, vaskerom, toalettrom og garasjeareal. Boligen har oppgitt BRA-i på 189 m² og BRA-e på 20 m². Lagerbygget er målt til 120 m² BRA-e. Det er kun enkelt beskrevet og arealmålt, og er ikke tilstandsvurdert.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet ny taktekking og takrenner omkring 2013, varmepumpe fra 2011 og utskifting av flere vinduer og dører i perioden 2014–2022. Badet ble overflateoppgradert omkring 2001. Mange overflater og bygningsdeler er likevel av eldre dato, og rapporten beskriver varierende vedlikeholdstilstand og betydelige behov for vedlikehold og utbedring.

Det er registrert omfattende råteskader i ytterkledningen. Det må også påregnes at skader kan forekomme i bakenforliggende konstruksjoner. Flere eldre vinduer og dører har råte eller andre skader. I underetasjen er det registrert fukt i vegger, mur og gulv, og dreneringen vurderes som svekket. Det er også råteskader i kjellerstuen etter mangelfull bortledning av vann fra taknedløp. Fornyelse av dreneringen og renovering av deler av underetasjen må påregnes.

Takkonstruksjonen har fuktskjolder, stedvis forhøyede fuktutslag, svertesopp og mangelfull ventilasjon. Pipen har sprekkdannelser, fuktskjolder og tjæreavrenning, og bør undersøkes nærmere. Balkongen har skader på rekkverk og betong, med synlig rust i armeringen. Våtrommene er av eldre dato eller har oppnådd forventet levetid. På badet i hovedetasjen er det blant annet registrert eldre sluk, manglende synlig membran og motfall mot døren. Dusjkabinettet reduserer vannbelastningen, men full oppgradering må påregnes.

Rapporten anbefaler også oppfølging av det elektriske anlegget, eldre vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og
varmepumpe. Det foreligger ikke tegninger av eneboligen, og dagens rominndeling og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent situasjon. Eiendommen ligger ifølge kartgrunnlag delvis i flomutsatt område ved lagerbygget og i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er kartlagte aktsomhetsforhold, og rapporten anbefaler nærmere undersøkelser.

Med sin sentrale beliggenhet, store tomt, strandlinje og romslige lagerbygg byr eiendommen på mange muligheter for videre bruk og utvikling. Samtidig må det påregnes betydelig vedlikehold og oppgradering av boligen. Kostnadsanslagene gjelder enkeltforhold og utgjør ikke et samlet budsjett for arbeidene.

Mulighetene for utvikling må avklares mot gjeldende planer, grunnforhold og nødvendige offentlige tillatelser. Skjulte forhold kan avdekkes når konstruksjoner

åpnes.Interessenter anbefales å sette seg grundig inn i rapporten og gjerne ta med bygningssakkyndig på visning for nærmere informasjon om tilstanden og aktuelle tiltak. Ta gjerne kontakt med bygningssakkyndig dersom det ønskes nærmere informasjon om rapporten.

Lykke til på visning!

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser om at altifiber er lagt inn i boligen.

Parkering
Parkering på egen tomt, garasje og lagerbygg.

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
Kommunen opplyser at det går en eldre kommunal vannledning over eiendommen. Dette kan medføre restriksjoner for fremtidige tiltak på eiendommen. Kjøper må kontakte kommunen for nærmere avklaring før eventuelle tiltak gjennomføres. Se vedlagt vann og avløps-kart i salgsoppgave.

Robot gressklipper medfølger i handelen.

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, vedovner
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

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

Energikarakter
E

Energifarge
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 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 16 006

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.
Kommunale avgifter utgjør kr. 16 006 ,- pr. 2025. Dette omfatter: Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Renovasjon utgjør kr. 4 768,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 2 terminer i året.
Eiendomsskatt utgjør kr. 1 930,-

Eiendommen har vannmåler, gebyrer kan derfor variere etter forbruk.

Eiendomsskatt
Kr 1 930

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær
Kr 474 472

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 1 897 888

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 34, bruksnummer 136 i Farsund kommune.

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

4206/34/136:
13.01.1965 - Dokumentnr: 40 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

19.07.2002 - Dokumentnr: 2560 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1964 - Dokumentnr: 1524 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4206 Gnr:34 Bnr:15

01.12.2009 - Dokumentnr: 920119 - Grensejustering
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn til gnr. 300 bnr. 3, som kun er registrert i GAB
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 208712 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1003 Gnr:34 Bnr:136

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Farsund kommune opplyser at en kommunal vannledning krysser eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Kommuneplan:

Plannavn: Kommunedelplan Farsund-Lista 2018–2028
Plan-ID: 90600
Vedtatt: 08.03.2018
Arealformål: Boligbebyggelse og forretninger
Status: Nåværende

Reguleringsplan:

Plannavn: BORSHAVN
Plan-ID: 07001
Vedtatt: 12.09.2000
Reguleringsformål: Boliger (felt B3) og industri (felt I5)
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

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

Kommentar konsesjon

Overdragelsen gjelder en bebygd eiendom som er større enn 2 dekar (2000 kvm). Kjøper plikter å undertegne egenerklæringsskjema vedrørende konsesjonsfrihet.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

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

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

Budgivning

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

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

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

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

3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,00))

110 540,- (Omkostninger totalt)

3 900 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 43 000,-

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 4 500,-
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. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

