VÅGSVOLL

FYRVEIEN 27B, 4563 BORHAUG

Innholdsrik og familievennlig enebolig | dobbel garasje | 4 soverom





Prisantydning: 3 950 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere Fyrveien 27B!

Romslig enebolig med fin beliggenhet på Borhaug, like i nærheten av Lista fyr. Eiendommen ligger i flotte omgivelser med kort avstand til sjøen, strender og fine turområder. Boligen har en funksjonell planløsning over to etasjer, og byr blant annet på en stor stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Første etasje inneholder stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom og entré. I andre etasje finner man tre soverom, garderobe, bad og loftstue.

Boligen har flere detaljer med amerikansk preg, som gir den et særpreget uttrykk. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 1 084 m² med fine uteområder og en stor terrasse. På eiendommen står det også en frittstående dobbelgarasje med lagerrom på loftet.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse	Fyrveien 27B
Prisantydning	3 950 000,- + omk.
Omkostning	114 540,-
Totalpris	4 064 540,-
BRA-i/BRA Total	192/271 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2002
Tomt	1084.1 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

36 Egenerklæring

39 Tilstandsrapport

63 Eiendomsgrenser

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: 192 kvm
BRA - e: 79 kvm
BRA totalt: 271 kvm
TBA: 119 kvm

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 114 kvm.
BRA-e: 13 kvm.
2. etasje
BRA-i: 78 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
112 kvm

2. etasje
7 kvm

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 47 kvm.
2. etasje
BRA-e: 19 kvm.

Ikke målbare arealer
Enebolig:
Det er 23 kvm med ikke måleverdig areal i 2. etasje

Garasje:
Det er 11 kvm med ikke måleverdig areal i loftsetasjen.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1084.1 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiendommen har en romslig selveiertomt på 1 084 m², pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass og hage av god størrelse.
Tomteareal er innhentet fra matrikkelrapport, denne kan avvike fra en oppmåling.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott beliggenhet på Vågsvoll på Borhaug, i fine og rolige omgivelser med kort avstand til både Vanse og Farsund sentrum. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med nærhet til Lista fyr og de flotte Listastrendene. Det er kort vei til Bausjesanden (ca. 2,2 km), Tarebua, Joker, barnehage, skole og Havnekiosken.

Borhaug er kjent for sitt åpne kystlandskap, rike fugleliv og nærheten til havet. Her har man flotte naturområder og gode muligheter for turer og friluftsliv året rundt.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Borhaug Barnehage (0,9 km)

Skolekrets
Borhaug skole (0,9 km)
Lista ungdomsskole (8,3 km)

Bygningssakkyndig
Kristian Torland

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Asbjørn Terje Kleppe

Innhold
Eneboligen inneholder:

1. etasje:
Entre, toalettrom, soverom, vaskerom, kjøkken, stue, trappebod, utvendig bod.

2. etasje:
Loftstue, 3 soverom, garderobe, bad

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er bygget på en utvendig bod med takoverbygg, samt et overbygg mellom boligen og

garasjen. Bygningene er ikke byggemeldt. Kjøper overtar risikoen for dette.

Garasje:

1. etasje:
Garasje.

2. etasje:
Lagerrom

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ut i fra tegnings grunnlag er garasjen oppført noen kvadrat større enn omsøkt i grunnflate, samt lofts planet er ikke oppgitt med areal.

Standard

Takstmannen konkluderer med følgende:

Enebolig fra 2002, beliggende solrikt og landlig like utenfor Borhaug sentrum i Farsund kommune. Eiendommen har en tomt på ca. 1.084 m² og kort vei til strender, kyststi og båthavn. Boligen har planløsning over to etasjer med blant annet stue, kjøkken, loftstue, fire soverom, bad, vaskerom og toalettrom. Det følger også med en separat dobbelgarasje med lagerrom på loftet. Garasjen er arealmålt og enkelt beskrevet, men ikke fullstendig tilstandsvurdert.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det opplyses at vedlikeholdet de siste årene ikke har vært fulgt opp like jevnlig. Det er derfor registrert enkelte vedlikeholds- og utbedringsbehov. Kledningen ble malt i 2024, og det var en mindre lekkasje ved pipen i oktober som er utbedret av fagkyndig etter befaring.

Rapporten trekker særlig frem balkong og terrasse, den utvendige boden og badet på loftet. Balkong og terrasse har råteskader og slitte overflater. Den utvendige boden har lekkasje ved tak og overganger. Badet på loftet har blant annet motfall mot døren, manglende tilstrekkelig membranoppkant og avvik ved tettesjikt, sluk og fliser. Full rehabilitering må påregnes. Dusjkabinett og badekar begrenser vannbelastningen ved dagens bruk, men endrer ikke behovet for oppgradering.

Det er også registrert mindre råteskader og slitasje i kledning, vinduer og dører. Taket har mose og en knekt takstein. Undertaket er av eldre dato, og takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke fullt tilgjengelig for kontroll. Det er registrert musespor, og ventileringen ved gesimsene bør følges opp. Vaskerommet har avvik ved fallforholdene, sprekker i enkelte fuger og skader på innredningen.

Boligens våtrom og toalettrom er tilknyttet et Villavent-anlegg. Anlegget var avslått og ikke tilgjengelig for funksjonskontroll ved befaringen. Varmtvannsberederen er fra byggeåret og har usikker framtidig funksjon. Det opplyses også at kjølehjørnet på kjøkkenet kjøler dårlig, og at service samt mulig etterfylling av kjølemedium kan være nødvendig. Kjølehjørnet er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.

Samlet fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt, men med utbedringsbehov, særlig knyttet til badet på loftet, balkongen og terrassen. Kostnadsanslagene i rapporten gjelder enkeltforhold og utgjør ikke et samlet budsjett. Skjulte forhold kan avdekkes dersom konstruksjoner åpnes.

Interessenter anbefales å sette seg grundig inn i rapporten og gjerne ta med bygningssakkyndig på visning. 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
Det er innlagt fiber fra Altibox i boligen. Kabel fra Telenor er ført frem til husveggen.

Parkering
Parkering i garasje, eller på egen gårdsplass.

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
Ifølge opplysninger fra naboene skal eiendommen dekke 30 % av kostnadene knyttet til vedlikehold av veien. Det er ikke kjent at det påløper faste kostnader til veivedlikehold. Veien er i hovedsak asfaltert, med unntak av en strekning på ca. 20–30 meter. Selger og en av naboene skal tidligere ha vedlikeholdt denne strekningen ved å fylle grus i hull etter behov. Kjøper må påregne kostnader til fremtidig vedlikehold av veien.

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: Elektrisitet og ved.
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
D

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 3 950 000

Kommunale avgifter
Kr 18 347

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.
Kommunale avgifter utgjør kr. 18 247 ,- pr. 2025.
Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 12 terminer i året.
Dette omfatter: Vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feieavgift.
Renovasjon utgjør kr. 4 776,-.
Eiendomsskatt utgjør kr. 3 192,-

Eiendommen har vannmåler, gebyrer kan derfor variere etter forbruk.

Kommunale avgifter fakturert januar til og med september 2026: kr. 12 619,-

Eiendomsskatt
Kr 3 192

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær
Kr 712 409

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 849 637

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 37, bruksnummer 24 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:

4206/37/24:
05.12.1910 - Dokumentnr: 900088 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM UTTAPPING AV MYR/ SENKING AV TJERN/VANN
SLEVDALSVANNET m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1921 - Dokumentnr: 901076 - Skjønn
Jordinnvinning m.m. i anledning uttapping av Slevdals-vannet
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1921 - Dokumentnr: 901077 - Erklæring/avtale
Forandring i skjønn til fastsettelse av jordinnvinning m.m.
vedk. Slevdalsvannets uttapping datert 4.april
dagbnr. 901076/1921
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1977 - Dokumentnr: 4074 - Jordskifte
Fordeling av vedlikehold i veier m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1867 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4206 Gnr:37 Bnr:29
Opprinnelig fradelt fra bnr 23, senere sammenføyd med bnr
10, som er senere sammenføyd med bnr 29

08.12.1919 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4206 Gnr:37 Bnr:55

08.12.1919 - Dokumentnr: 900052 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4206 Gnr:37 Bnr:57

29.11.2005 - Dokumentnr: 182885 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1003 Gnr:37 Bnr:96

01.01.2020 - Dokumentnr: 181415 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1003 Gnr:37 Bnr:24

Ferdigattest/brukstillatelse datert
25.06.2002.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Eiendommen er uregulert og følger kommunedelsplanen.

Arealbruk: LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Arealbrukstatus: Nåværende
Planidentifikasjon: 90600
Plantype: Kommunedelplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 08.03.2018
Plannavn: Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028
Sikringsone: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Hensynsonenavn: H130-1

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

KONTRAKTSGRUNNLAG
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

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

Budgivning

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

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

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

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

3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,00))

114 540,- (Omkostninger totalt)

4 064 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 114 540

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. 44 240, 1,12%

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

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

25.11.2026



































exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning





















exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal

Oppdragsnr.
1008260084

Selger 1 navn
Phillip Kleppe

Gateadresse
Fyrveien 27B

Poststed	Postnr
BORHAUG	4563

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Asbjørn Terje Kleppe

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260084

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: 1008260084

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Phillip Kleppe	11bf1a0429ef871c6f6b9b4adadb6b3e226645e5	26.10.2026 12:09:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260084

- 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
Fyrveien 27 B, 4563 BORHAUG
FARSUND kommune
gnr. 37, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21434-1243 **Eiendomsverdi ref nr:** TI1731

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Fullmaktshaver v/ Philip Kleppe

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

Enebolig fra 2002, beliggende solrikt og landlig like utenfor Borhaug sentrum i Farsund kommune. Eiendommen har en tomt på ca. 1 084 m² og kort vei til strender, kyststi og båthavn. Boligen har planløsning over to etasjer med blant annet stue, kjøkken, loftstue, fire soverom, bad, vaskerom og toalettrom. Det følger også med en separat dobbelgarasje med lagerrom på loftet. Garasjen er arealmålt og enkelt beskrevet, men ikke fullstendig tilstandsvurdert.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det opplyses at vedlikeholdet de siste årene ikke har vært fulgt opp like jevnlig. Det er derfor registrert enkelte vedlikeholds- og utbedringsbehov. Kledningen ble malt i 2024, og det var en mindre lekkasje ved pipen i oktober som er utbedret av fagkyndig etter befaringen.

Rapporten trekker særlig fram balkong og terrasse, den utvendige boden og badet på loftet. Balkong og terrasse har råteskader og slitte overflater. Den utvendige boden har lekkasje ved tak og overganger. Badet på loftet har blant annet motfall mot døren, manglende tilstrekkelig membranoppkant og avvik ved tettesjikt, sluk og fliser. Full rehabilitering må påregnes. Dusjkabinett og badekar begrenser vannbelastningen ved dagens bruk, men endrer ikke behovet for oppgradering.

Det er også registrert mindre råteskader og slitasje i kledning, vinduer og dører. Taket har mose og en knekt takstein. Undertaket er av eldre dato, og takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke fullt tilgjengelig for kontroll. Det er registrert musespor, og ventileringen ved gesimsene bør følges opp. Vaskerommet har avvik ved fallforholdene, sprekker i enkelte fuger og skader på innredningen.

Boligens våtrom og toalettrom er tilknyttet et Villavent-anlegg. Anlegget var avslått og ikke tilgjengelig for funksjonskontroll ved befaringen. Varmtvannsberederen er fra byggeåret og har usikker framtidig funksjon. Det opplyses også at kjølehjørnet på kjøkkenet kjøler dårlig, og at service samt mulig etterfylling av kjølemedium kan være nødvendig. Kjølehjørnet er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.

Samlet fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt, men med utbedringsbehov, særlig knyttet til badet på loftet, balkongen og terrassen. Kostnadsanslagene i rapporten gjelder enkeltforhold og utgjør ikke et samlet budsjett. Skjulte forhold kan avdekkes dersom konstruksjoner åpnes.

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

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er bygget på en utvendig bod med takoverbygg. Bygningen er ikke omsøkt/byggemeldt.

Garasje

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

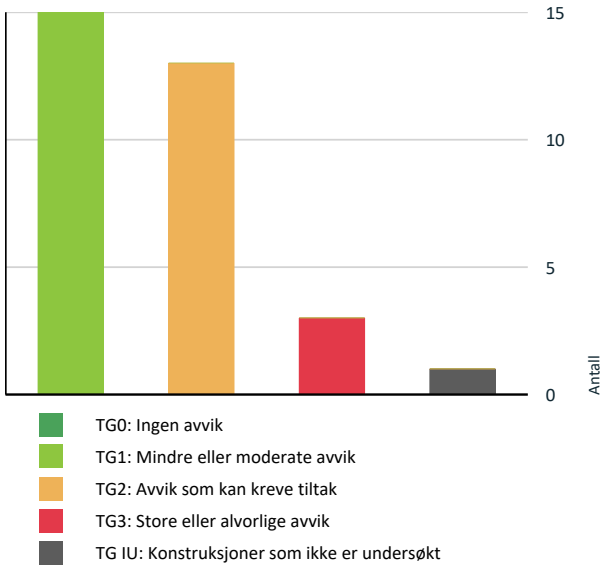
Ut fra tegningsgrunnlaget er garasjen oppført noen kvadrat større enn omsøkt i grunnflate, samt lofts planet er ikke oppgitt med areal.