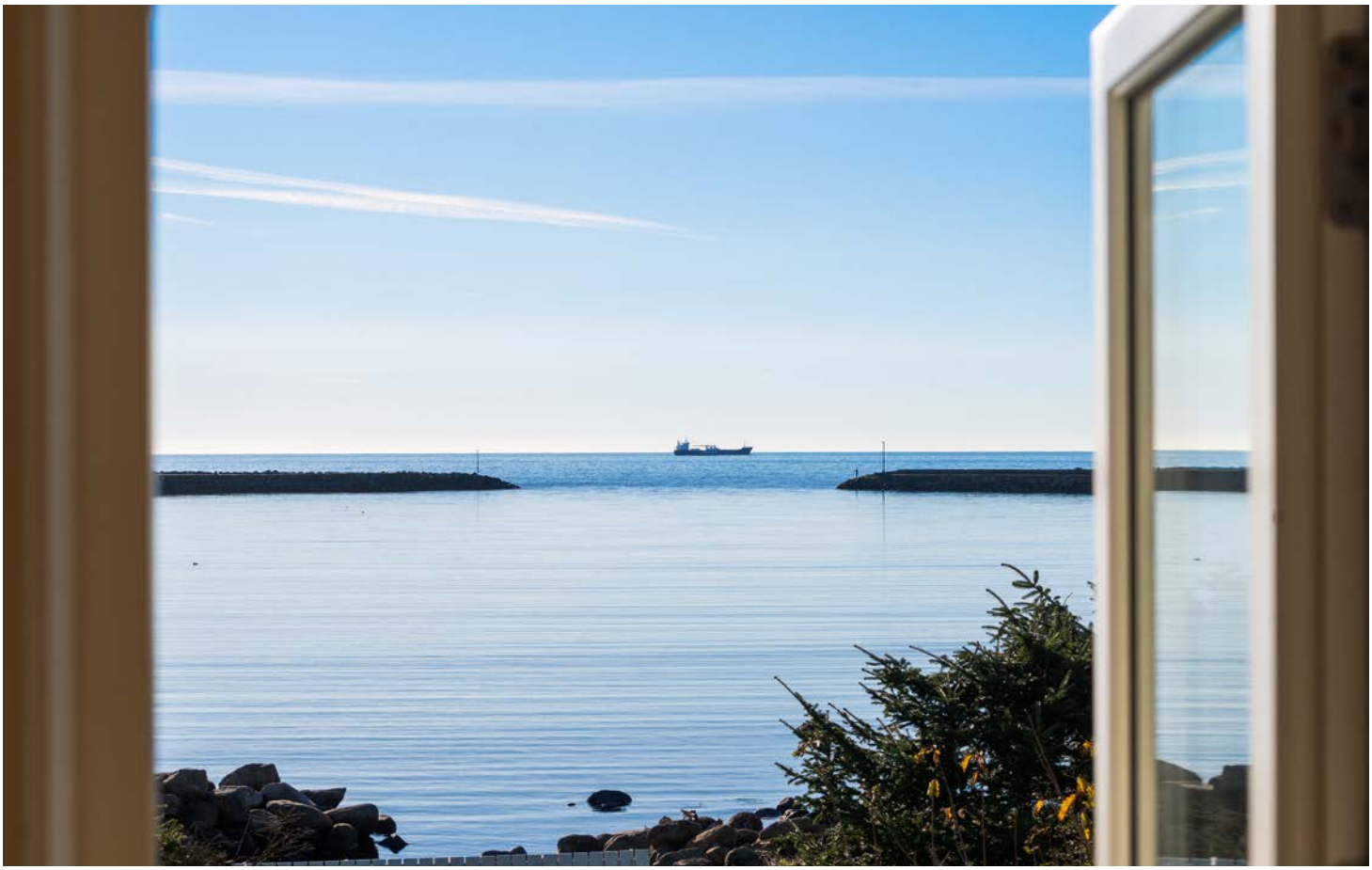
Tlf: 380 95 550

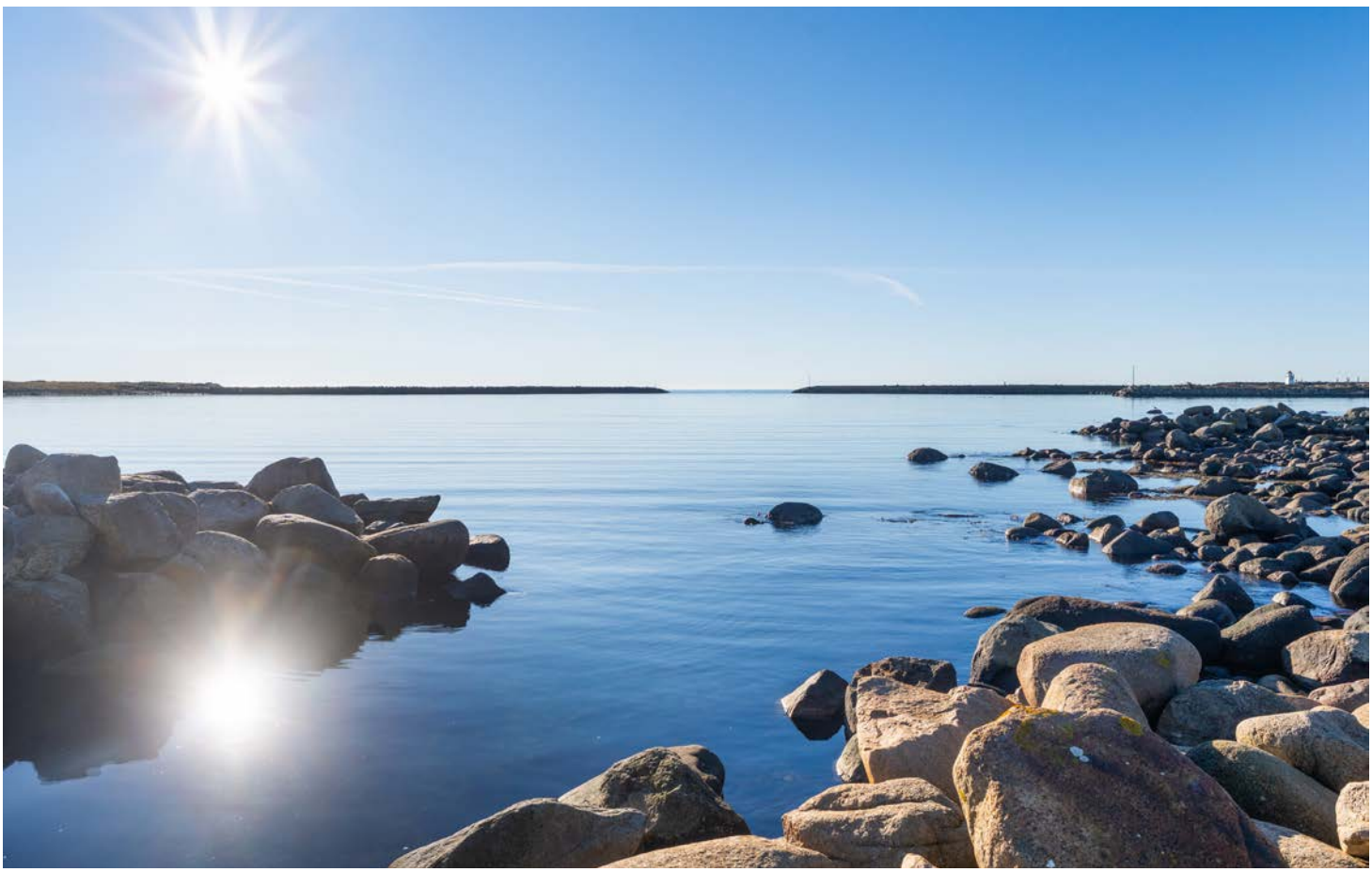
Salgsoppgavedato

18.11.2026



















































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



















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

























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal

Oppdragsnr.
1008260087

Selger 1 navn
Henning Omdal

Gateadresse
Postveien 51A

Poststed	Postnr
BORHAUG	4563

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Anna Hardis Omdal

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Henning Omdal, Anne Syvertsen, Bente Solberg, Åse Omdal

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260087

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008260087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Omdal	293efec995844b82d00-e7262fe87945e06d2fb14	05.11.2026 11:45:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260087

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Postveien 51 A, 4563 BORHAUG
FARSUND kommune
gnr. 34, bnr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21434-1242 **Eiendomsverdi ref nr:** DD1005

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Fullmaktshaver v/ Henning Omdal

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

Norsk takst

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

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

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

Lindesnes Takst AS

Rapportansvarlig

Kristian Torland
Uavhengig Takstingeniør
kristian@lindesnestakst.no
992 76 076

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Postveien 51 A er en enebolig fra 1965 med en sjelden romslig tomt på ca. 2 672 m², sentralt beliggende på Borhaug i Farsund kommune. Eiendommen grenser til sjøen og har et stort lagerbygg ved sjøkanten. Beliggenheten, tomtestørrelsen og bygningene gir et spennende utgangspunkt for ulike bruksområder og videre utvikling. Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, men konkrete muligheter må avklares mot gjeldende planer, grunnforhold og nødvendige offentlige tillatelser. Borhaug byr også på nærhet til strender, båthavn, kyststi og gode muligheter for friluftsliv.

Dagens rominndeling omfatter blant annet stue, kjøkken, fire soverom, bad, vaskerom, toalettrom og garasjeareal. Boligen har oppgitt BRA-i på 189 m² og BRA-e på 20 m². Lagerbygget er målt til 120 m² BRA-e. Det er kun enkelt beskrevet og arealmålt, og er ikke tilstandsvurdert.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet ny taktekking og takrenner omkring 2013, varmepumpe fra 2011 og utskifting av flere vinduer og dører i perioden 2014–2022. Badet ble overflateoppgradert omkring 2001. Mange overflater og bygningsdeler er likevel av eldre dato, og rapporten beskriver varierende vedlikeholdstilstand og betydelige behov for vedlikehold og utbedring.

Det er registrert omfattende råteskader i ytterkledningen. Det må også påregnes at skader kan forekomme i bakenforliggende konstruksjoner. Flere eldre vinduer og dører har råte eller andre skader. I underetasjen er det registrert fukt i vegger, mur og gulv, og dreneringen vurderes som svekket. Det er også råteskader i kjellerstuen etter mangelfull bortledning av vann fra taknedløp. Fornyelse av dreneringen og renovering av deler av underetasjen må påregnes.

Takkonstruksjonen har fuktskjolder, stedvis forhøyede fuktutslag, svertesopp og mangelfull ventilasjon. Pipen har sprekkdannelser, fuktskjolder og tjæreavrenning, og bør undersøkes nærmere. Balkongen har skader på rekkverk og betong, med synlig rust i armeringen. Våtrommene er av eldre dato eller har oppnådd forventet levetid. På badet i hovedetasjen er det blant annet registrert eldre sluk, manglende synlig membran og motfall mot døren. Dusjkabinettet reduserer vannbelastningen, men full oppgradering må påregnes.