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.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

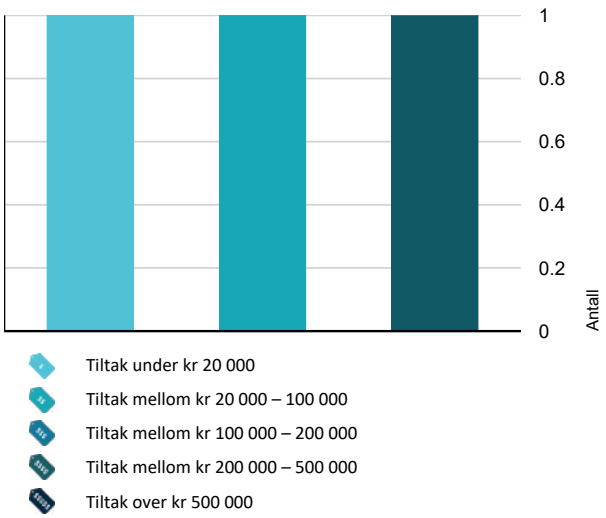
Sammendrag av boligens tilstand

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 bod/garasje 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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasse og platting	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv/vegger og tak	Gå til side
Tekniske installasjoner > Villavent Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	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

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Peisens pakning er noe svekket etter alder. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme. Flisene anlagt foran peisen har stedvis hulrom/bom. Om flis løsner vil gulv være utsatt for glør.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider i ettertid av byggeår på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra søknader. Ferdigattest datert i 2005.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det foreligger stedvis vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det opplyses om en mindre lekkasje rundt pipen som er utbedret i etterkant av befaring av fagkyndig. Fullmakthaver har også utbedret ett par mindre nedløp/takrenner, fuget over skjøter i mur, utbedret en renneskjøt. .
2024	Modernisering	Kledningen ble malt med 1 strøk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, det er brukt sutaksplater som undertekking.
Taket er besiktiget fra stigetrinn og fra bakken.

Vurdering av avvik:

- Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Det er påvist en knekt takstein i en av kilrennene.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales skånsomt renhold og fjerning av mose.
- Knekt takstein må skiftes.
- Når undertak og beslag begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av plast fra byggeår.
Kilrenner i metall samt beslått pipe.

I 2026 etter befaring er det foretatt arbeider med beslaget rundt pipen etter lekkasje. Arbeidet er utført av blikkenslager.

Vurdering av avvik:

- Bly beslagene vil være utsatt for tæring/lekkasjer i fremtiden samt kilrennene har startet å bli deformert i form av løsnet emalje/rust.
- Det er registrert enkelte avvik som sprekk i ett par takrenne ender og drypp fra skjøter. Kvisten på framsiden mangler utkast og takvann vil kunne sprute en del.

Konsekvens/tiltak

- Manglende utbedring kan medføre til fuktinntregning mot konstruksjon.

• Utbedring av takrenne ender og etablering av utkast på nedløp må påregnes.

Hold beslag løsninger under jevnlig tilsyn, vurder eventuelle tiltak fortløpende.

Normalt vedlikehold må påregnes frem til utskifting for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann fra bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget i trekonstruksjon, isolering etter datidens krav. Det er anlagt sutaksplater som undertekking.

Konstruksjonen er ikke videre inspiserbar da det er en lukket konstruksjon, vurdering er kun tatt ut ifra visuell observasjon fra kottrom på soverom samt alder. Kottet på garderobe rom var ikke tilgjengelig for kontroll grunnet møbler og inventar.

Vurdering av avvik:

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

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Dette i form av at det mangler lufting i langsgående gesimser som vil kunne medføre til svekket levetid og manglende uttørking av undertak. Undertaket er og av eldre dato som kommentert under punkt taktekking.

Konsekvens/tiltak

• Adkomstpunkter for gnagere bør tettes og forholdet holdes under jevnlig oppsyn.

• Boligen er beliggende i ett værhardt strøk. Ut fra befaring er glipen i langsgående gesims tettet delvis igjen ved list.

Det kan anbefales å fjerne listen for å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning selv om løsningen virker til å fungere pr dags dato.

• Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør vurderes etablert for bedre tilsyn av konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående kledning. Det er brukte gipsplater og stedvis duk som vindtetting.
Museband i nedre del.
Boligen er oppført i trekonstruksjon av stenderverk. Isolering etter datidens standard.

Kledningen ble malt i 2024 med 1 strøk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen som ved vindu kjøkken.

• Det er påvist punktvise skader hovedsakelig på nedre del av kledningen i form av sprekker og flass. Gipslatene virker tynne og kan medføre til hurtigere skade i bakenforliggende konstruksjon.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Dette i form av at det mangler lufting i langsgående gesimser som vil kunne medføre til svekket levetid og manglende uttørking av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

• Punktvise skader kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling. Overflatebehandling bør påregnes inklusive vindskier. Hold for øvrig overflater godt vedlikehold for videre god levetid.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det kan anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i gesimser for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Se punkt takkonstruksjon for mer.

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer/dører med 2 lags glass i karmer av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Karmene og sprossene på vinduer / dører er stedvis slitte og det er flass/sprekker i trevirket.

• 2 fløyet ytterdør samt vaskeromsdøren er startet å bli dårlig i bunn, og vil måtte påregnes vedlikeholdt / skiftet.

• Det ovale vinduets glasslist har løsnet og må festes for å hindre fuktinntregning.

• Stedvis tar vinduer/dører imot karm og må justeres. Ytterdøren gliper også og må justeres. Balkongdørens lås må smøres opp.

• Innvendig er det brukt mdf foringer. Flere av disse har fuktskjolder/svellinger. Det ble ikke målt fukt på befaring. Svelligner anslås å stamme fra kondens og noe vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Gå over vinduer/dører i form av overflatebehandlinger og justeringer for videre god levetid.

• Gå over vinduer/dører i form av overflatebehandlinger og justeringer for videre god levetid. Glasslisten må festes.

• Ytterdør og vaskeromsdøren vil trenge behandling/beslag i bunn om de ikke skiftes.

• Innvendige foringer må holdes under tilsyn, ved videre fuktutvikling må det påregnes tiltak. Utskiftninger etter behov.