Rapporten anbefaler også oppfølging av det elektriske anlegget, eldre vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og varmepumpe. Det foreligger ikke tegninger av eneboligen, og dagens rominndeling og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent situasjon. Eiendommen ligger ifølge kartgrunnlag delvis i flomutsatt område ved lagerbygget og i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er kartlagte aktsomhetsforhold, og rapporten anbefaler nærmere undersøkelser.

Med sin sentrale beliggenhet, store tomt, strandlinje og romslige lagerbygg byr eiendommen på mange muligheter for videre bruk og utvikling. Samtidig må det påregnes betydelig vedlikehold og oppgradering av boligen. Kostnadsanslagene gjelder enkeltforhold og utgjør ikke et samlet budsjett for arbeidene.

Mulighetene for utvikling må avklares mot gjeldende planer, grunnforhold og nødvendige offentlige tillatelser. Skjulte forhold kan avdekkes når konstruksjoner åpnes.

Interessenter anbefales å sette seg grundig inn i rapporten og gjerne ta med bygningssakkyndig på visning for nærmere informasjon om tilstanden og aktuelle tiltak. Ta gjerne kontakt med bygningssakkyndig dersom det ønskes nærmere informasjon om rapporten.
Lykke til på visning!

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Underetasjens rominndeling stemmer ikke med dagens bruk. Kjellerstuen har opprinnelig vært garasje. Soverom er betegnet som disponibelt rom. Rommene er dermed innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ut fra dagens bruk vil en endring normalt være kurant å gjennomføre.

Fasaden er også noe annerldes som eksempelvis porten som er på opprinnelige tegninger inntegnet som dør. Endringene har liten betydning.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Lagerbygg

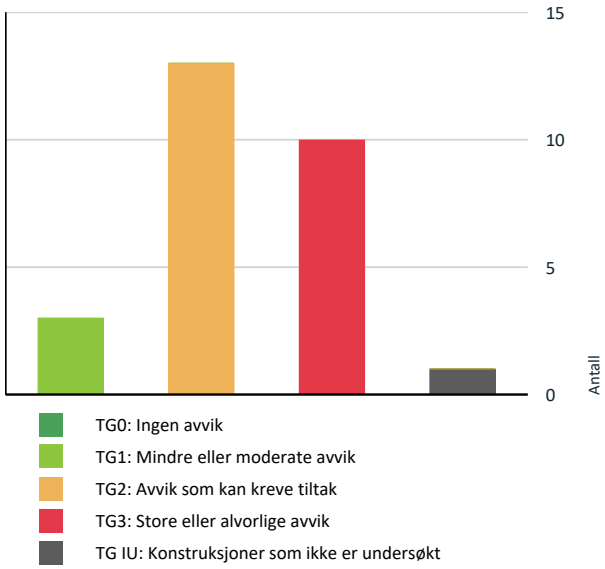
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fra 1985 foreligger, men det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på lagerbygget. Bygnignen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

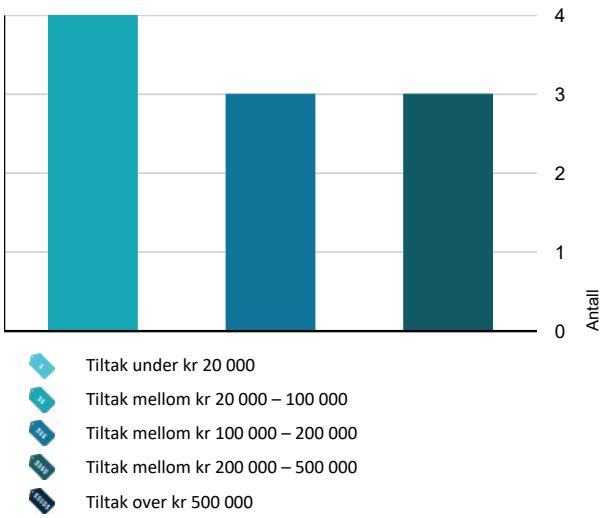
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter. Angitt moderniseringer er opplysninger fra fullmaktshavere og visuelle observasjoner på befaring. Egenerklæring er ikke utfylt da de ikke har videre oversikt over utførte arbeider. Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I enkelte tilfeller kan det være utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Slike undersøkelser fremgår av beskrivelsen under den aktuelle bygningsdelen og gjelder kun de forholdene som er undersøkt. Rapporten har for øvrig det undersøkelsesomfanget som følger av forskriftens minstekrav.

Hovedbygningen er vurdert innenfor forskriftens omfang. Utvendig garasje og lagerbygning er med mindre annet fremgår av rapporten, kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt.

Elektroinstallasjoner, trapper, rekkverk og branntekniske forhold er ikke vurdert med egen tilstandsgrad, men kun med hensyn til synlige HMS-forhold og åpenbare avvik ved visuell befaring. Det er ikke utført fagkontroll av elektro-, VVS- eller branntekniske installasjoner.

Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen, er ikke vurdert utover det som følger av forskriftens minstekrav eller eventuelle beskrevne tilleggsundersøkelser. Det er ikke utført demontering, destruktive undersøkelser eller funksjonsprøving utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Tilleggsundersøkelser og målinger gir et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen og kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaringen.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Eldre vinduer/dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring, drenering og terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Nyere vinduer/dører/port** Gå til side
- **Utvendig > Plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv/vegger og tak** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger og avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det må vises hensyn ved gange på platene på gulvet til øverste loftet da disse er ustabile med fare for deformasjon/ fall.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- På tegl piper skal 4 sider være synlige. i 1 etasjen er kun 3 sider tilgjengelig. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det registreres også en del avrenn av tjære i underetasjen.

  Erfaringsmessig ser vi at eldre teglsteinspiper har behov for innvendig røykrør.
- Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Rekkverk anlagt er for lavt mot dagens krav.
- Det er ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene samt anlegget i boligen er av varierende alder med stedvis avvik ved løse deksler, manglende dokumentasjon blant annet.
- Skillet mellom garasjen og boligdelen må kontrolleres og tettes tilfredsstillende/ utføres gasstett samt man må gå over boligen brannvarslere.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren langs inngangspartiet ut ifra dagens krav. Åpninger i rekkverk anlagt er også for stort mod dagens krav.
- Eiendommen ligger delvis i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gjelder deler av lagerbygget på tomten.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel samt opplysninger fra fullmektig. .

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget har varierende vedlikeholdstilstand. Det foreligger et betydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov stedvis.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Vindu og dør vaskerom skiftet.
2018	Modernisering	Vindu wc rom og soverom 1 etasjen skiftet.
2016	Modernisering	Vindu trappegang skiftet samt 1 i stuen.
2014	Modernisering	Ny balkongdør.
2013	Modernisering	Ny taktekking og nedløp/renner.
2011	Modernisering	Varmepumpe installert.
2001	Modernisering	Bad modernsiert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken. Taket er tekket med metallplater.

Ut fra opplysninger på eiendommen ble det skiftet fra tidligere skiferstein til metall plater rundt 2013. Undertekkingen har ukjent alder, men ut fra eldre skifertak kan ny undertekking trolig forventes.

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

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: Norge i bilder. Fullmektige.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall fra 2013.
Det er anlagt stigetrinn til pipen samt snøfangere over inngangspartiet.

Eldre blybeslag rundt pipen som er teglkledd.

Løpende vedlikehold og rensing må påregnes for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: Norge i bilder. Fullmektige.

Vurdering av avvik:

• Beslag løsning rundt pipen er av eldre dato og er utsatt for skader. Pipen har også sprekkdannelser med fare for fuktinntregning, og fra øverste loftet er det registrert fuktskjolder rundt pipen.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Dette har medført til fuktskader i kjellerstuen. Ett av nedløpene mangler også feste i nedre del.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning. Pipen med dets beslag må gjennomgås, og skader må utbedres.

• Det kan anbefales å beslå pipen for bedre sikkerhet mot fuktinntregning.

• Det anbefales å feste nedløp. Etablering av tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp må påregnes, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Etablering av snøfangere anbefales for bedre personsikkerhet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrer. Det er anlagt bordtak med papp som undertekking.
Deler av loftet er platelagt. Stedvis er det anlagt nyere isolering men hovedsakelig eldre isolering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist flere fuktskjolder samt stedvis skader i bordtaket/takkonstruksjonen, og stedvis måles ett noe forhøyet fuktutslag. Skjoldene stammer trolig fra eldre skader ut fra fuktmålingen utført, men det registreres svertesopp og fare for kondens i undertaket.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger enkelte steder opp mot undertaket og reduserer luftingen av loftskonstruksjonen. Det mangler også lufting i langsgående gesimser som vil kunne medføre til svekket levetid og manglende uttørking av undertak.

• Det registreres spor etter mus på loftet. Gnagere kan over tid medføre skader på isolasjon og bygningskonstruksjoner.

• Takkonstruksjonen har normale skjevheter grunnet alder takkonstruksjon og avstand sperrer. Ved bruk av stålplater på tak, har avviket idag lite betydning.

• Det må vises hensyn ved gange på platene på gulvet til øverste loftet da disse er ustabile med fare for deformasjon/ fall.

Konsekvens/tiltak

• Erfaringsmessig stammer kondensering ved at varm luft grunnet manglende dampsperre fra underliggende rom stiger opp på loftet samt forandret bruk med eksempelvis varmepumpe og nyere bedre isolerte vinduer. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Ytterligere undersøkelser må utføres for å kartlegge fuktårsak. Ny loftsluke som er bedre isolert er å anbefale for å hindre varm luft fra å stige opp samt eventuelle andre tiltak innvendig for å minimere kondensering. Øverste loftet må for øvrig holdes under jevnlig tilsyn grunnet spor av fukt/fuktskjolder.

• Loftet bør rengjøres, adkomstpunkter for gangere tettes og forholdet holdes under jevnlig oppsyn.

• Vis hensyn ved gange øverste loft. Bytt ut gulvet etter behov.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende kledning fra byggeår. Forhudningspapp som vindtetting.
Boligen er oppført i trekonstruksjon av stenderverk med isolering etter datidens standard.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen og skader i bakenforliggende reisverk vil stedvis måtte forventes.

• Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur samt øvre del i gesims.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Gesimsene er kledd med eternittplater. Eternittplater kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• De fleste fasadene må påregnes skiftet og skadet reisverk må da utbedres. Tilstrekkelig vindsperre, lufting og musebånd må da også påregnes.

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det er ikke foretatt prøvetaking, og platene må derfor håndteres som asbestholdige ved eventuell bearbeiding eller utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nyere vinduer/dører/port

Beskrivelse

Vinduer/dører med 2 lags glass i karmer av trekonstruksjon og en i pvc.
Vinduer/dører skiftet i perioden 2014 til 2022.

Port i aluminiums konstruksjon. Ukjent alder. Automatisk åpner.

Funnet i god stand, vil trenge normalt vedlikehold i form av overflatebehandling og justering/smøringer. TG2 er gitt ett par mindre avvik.

Vurdering av avvik:
• - Balkongdøren fra 2014 tar imot karm og må justeres samt lås må smøres.

- Ytterdør vaskerom mangler sluttføring utsiden med beslag blant annet. PVC vinduet mangler også dryppbeslag i nedre del som kan medføre til inndriv av vann.

- Portens speil har løsnet som kan medføre til rust og fuktinntregning.

Konsekvens/tiltak
• Gå over balkongdøren, sluttfør ytterdøren samt monter beslag vinduet. Utbedre garasjeporten.

TG 3 Eldre vinduer/dører

Beskrivelse

Vinduer/dører med enkle, koblede og eldre isolerglass i karmer av trekonstruksjon. Alder eldre1988 til byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte, punkteringer og skader på flere av vinduene. Ytterdøren har også noe råte i ett av hjørnet i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer/dør medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Eldre vinduer og dører må påregnes gjennomgått i sin helhet og de fleste vil måtte påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Balkong

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i støp. Rekkverk utført i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Betongoverflaten er også svekket fra undersiden ved synlige rust i armering og avskalling støp.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i betongkonstruksjon og rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Rekkverket må da også heves til 100cm etter dagens krav.
• Det må påregnes tekking av balkongen for å hindre videre deformasjoner og fuktinntregning om den ikke oppføres på ny under renovering fasaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Plattinger på terreng

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert en platting ved inngangspartiet i skifer samt en støpt platting ut fra vaskerommet.
Det er også anlagt betong heller / støp rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Betongheller/støp rundt boligen har en del sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Utbedre ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv/vegger og tak

Beskrivelse

Teppe, flis, mur, belegg og laminat på gulv. Tapet og malte vegger. Takess plater, bjelke med duk og malte tak.
Takhøyden er ca. 2,31m i underetasjen. Ca. 2,44m i 1 etasjen.

Overflatene er for det meste av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
• Overflatene har en del slitasje etter bruk og alder i form av merker på gulv/vegg/tak.

Konsekvens/tiltak
• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
• Moderniseringsarbeider bør påregnes, og det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn). Deler av underetasjen er utført med tilfarergulv.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Det er foretatt punktvise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på over 30 mm i begge etasjer. Knirk registreres også samt skjevheten er stedvis merkbar. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer, men dette kan også indikere setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Hold overflater under jevnlig tilsyn.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eldre teglpipe fra byggeår. Peis installert i underetasjen, vedovn i 1 etasjen.

Pipe er fra byggeåret. Det foreligger ikke opplysninger om tilsyn de siste 5 årene. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert. På grunn av alder kan skjulte avvik forekomme, og nærmere kontroll av brann- og feievesen eller kvalifisert foretak anbefales.

Vurdering av avvik:

• På tegl piper skal 4 sider være synlige. i 1 etasjen er kun 3 sider tilgjengelig. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det registreres også en del avrenn av tjære i underetasjen.

Erfaringsmessig ser vi at eldre teglsteinspiper har behov for innvendig røykrør.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av pipens alder anbefales nærmere kontroll av brann- og feiervesen eller kvalifisert foretak. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger og nærmere undersøkelse for å avklare tilstand og behov for tiltak. Behov for rehabilitering eller montering av innvendig rør må vurderes på bakgrunn av kontrollen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av underetasjen med tilbakefylte vegger. Terrenget ligger også nærme gulvnivået innvendig og gulv og yttervegger er herav utsatt for fukt i nedre del.

Det er foretatt hulltaking i yttervegg i garderobe samt i tilfarer guld soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktighet på vegger, mur og gulv i underetasjen. Dreneringen er svekket og boligens terreng er tilnærmet i lik høyde som innvendig gulv samt billigende imot murvegger. Kjellerstuen har i tillegg råteskader etter manglende utkast fra nedløp. Ved hulltaking ble det også registrert bruk av isopor mot yttervegger som er brannfarlig.

Konsekvens/tiltak

• Fuktighet i underetasjen indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre og har ført til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materiell.

• Modernisering/Renovering av underetasjen må påregnes. Alle overflater på gulv/vegger med organisk materiell må fjernes, ny oppbygging kan først utføres etter en re-drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Overflater har et par merker, ellers funnet i normalt stand.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Rekkverk anlagt er for lavt mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper og lavt rekkverk kan redusere muligheten for støtte. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å heve rekkverket samt montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedsakelig slette innerdører av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Innerdørene har merker/slitasje etter bruk samt ett par med hull. Klinker er stedvis løse samt stedvis tar dørene imot karm.

Konsekvens/tiltak
• Justeringer og overflatebehandlinger vil måtte påregnes.
Ved behov moderniser dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv og baderomsplater vegger. Takess i tak.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, innredning med vask, stoppekran og vannmåler.
Ventil i vegg.

Rommets overflater og tettesjikt er av eldre dato, og har oppnådd sin forventet levetid, og en renovering må påregnes for å tåle normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er flislagt. Takess plater i tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, plassbygget innredning i vegg samt klosett.
Elektrisk vifte samt tilluft ved dør er anlagt.

Badet ble overflate modernisert rundt 2001. Ut fra befaring vil flisene kunne være lagt på på topp av eldre flis.
Det er ingen synlig membran i rommet, sluk er eldre støpejern samt det er kun etablert avløp til dusjkabinettet. Videre er det registrert motfall mot døren, sprekk i fuger, manglende tetting rørgjennomføringer, vindu i våtsonen, elektrisk kobling i våtsonen bak dusj.

Samlet vurderes våtrommet til å ikke oppfylle dagens krav selv om det fungerer med dusjkabinettet installert. Dette på grunnlag av alder tettesjikt og øvrige avvik registrert.