TG 3 Balkonger, terrasse og platting

Beskrivelse

Det er etablert en balkong og terrasse i impregnert trevirke. Rekkverk utført i tre.
Platting i støp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i balkong konstruksjonen samt på enkelte terrassebord. Plast listene som skal hindre vann i å trekke ned under balkongen ligger også feil vei og har medført til skader på overflater.

• Det er påvist nedbøyning/skjevheter på balkongen og terrassen. Rekkverket på balkongen har også løsnet fra ytterveggen samt levegg er stivet opp med støtter som kan virke sjenerende. Skjevhetene på balkongen er trolig utført slik fra byggeår, eventuelle oppretting etter behov.

• Overflatene har en del slitasje i form av grønske, sprekker og flass.

• Plattingen i støpt har stedvis noe sprekkdannelser og det registreres at det kommer ugress opp fra støp. Manglende lukking kan medføre til ytterligere sprekker.

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

• Balkongens rekkverk og terrassebord må skiftes ut. Stedvis mindre utbedringer på terrassen ved råteskader må også påregnes. Kostnadsestimatet er gitt utbedringer av rekkverk og terrasse på balkong samt stedvis terrassebord på terrassen. Helt nye overflater på alle bygningsdeler er ikke medregnet.

• Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles. Skjevhetene bør holdes under tilsyn, og eventuelle justeringer eller utbedringer vurderes ved behov. Normalt vedlikehold må påregnes.

• Levegg bør vurderes avstivet for ett bedre estetisk utrykk.

• Vurder tiltak for å hindre utvikling av sprekker på plattingen.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Utvendig bod

Beskrivelse

Boden kommenteres kun enkelt da den har avvik som krever tiltak.

Boden er enkelt oppført, taket har shingel taktekking.

Vurdering av avvik:

• Det registreres lekkasje fra tak.

Konsekvens/tiltak

• Overgangen mellom tak / beslag samt bod / takoverbygg og bod / yttervegg er svak og må utbedres for å hindre videre fuktinnsig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv/vegger og tak

Beskrivelse

Parkett, laminat, flis, teppeflis og gulvbord på gulvene. Panel og tapetserte vegger. Panel, takess og malte tak.
Takhøyden er ca. 2,38m i 1 etasjen. Ca. 2,40m i loftsetasjen.

Overflatene er for det meste fra byggeår. Stedvis malt opp og fremstår i bra stand med normal slitasje.
Det opplyses om at det ligger fliser under anlagt gulv på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist flere flis med bom i entre/hall (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget).
- Det er påvist knirk i deler av gulvets loftsetasje.

Konsekvens/tiltak

- Knirk vurderes hovedsakelig som et bruksmessig forhold. Utbedring kan vurderes dersom dette oppleves sjenerende.
- Flislagte overflater bør holdes under observasjon da bom kan utvikle seg til sprekker. Vurder tiltak fortløpende.
- Øvrige forhold vurderes hovedsakelig som kosmetiske. Lokal utbedring / moderniseringer kan utføres etter behov.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Det er foretatt punktvise målinger.
Ingen videre retningsavvik registrert ved punktvise målinger over 1,5cm.

⚠ 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.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leca pipe som er pusset/malt i 1 etasjen. Flott anlagt peis i stuen.

Det er foretatt tilsyn i 2026.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Vurdering av avvik:

- Peisens pakning er noe svekket etter alder. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.
Flisene anlagt foran peisen har stedvis hulrom/bom. Om flis løsner vil gulv være utsatt for glør.

Konsekvens/tiltak

- Ny pakning i peisens dør bør vurderes for sikker bruk.
Ved behov utbedre fliser med hulrom/bom, hold dem under oppsyn.

⚠ Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt lukket tretrapp fra byggeår med teppe i trinn.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

4-speils innerdører. Dørene fremstår i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Mindre justeringer og overflatevedlikehold må påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv, panelplater på vegger og Tak-ess i himling.
Rommet har Villavent ventilasjon via takventil og tilluft via dør.
Det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap med stoppekran og vannmåler. Annen innredning er også montert. Det er to sluker i rommet. Tettesjikt er synlig ved slukene og ved døren.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Som normalt grunnet alder mangler det dokumentasjon på rommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert tegn til fuktskade ved befaringen. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid at utførelsen av membran og tettesjikt ikke kan verifiseres.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panelplater.
Himling er utført med Tak-ess plater.

Overflatene fremstår i god stand ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert andre avvik enn normal slitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt lokalt fall på ca. 1 cm, og det registreres noe motfall ved dørene. Oppkantene ved dør og sluk vurderes dog som tilstrekkelige for vannsikkerheten.
• Det er sprekker i enkelte sementfuger i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Overflatene bør holdes under oppsyn, ved modernisering av rommet må det foretas utbedring av fallforhold.
• Fuger bør skiftes ut med elastisk fuge for en bedre vannsikker løsning.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt er synlig ved slukene og ved døren. Det er brukt smøremembran på gulvet med oppkant vegg.
Veggene med panelplater er ikke fuktbestandige.
Dokumentasjon på membran arbeidet er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er montert panelplater på veggen bak vasken. Overflatene i dette området har ikke dokumentert vanntett sjikt, og rørgjennomføringene er ikke utført med dokumentert vanntett tetting. Utførelsen gir begrenset beskyttelse mot vannsøl og fuktbelastning og tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring av våtsoner.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og oppkant vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse på veggen bak vasken, eksempelvis med en egnet vanntett plate eller tilsvarende løsning. Rørgjennomføringer må sikres mot fuktinntrenging. Tiltaket vil redusere risikoen for fuktskader ved vannsøl og normal bruk av vasken.
• Alder membran øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Det er lite brukssoner i rommet, overflater bør likevel holdes under jevnlig tilsyn frem til rommet moderniseres.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap med stoppekran og vannmåler samt øvrig innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader og svellinger på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Hold overflater under tilsyn før en oppgradering.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er ventilert via mekanisk Villavent-anlegg med ventil i himlingen. Tilluft tilføres via dør. Anlegget var avslått og ikke tilgjengelig for funksjonskontroll ved befaringen. Se punkt Villavent ventilasjon for mer.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en videre brukssone.

Tilstandsrapport

Fuktsøking utført uten forhøyede verdier.
Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og vegger. Panelt tak.
Rommet har Villavent ventilasjon via ventil og tilluft via dør.
Det er klosett, dusjkabinett, badekar og vask med innredning i rommet samt to sluker i rommet.