Årstall: 2001 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, som vesentlig reduserer vannbelastningen på overflatene. Det anbefales å videreføre denne løsningen, tette rørgjennomføringene og føre jevnlig tilsyn med våtrommet. Dusjkabinettet reduserer risikoen for fuktskader, men gir ingen garanti for at eldre tettesjikt er tett.

Eksisterende overflater vil kunne benyttes videre i påvente av senere oppgradering, men full renovering må påregnes. Tidspunktet kan vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av nytt våtrom med nye overflater. Ved rehabilitering må tettesjikt, våtsoner, sluk og øvrige våtromsdetaljer utføres i henhold til gjeldende krav.

TG3 er gitt på bakgrunn av gjeldende vurderingskriterier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkken med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Mekanisk vifte etablert over komfyr.
Flislagt mellom over/underskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon/automatisk vannstopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Kjøkkenets overgang gulv/vegg er fuktømfintlig og kan skades ved lekkasje eller større vannsøl.

Overflater har stedvis også en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannskader.
Justeringer og overflatebehandling bør påregnes. Modernisering etter behov.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rommet har flislagt gulv med tapetserte overflater.
Innredet med vask og klosett.
Rommet har ventil i vegg, ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt i vegg mot terreng. Overflater for øvrig er av eldre dato med en del avvik som sprekk/bom i fliser, manglende ventilering i rommet.

Konsekvens/tiltak

• En renovering av rommet må påregnes etter dreneringen er utbedret.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger og avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har eldre vannrør av jern / kobber fra byggeår samt hovedsakelig avløp av støpejern fra byggeår.
Vannmåler og stoppekran plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Vann og avløpsledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Gamle ledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte vann/avløpsledninger.

• Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegger.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra rundt 2011 etablert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra 2000 som er plassert i nedfelt støp i gang i underetasjen/198 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Bereder er også plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift. Berederen frem til utskiftning bør få anlagt vannstopper samt bør vurderes flyttet til vaskerom ved modernisering.

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Det er utført en del arbeider på anlegget ved ny pumpe til kloakken ut fra opplysninger. Det foreligger dokumentasjon på enkelte arbeider.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene samt anlegget i boligen er av varierende alder med stedvis avvik ved løse deksler, manglende dokumentasjon blant annet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, eventuelt etter relevant del av NEK 405-serien. Ut fra alder på eldre deler av anlegget, vil en modernisering måtte påregnes ved øvrig moderniseringsarbeider.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig fra 1965.

Vurdering av avvik:
• Skillet mellom garasjen og boligdelen må kontrolleres og tettes tilfredsstillende/ utføres gasstett samt man må gå over boligen brannvarslere.

Konsekvens/tiltak
• Gå over garasjens overflater med tetting mot innredet rom, brannvarsler i 1 etasjen må etableres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligens byggegrunn er ut fra beliggenhet løsmasser av sand/leire.

TG 3 Fuktsikring, drenering og terreng

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er hovedsakelig fra byggeåret, med ett mindre parti mot vest som er utbedret noe i etterkant med synlig knotteplast, alder er ukjent men det registreres fuktskader innvendig på ny del også.

Boligens framsiden samt side øst og deler av side nord/bakside er beliggende forholdsvis på likt nivå som utvendig terreng. Fra ytterdøren til vaskeromsdelen er boligen beliggende med terreng imot.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det måles ett forhøyet fukt nivå på de fleste fasader mot tilstøtende terreng.

Konsekvens/tiltak
• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.

Tilstandsrapport

• På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes fornyelse av dreneringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med betongblokker som er pusset/slemmet som grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpte murer på baksiden av av boligen. Det er etablert smijernsrekkverk.
Muren mot vei er av nyere dato. Trapp også i støp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren langs inngangspartiet ut ifra dagens krav. Åpninger i rekkverk anlagt er også for stort mod dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Bedre personsikkerhet anbefales.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligens framsiden samt side øst og deler av side nord/bakside er beliggende forholdsvis på likt nivå som utvendig terreng. Fra ytterdøren til vaskeromsdelen er boligen beliggende med terreng imot.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom eller kvikkleire.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
• Eiendommen ligger delvis i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gjelder deler av lagerbygget på tomten.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
• Forholdet har fungert over tid ut fra byggets alder og konstruksjon. Forholdet bør holdes under oppsyn.
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Kostnadsestimatet er basert på terrengjusteringer. Det er ikke medregnet utbedringer av flom- og kvikkleireaktsomheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet offentlig nett.
Ledningene er nedgravd, og utførelse og alder er ikke dokumentert. Basert på byggets alder og innvendige rør vurderes det som sannsynlig at deler av

avløpsledningene er av støpejern fra byggeåret, og at vannledningene er av jern fra omkring 1965.

På gårdsplassen ved lagerbygget er det etablert en avløpstank/pumpekum med pumpe. Pumpens styringssystem er plassert i lagerbygningen og pumpen fører avløp opp til offentlig nett. Tanken vurderes å være eldre, mens pumpen er nyere. Alder, utførelse og tilstand på tank og ledningsanlegg er ikke dokumentert. Forholdene kunne ikke kontrolleres nærmere ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Stikkledninger/rør fra boligen og ut til offentlig nett ligger under bakken og er ikke videre vurdert annet enn alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte stikkledninger. Ut fra alder må det påregnes fremtidige kostnader på anlegget.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen. Skulle oljetank foreligge må denne påregnes sanert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det må vises hensyn ved gange på platene på gulvet til øverste loftet da disse er ustabile med fare for deformasjon/ fall.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• På tegl piper skal 4 sider være synlige. i 1 etasjen er kun 3 sider tilgjengelig. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det registreres også en del avrenn av tjære i underetasjen.

Erfaringsmessig ser vi at eldre teglsteinspiper har behov for innvendig røykrør.
• Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Rekkverk anlagt er for lavt mot dagens krav.
• Det er ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene samt anlegget i boligen er av varierende alder med stedvis avvik ved løse deksler, manglende dokumentasjon blant annet.
• Skillet mellom garasjen og boligdelen må kontrolleres og tettes tilfredsstillende/ utføres gasstett samt man må gå over boligen brannvarslere.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren langs inngangspartiet ut ifra dagens krav. Åpninger i rekkverk anlagt er også for stort mod dagens krav.
• Eiendommen ligger delvis i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gjelder deler av lagerbygget på tomten.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Etablering av snøfangere anbefales for bedre personsikkerhet.
• Vis hensyn ved gange øverste loft. Bytt ut gulvet etter behov.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• På grunn av pipens alder anbefales nærmere kontroll av brann- og feiervesen eller kvalifisert foretak. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger og nærmere undersøkelse for å avklare tilstand og behov for tiltak. Behov for rehabilitering eller montering av innvendig rør må vurderes på bakgrunn av kontrollen.
• Manglende håndløper og lavt rekkverk kan redusere muligheten for støtte. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å heve rekkverket samt montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, eventuelt etter relevant del av NEK 405-serien. Ut fra alder på eldre deler av anlegget, vil en modernisering måtte påregnes ved øvrig moderniseringsarbeider.

• Gå over garasjens overflater med tetting mot innredet rom, brannvarsler i 1 etasjen må etableres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Bedre personsikkerhet anbefales.

• Forholdet har fungert over tid ut fra byggets alder og konstruksjon. Forholdet bør holdes under oppsyn.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Lagerbygg



Anvendelse
Lager

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra søknader.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har varierende vedlikeholdstilstand. Det foreligger vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Beskrivelse
Bygningen er kun enkelt beskrevet og er ikke omfattet av en fullstendig tilstandsvurdering. Det må derfor påregnes at det kan forekomme avvik og vedlikeholdsbehov som ikke er nærmere registrert eller omtalt.

Lagerbygning oppført i støpt og mur med takkonstruksjon i tre. Det er anlagt 2 porter og 2 dører. Stålplater på tak.
Bygningen fremstår med behov for normalt vedlikehold. Med jevnlig vedlikehold vil bygningens konstruksjoner og overflater kunne ivaretas for videre bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

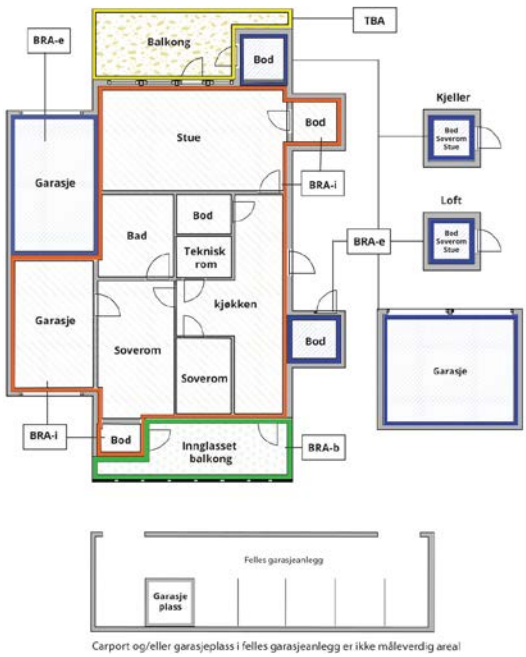
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	80	20		100	10
1 Etasje	109			109	7
SUM	**189**	**20**			**17**
SUM BRA	**209**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré / hall, kjellerstue, soverom, garderobe, gang, vaskerom, bod, toalettrom, trappebod	Garasje	
1 Etasje	Gang, stue, 3 soverom, bad, kjøkken		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.
Avvik på areal kan forekomme.
Det er kun deler av platting og skiferlagt parti som er medregnet TBA underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjens rominndeling stemmer ikke med dagens bruk. Kjellerstuen har opprinnelig vært garasje. Soverom er betegnet som disponibelt rom. Rommene er dermed innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ut fra dagens bruk vil en endring normalt være kurant å gjennomføre.

Fasaden er også noe annerldes som eksempelvis porten som er på opprinnelige tegninger inntegnet som dør. Endringene har liten betydning.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vindu og dør vaskerom skiftet i 2022. Ukjent om det er utført av fagfolk eller ved egeninnsats.

Lagerbygg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Lager med bod		120		120	
SUM		**120**			
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lager med bod		Lagerrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra 1985 foreligger, men det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på lagerbygget. Bygnignen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	34	136		0	2671.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Postveien 51 A

Hjemmelshaver
Syvertsen Anne, Solberg Bente, Omdal Henning, Omdal Åse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i sentrum av Borhaug i Farsund kommune med strandlinje. .Området byr på lange strender, kyststi, båthavn og svært gode forhold for surfing og kiting.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, bedd, prydbusker, lagerbygg og plattinger. Tomten grenser til sjøen.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2026	Lite utfylt da fullmaktshaver/e ikke har bebodd eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	10.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

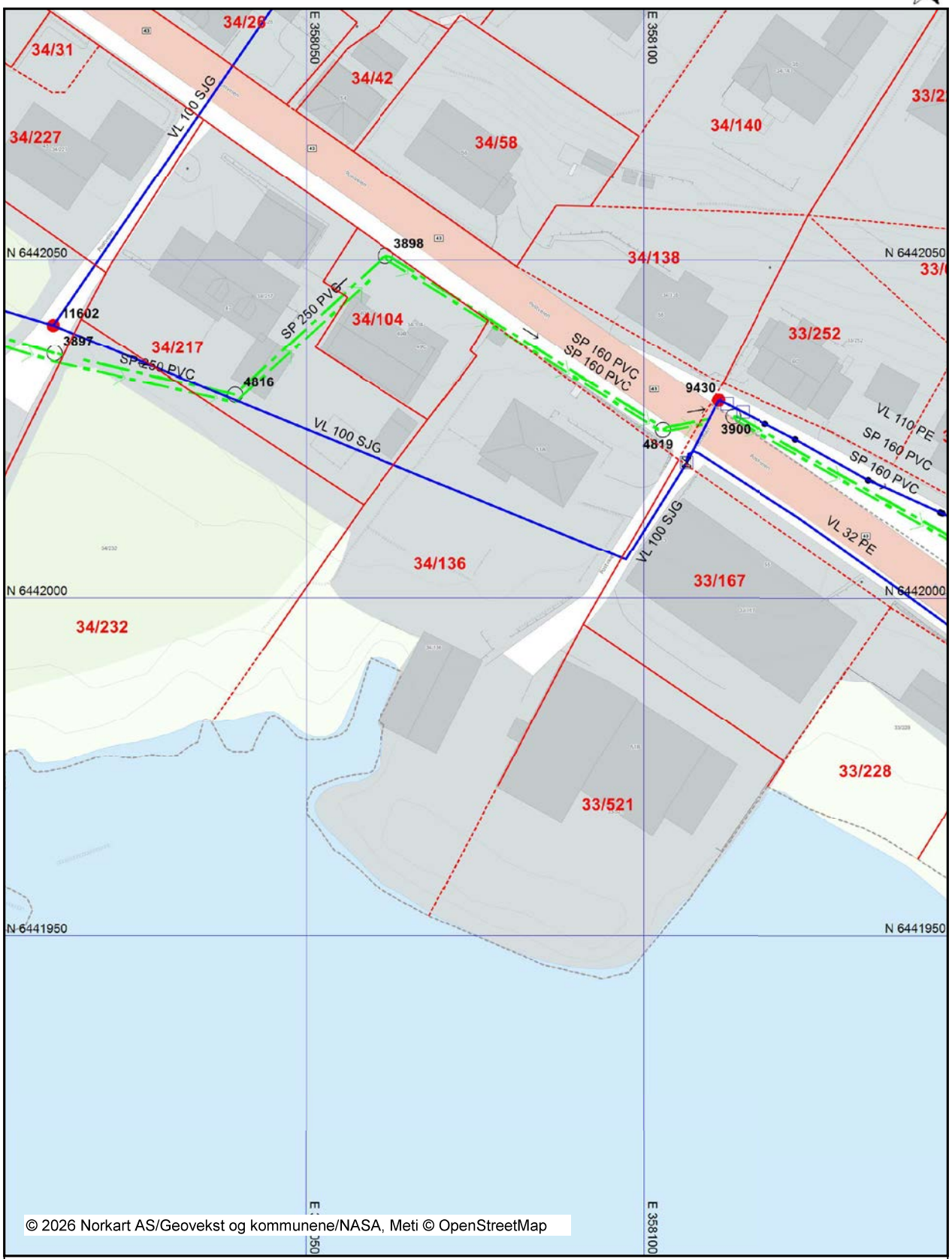
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.11.2026 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Ledningsnett Vann og avløp

- Overvannsledning privat
- Overvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Spillvannledning privat
- Spillvannsledning
- Vannledning stikkledning privat
- Vannledning
- Anboringspunkt vann
- Brannkum
- Fallretning
- Grenpunkt
- Kum spillvann
- Kum overvann
- Kum vann
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk m/sandfang
- Abc Tekst på ledning
- Skjøt
- Trasepunkt ledning
- Abc Tekst på kopling

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
- Eiendomsgr 35 cm eller bedre
- Eiendomsgr 35 cm til 2m
- Eiendomsgr 2m eller dårligere
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