Badet har motfall mot døren (ca. 1- 1,5cm) fra kabinettet. Det laveste punktet er ved døren og det mangler tilstrekkelig membran oppkant. Av øvrige avvik er det registrert manglende tetting bak rørgjennomføring dusj og vask, dør i våtsonen, hulrom/bom under enkelte flis, sprekker fuger, slitasje skrog vask, feil utført mansjett/membran i sluk kabinett. Sluk badekar ikke besiktiget. Sluk kabinett er også beliggende ett stykke ut fra innerhjørnet.

Samlet sett vurderes avvikene og alder på tettesjiktet til at en renovering anbefales for å tåle dagens bruk.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har oppnådd en alder og har registrerte avvik som tilsier behov for totalrenovering. Ved rehabilitering må det etableres nye tettesjikt, tilfredsstillende slukløsning, fall, fuktsikring av våtsoner og øvrige våtromsdetaljer i henhold til gjeldende krav.

Det er installert dusjkabinett og badekar, som vesentlig reduserer vannbelastningen på eksisterende overflater. Med dagens bruk vil badet derfor kunne benyttes videre i påvente av oppgradering, forutsatt at dusjkabinettet og badekaret er tett og avløpsvannet ledes forsvarlig bort. Dette endrer imidlertid ikke behovet for totalrenovering.

Kostnadsestimatet er basert på full rehabilitering av våtrommet med nye overflater, tettesjikt og nødvendige installasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende garderobe.
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

BLUM Kjøkken med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for komfyr. Integrert oppvaskmaskin og kjølehjørne.
Flislagt mellom over/underskap.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon/automatisk vannstopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Kjøkkenet har laminatgulv som er fuktømfintlig og kan skades ved lekkasje eller større vannsøl.
• Det opplyses at kjølehjørnet kjøler dårlig, og at service samt mulig etterfylling av kjølemedium kan være nødvendig. Kjølehjørnet er ikke funksjonstestet, og teknisk tilstand er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannskader.
- Kostnader ved kontroll/service av kjølehjørnet må påregnes ved videre bruk.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over komfyr
Ingen avvik på befaring. Er for øvrig fra byggeår.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rommet har flislagt gulv og vegg overflater.
Innredet med vask med innredning og klosett.
Rommet har tilluft via dør. Mekanisk Villavent-anlegg med ventil i himlingen.

Overflater er funnet i bra stand med normal slitasje. Ventilasjonsanlegget var avslått og ikke tilgjengelig for funksjonskontroll ved befaringen. Se punkt Villavent ventilasjon for mer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system som vannforsyning.
Fordelerskap plassert i vaskerom med synlig dreneringshull i vegg.
Stoppekran og vannmåler etablert i skapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett.
Ingen videre avvik registrert.

TG 1 Naturlig Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

TG 2 Villavent Ventilasjon

Beskrivelse

Boenhetens våtrom og toalettrom er ventilert via et Villavent ventilasjonsanlegg. Aggregatet er plassert på kott, med bryter på kottveggen. Anlegget var avslått ved befaring, og bryter og aggregat var ikke tilgjengelige for kontroll på grunn av innredning og utstyr i garderoberommet. Anleggets funksjon er derfor ikke kontrollert annet enn opplysninger fra fullmaktshaver på at det skal fungere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder på over 20 år som medfører usikker fremtidig funksjon. Det bør påregnes service på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra byggeår som er plassert på vaskerom. 198 liter.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

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 foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider fra byggeår i skapet .

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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider i ettertid av byggeår på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig fra 2002.

Ingen videre avvik registrert.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Anlegget er ikke vurdert. Aggregat er plassert i garderobe rom.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering til grunn. Boligen er beliggende en 30-40cm over terrenget og er ikke videre utsatt for fuktinnsig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte ringmurselementer og støpt dekke.

Grunnmuren er funnet i bra forfatning. Eier har fuget over skjøter etter befaring.

Det ble registrert stedvis noen mindre normale riss i grunnmuren. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en oppfylt høyde med naturlig drenerende terreng bort fra bolig.

Ligger ikke i aktsomhetsområde for flom eller skred i kommunedelsplan/NVE.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for kontroll. Avløpsledningen antas utført med PVC-rør, mens vannledningen antas utført med PE-/PEL-rør ut fra alder og vanlig byggeskikk. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer, redusert funksjon eller andre avvik.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Ledningenes funksjon og tilstand bør følges over tid som en del av normalt vedlikehold.

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:

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Peisens pakning er noe svekket etter alder. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.
Flisene anlagt foran peisen har stedvis hulrom/bom. Om flis løsner vil gulv være utsatt for gløt.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider i ettertid av byggeår på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

• Ny pakning i peisens dør bør vurderes for sikker bruk.
Ved behov utbedre fliser med hulrom/bom, hold dem under oppsyn.

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

• Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/lager

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra søknader. Ferdigattest datert i 2005.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det foreligger stedvis 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.

Garasjen er oppført i tilsvarende byggestil som boligen. Det er montert 2 porter med automatisk portåpner.

Garasjen fremstår med behov for normalt vedlikehold, herunder overflatebehandling av enkelte bygningsdeler som portene. Utbedring av noen av sutaksplatene m.m. 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.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Kledningen ble malt med 2 strøk.

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

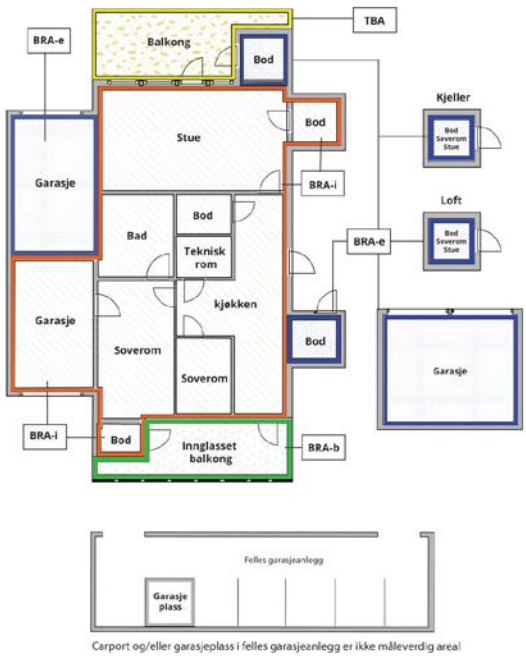
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	114	13		127	112		127
Loftsetasje	78			78	7	23	101
SUM	**192**	**13**			**119**	**23**	**228**
SUM BRA	**205**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré / hall, toalettrom, soverom, vaskerom, kjøkken, stue, trappebod	Utvendig bod	
Loftsetasje	Loftstue, 3 soverom, garderobe, bad		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Avvik på areal kan forekomme. ALH og terrasse/platting er kun enkelt oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er bygget på en utvendig bod med takoverbygg. Bygningen er ikke omsøkt/byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedring rundt pipen i 2026.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje		47		47			47
Loftsetasje		19		19		11	30
SUM		**66**				**11**	**77**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	
Loftsetasje		Lagerrom	

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ut fra tegningsgrunnlaget er garasjen oppført noen kvadrat større enn omsøkt i grunnflate, samt lofts planet er ikke oppgitt med areal.

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

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	37	24		0	1084.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fyrveien 27 B

Hjemmelshaver
Kleppe Asbjørn Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med garasje beliggende solrikt og landlig til rett i utkanten av Borhaug sentrum i Farsund kommune. Området byr på lange strender, kyststi, båthavn og bebyggelsens koselige atmosfere.

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 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asflat, terrasse/plattinger, bedd, prydbusker, garasje og redskapsbod.

Tinglyste/andre forhold

Fullmaktshaver opplyser at boligens vann- og avløpsstikkledninger går over naboeiendommen. Det er også opplyst om uenighet knyttet til om deler av hekken er plassert over eiendomsgrensen. For nærmere opplysninger om ledningsføringen, eventuelle rettigheter og forholdet rundt hekkens plassering bes interessenter kontakte megler. Eiendomsgrensen og de privatrettslige forholdene er ikke nærmere undersøkt. Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2026	Lite utfylt da fullmaktshaver/e ikke har bebodd eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	11.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

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.»*

ambita

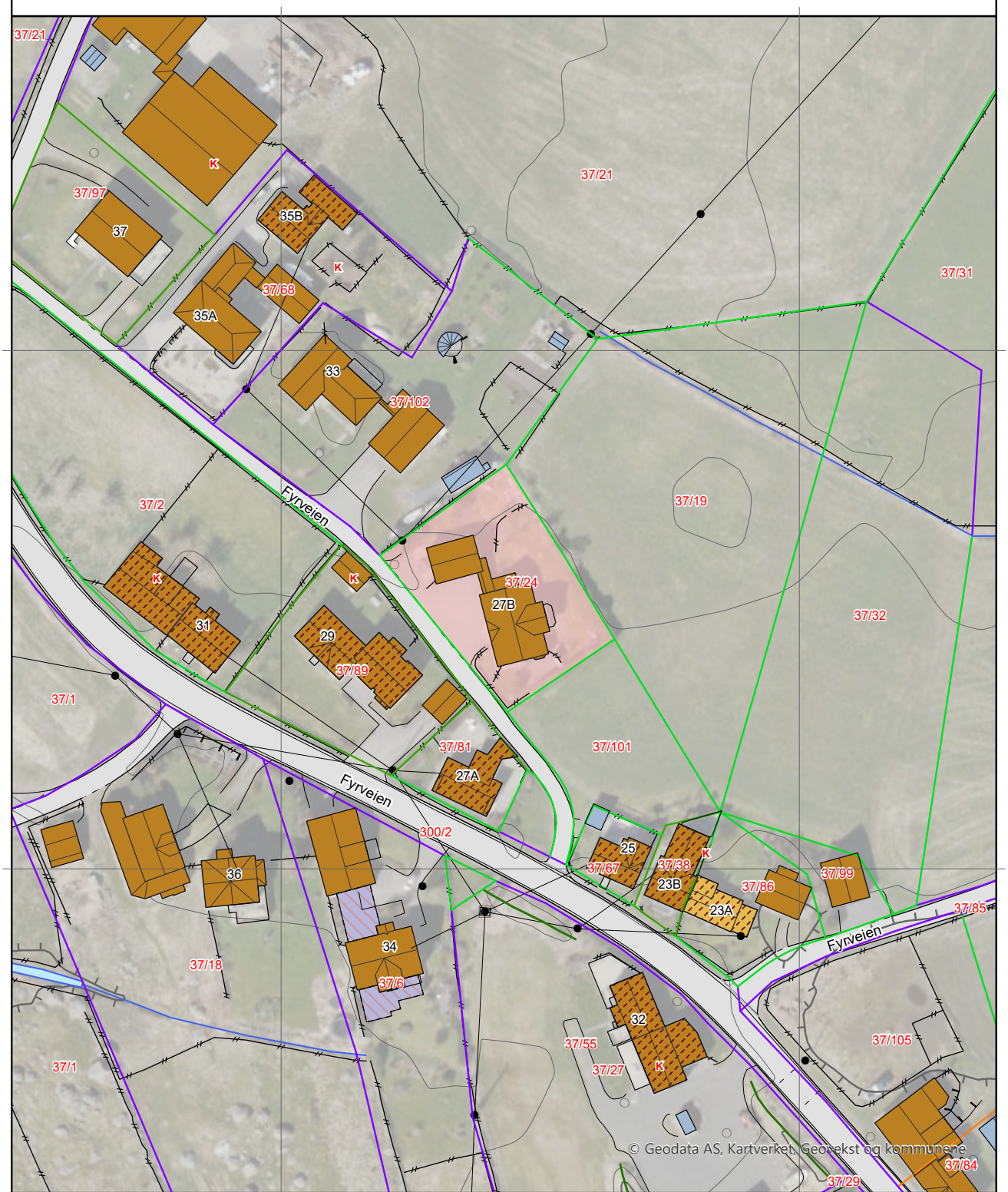
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/37/24/0/0

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: 26.10.2026



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

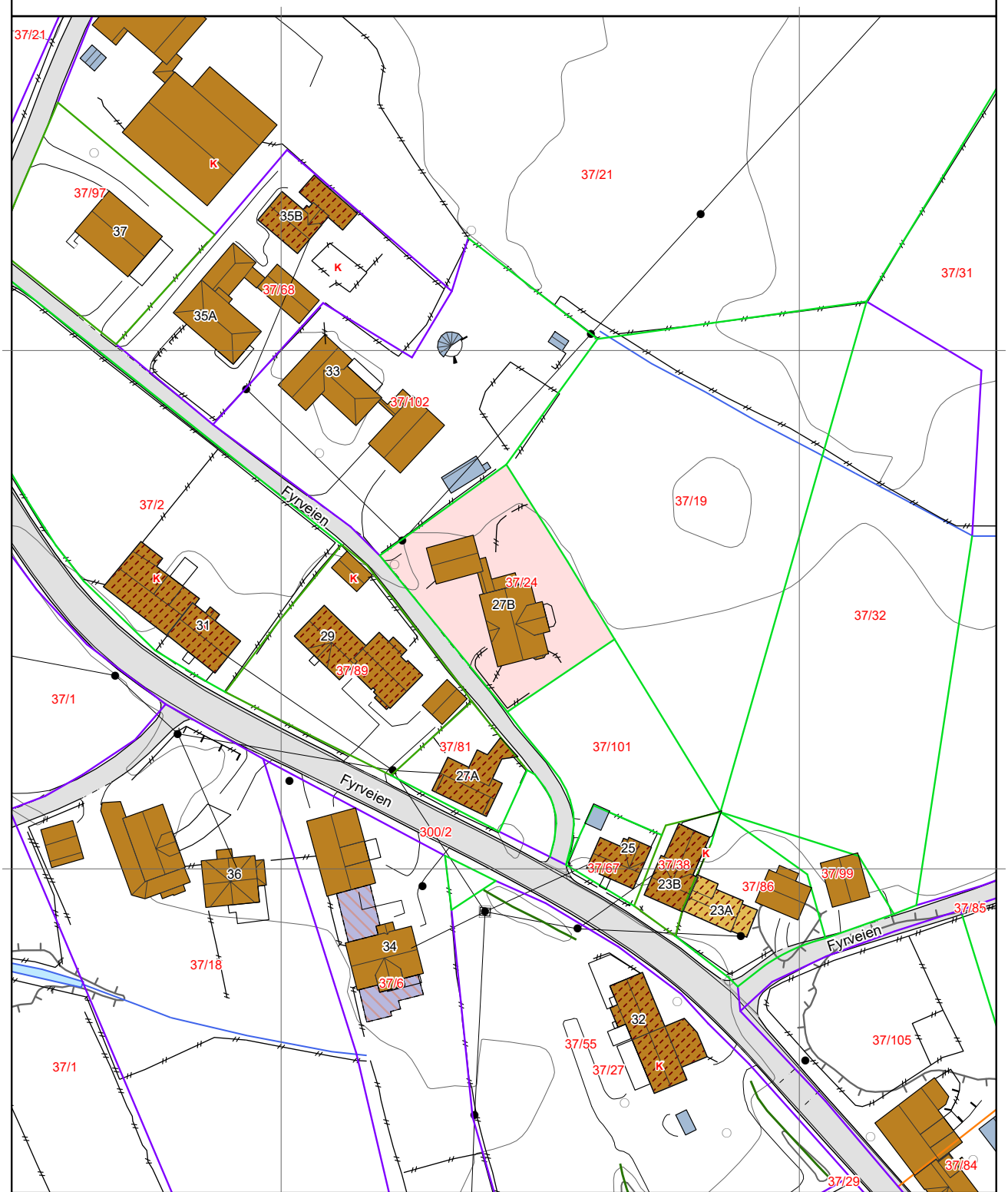
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/37/24/0/0

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: 26.10.2026



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

enova

Energiattest



Adresse **Fyrveien 27B, 4563 BORHAUG**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373937**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20484667**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **172,90**

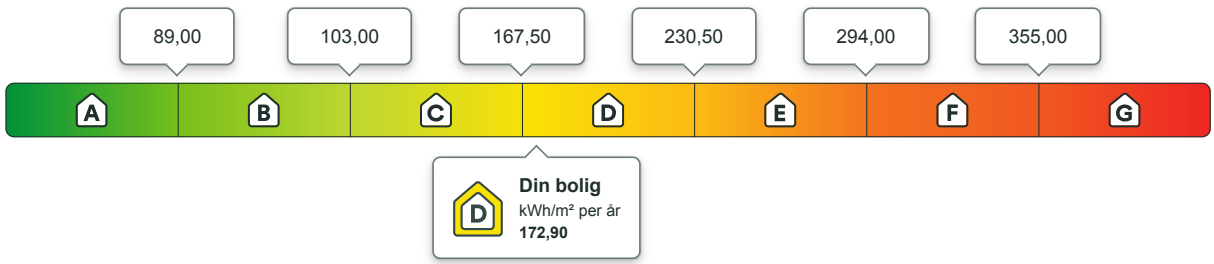
Fyrveien 27B, 4563 BORHAUG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 674,66	**146,43**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Fyrveien 27B, 4563 BORHAUG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Fyrveien 27B, 4563 BORHAUG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Fyrveien 27B - Nabolaget Vestbygda - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Borhaug Linje 224, 225, 230, 237, 238	8 min 0.7 km
Borshavn/Skolebakken Linje 224, 225, 230, 237, 238, 256	10 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 49 min

Skoler

Borhaug skole (1-7 kl.) 109 elever, 11 klasser	10 min 0.9 km
Lista ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 17 klasser	10 min 8.3 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	18 min
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	33 min 31.8 km

Ladepunkt for el-bil

Lista Fyr - Farsund	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

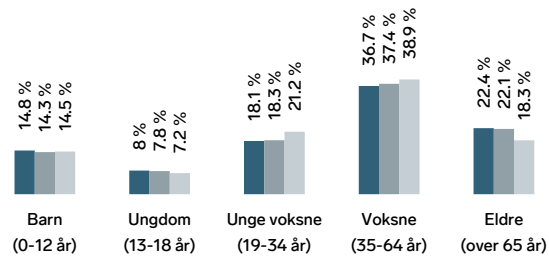
Naboskapet

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	11 min 0.9 km
Jøllebekken barnehage (1-5 år) 11 barn	7 min 5.3 km
Solstua barnehage (0-5 år) 30 barn	8 min 7.6 km

Dagligvare

Joker Borhaug PostNord	12 min 1 km
Kiwi Vanse Søndagsåpent	8 min 7.6 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

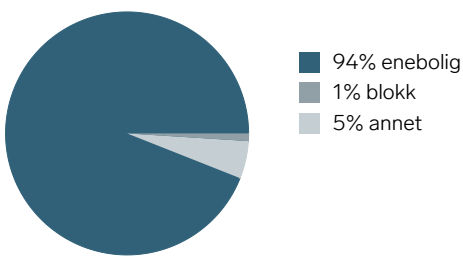
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Borhaug skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	11 min 1 km
Brekne ballbane Ballspill	13 min 1.2 km
Trimsenteret	11 min
S.M.A.R.T Trening&Helse	19 min

Boligmasse



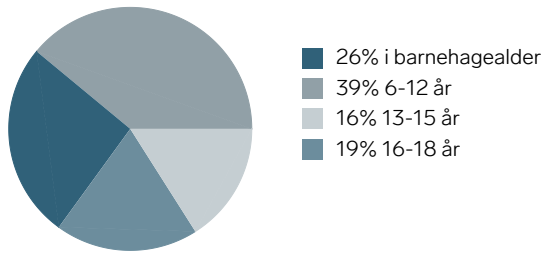
«Vi er en samkjørt gjeng»

Sitat fra en lokalkjent

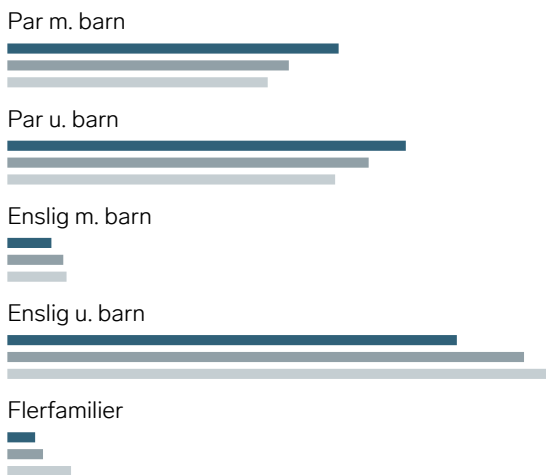
Varer/Tjenester

Farsund Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Vanse	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



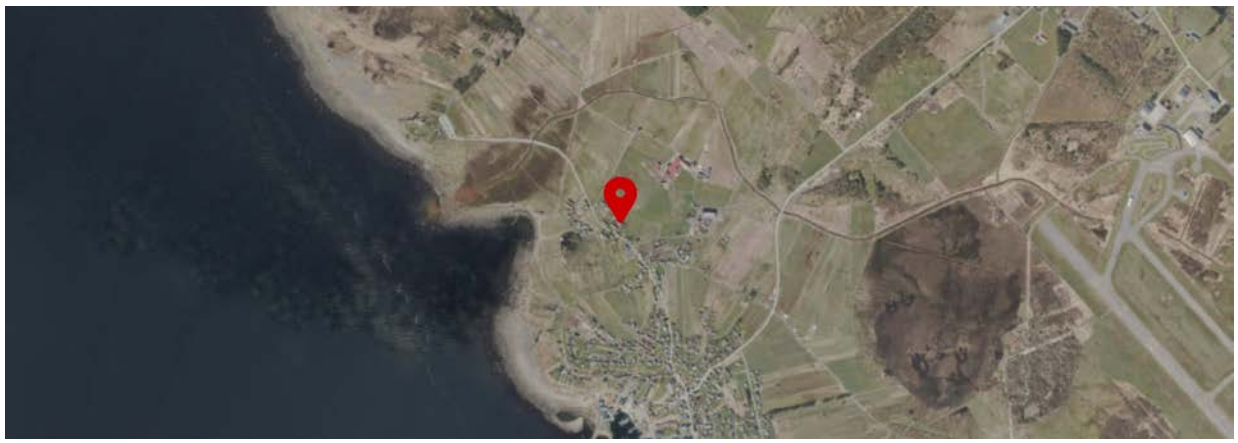
Familiesammensetning

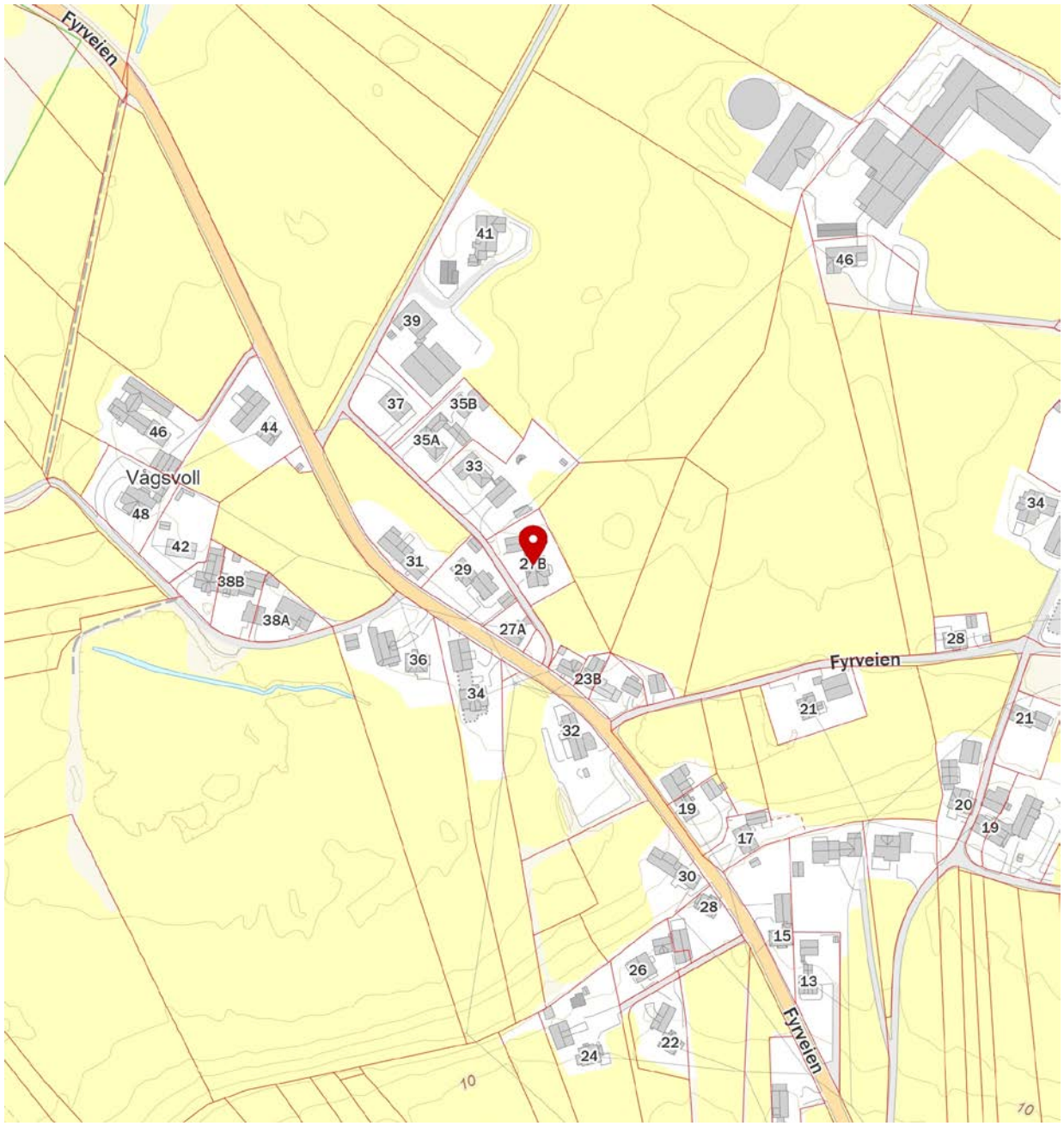


Sivilstand

		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