ambita

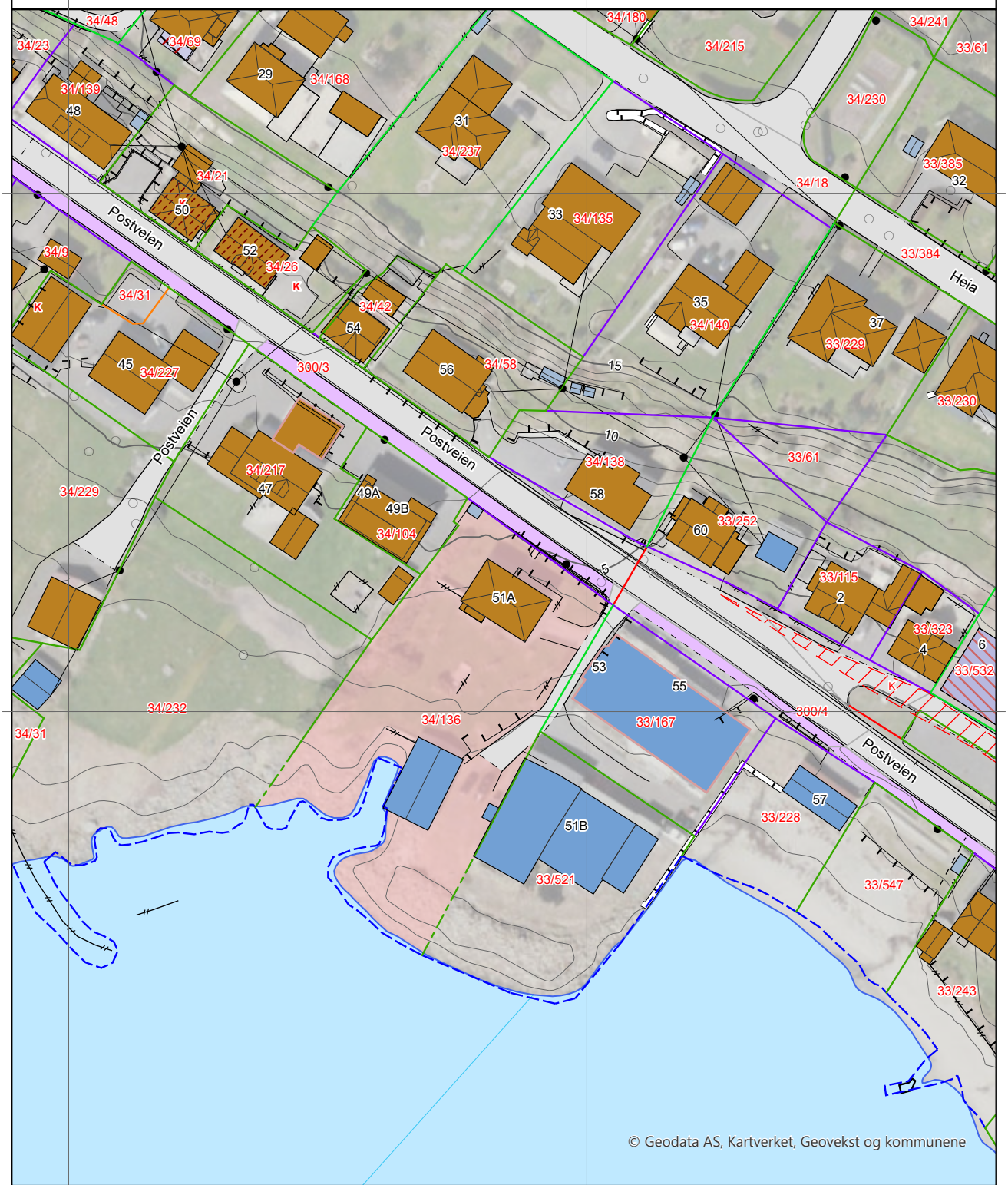
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/34/136/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

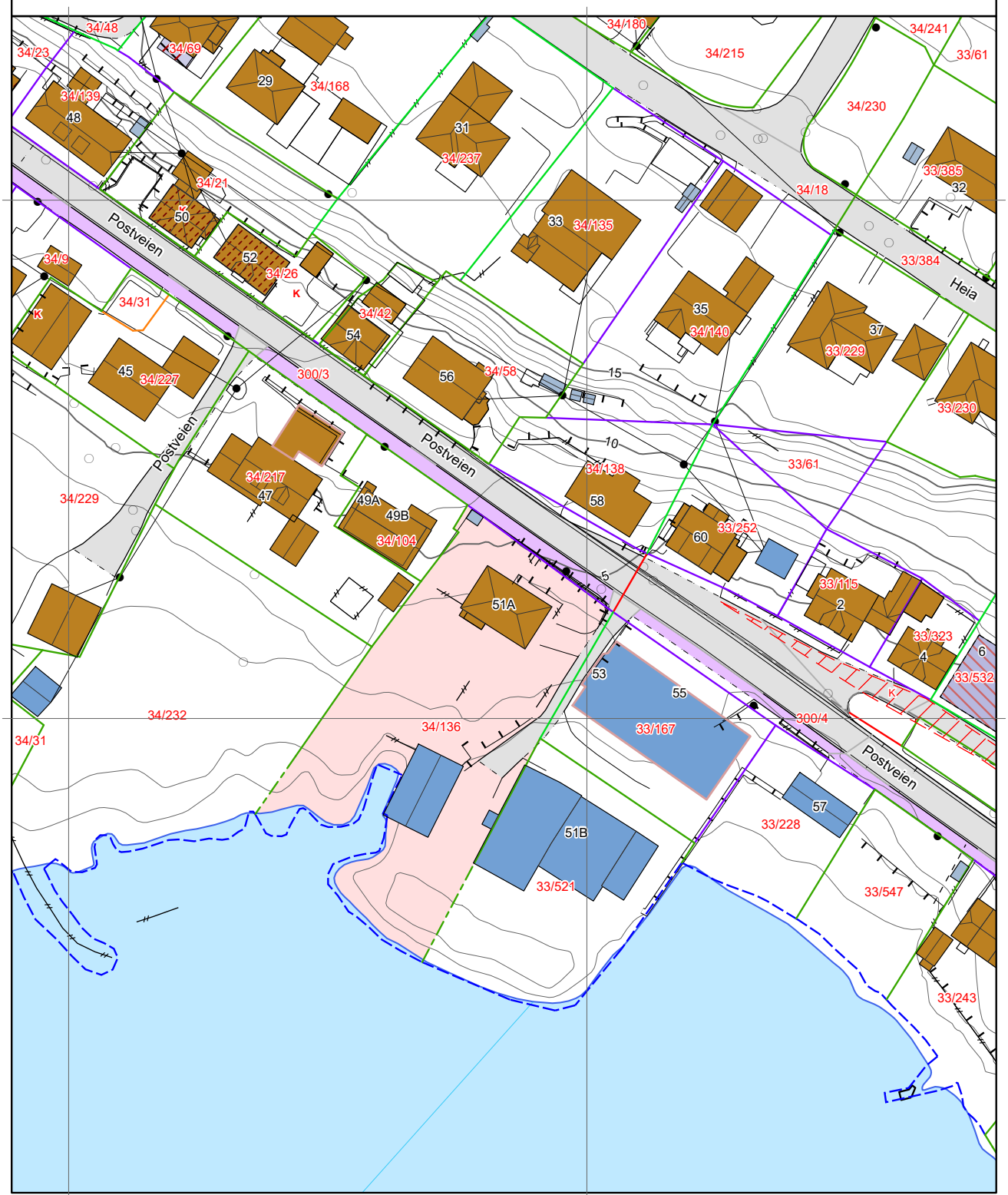
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/34/136/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

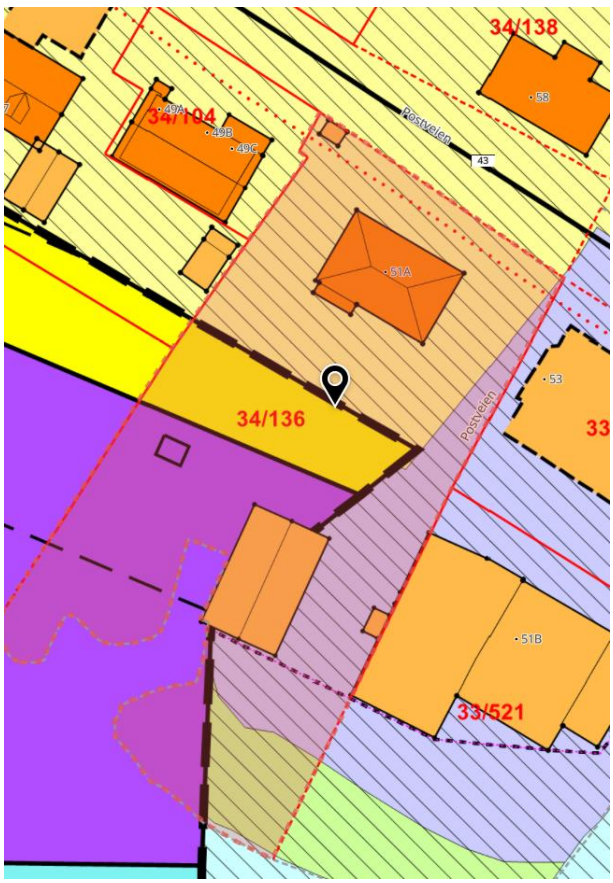
FARSUND KOMMUNE

Administrasjonen

Teknisk forvaltning

PLANSTATUS
Matrikkel: 4206/34/136/0/0
Adresse: Postveien 51A, 4563 BORHAUG

Eiendommen har 4 formål i 2 planer.



ArealbrukBoligbebyggelse **Arealbrukstatus**Nåværende

ArealbrukForretninger **Arealbrukstatus**Nåværende

Planidentifikasjon90600 **Plantype**Kommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan **Ikraftredelsesdato**08.03.2018

PlannavnKommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 Vis i kart Planregister

Planidentifikasjon07001 **Vertikalnivå**På grunnen/vannoverflate **Planstatus**Endelig vedtatt arealplan

PlannavnBORSHAVN **Planbestemmelse**Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato12.09.2000 **Lovreferanse**PBL 1985 eller før

FormålBoliger **Feltbetegnelse**B3

FormålIndustri **Feltbetegnelse**I5

Vis i kart Planregister

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 29.10.2026. Link er gyldig i et år:

https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=04f8dcbc-6902-480b-af1d-880079e5e656

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Seniorarkitekt MNLA
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

Nabolagsprofil

Postveien 51A - Nabolaget Vestbygda - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Brekne Linje 224, 225, 230, 237, 238	0 min 0 km
Borshavn/Skolebakken Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	5 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 49 min

Skoler

Borhaug skole (1-7 kl.) 109 elever, 11 klasser	6 min 0.6 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 17 klasser	8 min 6.7 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	18 min
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	32 min 30.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

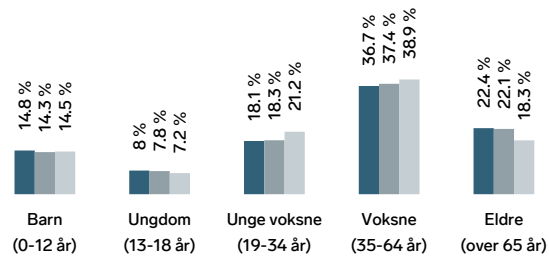
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestbygda	1 147	597
Farsund kommune	9 622	5 000
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Borhaug PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Vanse Søndagsåpent	8 min 6.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

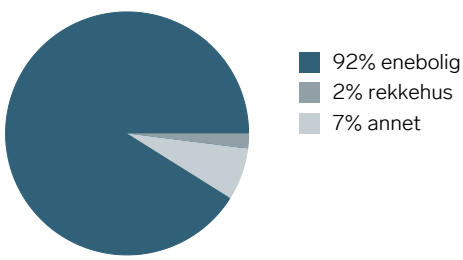
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Borhaug skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min 0.5 km
Brekne ballbane Ballspill	7 min 0.6 km
Trimsenteret	10 min
S.M.A.R.T Trening&Helse	18 min

Boligmasse



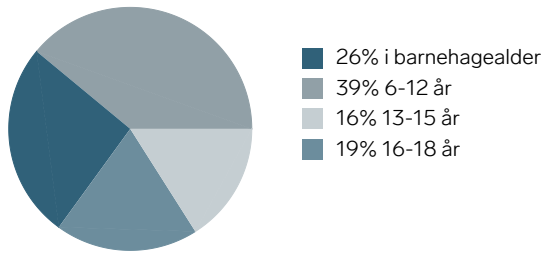
«Vi er en samkjørt gjeng»

Sitat fra en lokalkjent

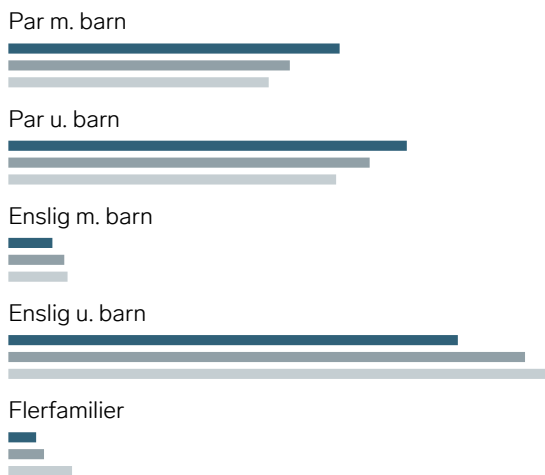
Varer/Tjenester

Farsund Kjøpesenter	16 min
Apotek 1 Vanse	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

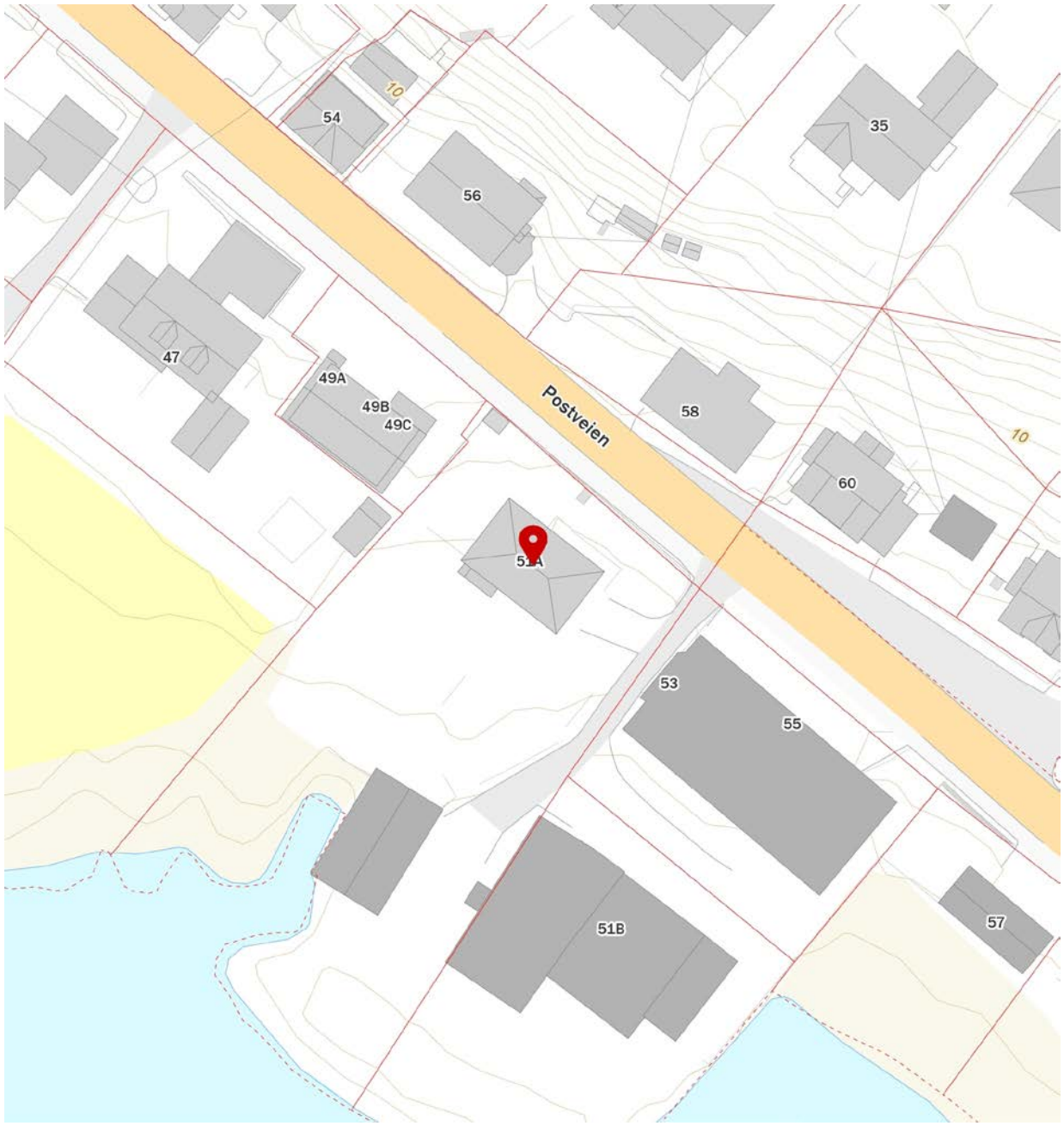


Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til

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

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

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

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

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

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank