

Sagevollen 9, 4480 KVINESDAL

## **Prestegården - Meget pen enebolig med utleiedel og garasje.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF

**Bjørn Skjæveland**

**Mobil** 957 97 331  
**E-post** bjorn.skjaveland@aktiv.no

**Aktiv Sørlandet**  
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 050 000,-  
**Omkostn.:** Kr 77 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 127 600,-  
**Selger:** Sang Biak Lenhrin  
Cing Sian Lun Lenhrin

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 216/216 kvm  
**Tomtstr.:** 800 m²  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 61  
**Oppdragsnr.:** 1408250143

Prestegården - Meget pen enebolig med utleiedel og garasje.

Velkommen til Sagevollen 9!  
Vi har en renovert enebolig med godkjent utleiedel for salg i Prestegården. Boligen er fra 1974 og har gjennomgått en renovering i seinere tid. Utvendig så er det skiftet kledning og vinduer ved behov. Innvendig er overflater pusset opp, samt bad/ wc og kjøkken. Boligen går over to plan og inneholder:  
Leilighet: Stue/ kjøkken, bad/ wc og soverom. Hoveddel: Gang/ hall, 4 soverom, stue, kjøkken. påbegynt vaskerom og bad/ wc.

Eiendommen ligger litt tilbaketrukket og er opparbeidet med gruslagt gårdsrom, belegningsstein og asfalt foran garasje. Over garasjen er det en overbygd takterrasse. Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til skoler, barnehage og Liknes sentrum.

Dette er en fin bolig som har en godkjent utleiedel. Velkommen.



Innhold

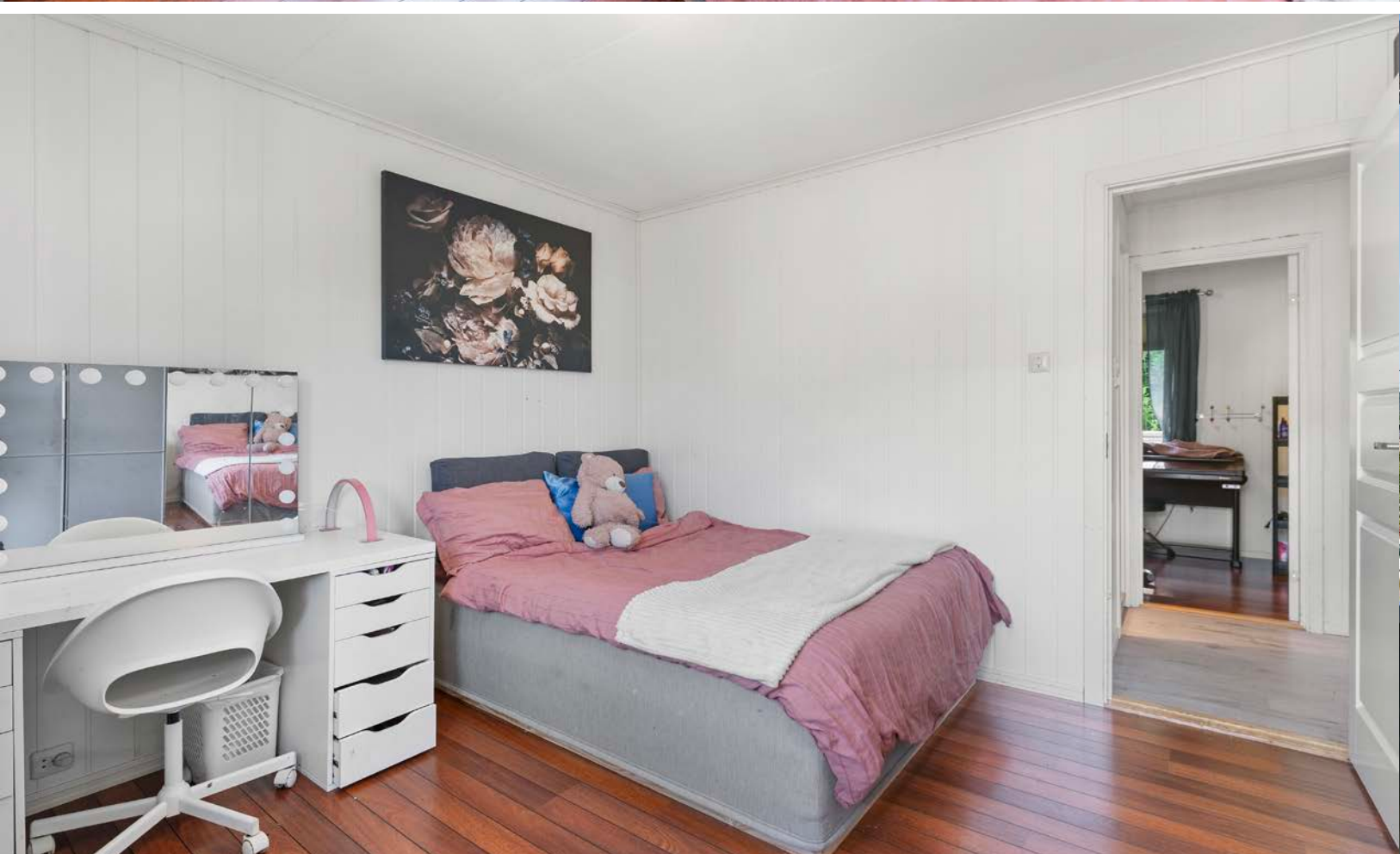
Velkommen .....2  
Plantegning .....26  
Om eiendommen .....30  
Tilstandsrapport .....46  
Egenerklæring .....77  
Forbrukerinformasjon .....93  
Budskjema .....95



















Gruslagt gårdsrom med god plass til  
parkering.





# Plantegning

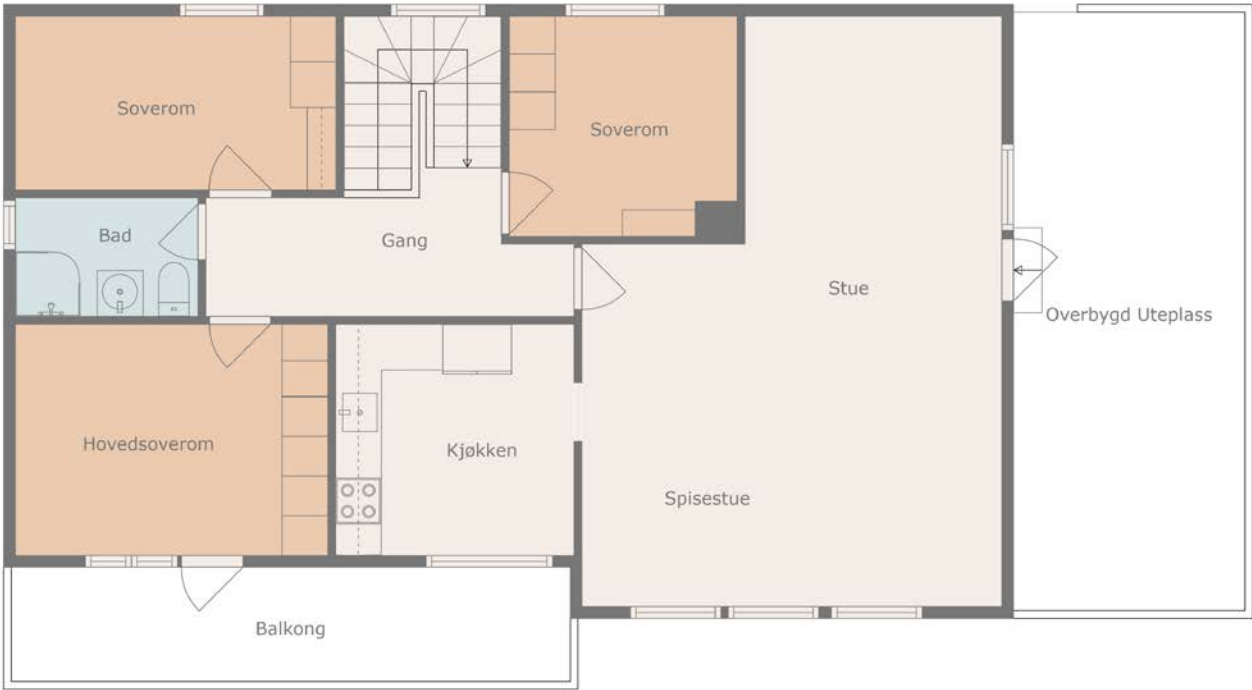
## 1. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 216 m²  
BRA totalt: 216 m²  
TBA: 34 m²

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-i: 74 m² Vindfang, gang, bod, soverom og vaskerom.  
1. etasje  
BRA-i: 103 m² Stue, kjøkken, gang, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
34 m²

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-i: 39 m² Bad/ vaskerom, stue/ kjøkken, gang og soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

ca. 800 m²

### Tomtebeskrivelse

Tomten har asfaltert gårdsrom og belegningsstein ved inngangspartiet. Ellers er det en stor gruslagt gårdsplass med god s\plass for flere bilder. Over garasjen er det en overbygd terrasse. Det er ikke målebrev på eiendommen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket på Sagevollen i Prestegården. Boligen ligger i enden av en blindgate, så her er ingen gjennomgangstrafikk. Herfra er det kort avstand til skoler, barnehage og liknes sentrum. Prestegården er et veletablert og populært boligfelt bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

### Adkomst

Fra Liknes sentrum/ Lunden:  
Ta inn på Eljestraumvegen. og følg denne til du har passert broen. Ta til høyre inn på Sagevollen og ta første til venstre. Kjør så til enden.  
Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

### Bebygelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:  
Knerten barnehage Kvinesdal: 0.2 km  
Sentrum barnehage: 1.3 km  
Åmotsmarka barnehage: 3.5 km

### SKOLER:

Liknes skole: 0.4 km  
Kvinesdal ungdomsskole: 0.7 km  
Kvinesdal videregående skole: 1.3 km

### Skolekrets

Liknes

### Offentlig kommunikasjon

BUSS:  
Liknes skole: 0.3 km

TOG:  
Storekvina stasjon: 9.3 km

### Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.  
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt loft. Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.  
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning. Deler av grunnmur foret ut og kledd igjen.  
Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje. Etasjeskillere i tre.

### Innhold

Vi har en renoverert enebolig med godkjent utleiedel for salg i Prestegården. Boligen er fra 1974 og har gjennomgått en renovering i seinere tid. Utvendig så er det skiftet kledning og vinduer ved behov. Innvendig er overflater pusset opp, samt bad/ wc og kjøkken.

Boligen går over to plan og inneholder: LEILIGHET: Gang med adkomst fra hoveddel. Stue med god plass for sittegruppe. Kjøkken med innredning i heltre. Her er god benk- og skaplass. Bad/ wc med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Soverom med god størrelse. HOVEDDEL: Vindfang med påfølgende gang/ hall. Her er god plass for yttertøy, samt eget toalettrom. Soverom 1 med god størrelse. Påbegynt vaskerom. Hovedetasje: Trappegang med åpning til kryploft. Stor stue med varmepumpe. Her er utgang til terrasse som er overbygd. Stuen har store vindusflater som gir fint og naturlig lys. Kjøkken med plass til spisebord. Soverom 2/ hovedsoverom med utgang til lufteveranda. Soverom 3 med god størrelse. Soverom 4 med god størrelse. Bad/ wc med servant, dusj og vegghengt toalett.

Eiendommen ligger litt tilbaketrukket og er opparbeidet med gruslagt gårdsrom, belegningsstein og asfalt foran garasje. Over garasjen er det en overbygd takterrasse.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til skoler, barnehage og Liknes sentrum. Dette er en fin bolig som har en godkjent utleiedel. Utleiedelen har mulighet for egen inngang via garasje. Velkommen!

Standard

Boligen er renoverert og påkostet med gjennomgående god standard. Boligen har godkjent utleiedel hvor det er mulighet for egen inngang. Inneholder: Underetasje: LEILIGHET: Entre/ gang: Her er mulighet for inngang fra hoveddel eller garasje.

Stue: Stuen har god størrelse. Her er plass til sittegruppe m.m.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning i heltre. Her er god benk- og skaplass. Det er åpent mot stue.

Bad/ wc: Badet er pusset opp og inneholder dusj, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Soverommet har god størrelse.

HOVEDDEL: Vindfang

Gang/ hall: Stort, praktisk inngangsparti med god plass for yttertøy m.m.

Toalettrom

Uinnredet rom: Stort rom som er påbegynt bad/ vaskerom.

Soverom 1: Stort soverom.

Hovedetasje:

Trappegang: Her er åpning til loft.

Stue: Stor stue med varmepumpe og utgang til overbygd terrasse. I stuen er det plass for sittegruppe og spisestue. Stuen har store vindusflater som gir godt med lys.

Kjøkken. Fint kjøkken med plass til spisebord. Integrert komfyr og oppvaskmaskin.

Bad/ wc: Nyere bad med flislagt gulv. Badet inneholder dusj, servant og vegghengt toalett.

Soverom 2: Stort hovedsoverom med utgang til lufteveranda.

Soverom 3: Soverommet har god størrelse.

Soverom 4: Soverommet har god størrelse.

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik: Gulvoverflater: Laminat, betong og flis. Veggoverflater: Panel Takoverflater: Himlingsplater Bad 1 etg: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak Bad/vaskerom: Rom under oppussing/ modanisering.

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik: Gulvoverflater: Laminat og flise Veggoverflater: Panel Takoverflater: Himlingsplater Bad/vaskerom: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, himlingsplater i tak

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK: Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang Deler av anlegget under ombygging. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer: Vurdering av avvik: • Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Konsekvens/tiltak: • Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold: Vurdering av avvik: • Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. • Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Konsekvens/tiltak: • Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenning på grunnmuren. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: • Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ENEBOLIG:  
Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE  
TILTAK:  
Taktekking:  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Konsekvens/tiltak:  
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag:  
Vurdering av avvik:  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
-Puset pipe over har fare for fukt inntrengning  
-Mangler nedløp langs vegg ved terrasse  
Konsekvens/tiltak:  
• Stigetrinn for feier må monteres.  
-Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.  
-Pipe må jevning impregneres for å forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen, det anbefales at pipen helbeslås over tak.  
-Nedløp må monteres

Utvendig veggkonstruksjon:  
Vurdering av avvik:  
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.  
-Det er ikke registrert musesperre i nedre kant av konstruksjon.  
Konsekvens/tiltak:  
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.  
-Musesperre må etableres i nedkant av konstruksjonen

Takkonstruksjon/Loft:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Undertaket er misfarget.  
-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten med kun ventiler i gavler.  
-Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.  
Innvendig er det utført besiktelse på øverste loft ved lofts luke.  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kaldt loft betraktelig.  
-Det må gjøres videre undersøkelser av undertak, tiltak kan ikke utelukkes.

Vinduer:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med normal alderstegn og værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.  
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt

belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.  
-Eldre vindu i garasjen, det mangler vannbrett og belistning rundt. Det er fare for fuktinntrengning og tiltak må gjøres.  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-Det bør gjøres tiltak på kjellervinduer.  
-Det må gjøres tiltak på garasje vindu.

Utvendig dører:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Det er påvist skader med fukt/råteskader i nedkant balkongdør.  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-Balkongdøren fungerer i dag, tiltak må beregnes i nær fremtid med represjon/utskifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:  
Vurdering av avvik:  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
-Det er registrert løse/sprekte fliser på terrassen.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.  
-Det må gjøres tiltak på fliser.

Garasje:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Det er registrert noe fukt inntrengning i gjennom vegg/gulv i bakkant  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:

-Videre undersøkelse bør gjøres, tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige overflater:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Det er rom i kjelleren som er under oppussing/modanisering  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-Det må ferdigstilles rom som er under modanisering i kjelleren.

Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Vurdering av avvik:  
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak:  
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:  
Vurdering av avvik:  
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
Fungerer med dette avviket så lenge veggene er synlige og ikke kled igjen.  
Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fukt er blitt utbedret.

Innvendige trapper:  
Vurdering av avvik:  
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Konsekvens/tiltak:  
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.  
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
-Badedør med skader i nedkant.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
-Det bør gjøres tiltak på badedør

Vannledninger:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.  
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.  
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg av kobber.

Avløpsrør:  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.  
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Fuktsikring og drenering:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.  
-Det er ikke montert klemlist i toppen av grunnmursplast.  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det gjøres videre undesøkelser av dreneringen rundt grunnmuren.  
-Klemlist må monteres på toppen av grunnmursplast.

Utvendige vann- og avløpsledninger:  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:  
Vurdering av avvik:  
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.  
Konsekvens/tiltak:  
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:  
Vurdering av avvik:  
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.  
• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:  
Vurdering av avvik:  
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Konsekvens/tiltak  
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
-Mangler håndtak på skuff i innredning.  
Konsekvens/tiltak:  
• Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.  
-Håndtak bør monteres i skuff.

LEILIGHET:  
Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:  
Elektrisk anlegg:  
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang sammen med hoveddelen.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Branntekniske forhold:  
Se tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK::  
Utvendige dører:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Dør er standard ytterdør, dør mellom boenhet og garasje er det krav til branndør i henhold til teknisk forskrift.  
-Ytterdør har slitasje utvendig og det er sprekker i trevirket .  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-Dør må byttes til godkjent brann dør mellom leilighet og garasjen  
-Det må foretas lokal utbedring.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Vurdering av avvik:  
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak:  
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Konsekvens/tiltak:  
• Andre tiltak:  
Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.

Pipe og ildsted:  
Vurdering av avvik:  
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/ feieluke på pipe.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
Fungerer med dette avviket så lenge veggene er synlige og ikke kled igjen. Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fukt er blitt utbedret.

Innvendige dører:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
-Dør mellom leiligheten og hovedlen er en enkel innerdør  
Konsekvens/tiltak:  
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
-Dør mellom leiligheten og hoveddelen må byttes til en godkjent brann/lyd dør, krav Ei30  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Vannledninger:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg av kobber.

Avløpsrør:  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.  
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Det er registrert skader i nedkant på våtromsplatene, mangelfull fuggingi underkant plater.  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-Lokalt tiltak bør gjøres.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:  
Vurdering av avvik:  
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).  
Konsekvens/tiltak:  
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.  
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:  
Vurdering av avvik:  
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Konsekvens/tiltak:  
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Vann/avløps leddinger er ikke koblet til under vask.  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-Vann/avløps ledninger må kobles til.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
-Avtrekks slage er ikke koblet til ventilatoren og ført ut  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
-Det må gjøres tiltak på avtrekks slangen.

**Hvitevarer**  
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**  
Det er plass til parkering på egen tomt og i garasje som er integrert i boligen.

**Solforhold**  
Boligen har gode solforhold, med ettermiddag og kveldssol.  
Lite sol på vinterstid.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Varmepumpe og elektrisk oppvarming.

**Info energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 3 050 000

**Info kommunale avgifter**  
Vann: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2359, 00,- inkl mva + pr m3 kr 28,33,- inkl.mva  
Avløp: Årlig fastavgift + forbruk: Kr 2540,00,- inkl mva+ pr m3 kr 40,60,- inkl.mva  
Renovasjon: Ekstern leverandør.  
Branntilsyn/ feiing: Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 469,- inkl.mva blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig)  
Vannmåler avlest 31.12.2024: 4682 m3

**Formuesverdi primær**  
Kr 726 927  
**Formuesverdi primær år**  
2023  
**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 907 707  
**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Tilbud lånefinansiering**  
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 104, bruksnummer 61 i Kvinesdal kommune.

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

4227/104/61:  
30.11.1972 - Dokumentnr: 2505 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4227 Gnr:104 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 1854356 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1037 Gnr:104 Bnr:61

20.02.1973 - Dokumentnr: 464 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4227 Gnr:104 Bnr:52

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg, datert 11.02.1974

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
11.02.1974.

**Vei, vann og avløp**

Det er privatvei frem til eiendommen. Eiendommen har veirett over naboeiendommen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det blir brøytet frem til naboeiendommen.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område. Eiendommen ligger i område med hensynsone H310 - Ras- og skredfare.

**Adgang til utleie**

Boligen har en godkjent utleiedel.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kontraktsgrunnlag**

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
3 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
76 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

77 600 (Omkostninger totalt)  
93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 127 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 143 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 146 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 77 600

**Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

**Ansvarlig megler**

Bjørn Skjæveland  
Eiendomsmegler MNEF  
bjorn.skjeveland@aktiv.no  
Tlf: 957 97 331

**Ansvarlig megler bistås av**

Bjørn Skjæveland  
Eiendomsmegler MNEF  
bjorn.skjeveland@aktiv.no  
Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland  
Eiendomsmegler  
leiv.hompland@aktiv.no  
Tlf: 917 11 377

**Oppdragstaker**

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929  
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

**Salgsoppgavedato**  
23.06.2025



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Sagevollen 9, 4480 KVINESDAL  
KVINESDAL kommune  
gnr. 104, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 Rapportdato: 20.06.2025 Oppdragsnr.: 20755-1300 Referansenummer: OU1533

Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## KE takst as

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

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

### Rapportansvarlig

*Karl H. Englund*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full 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 bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje og egen leilighet fra 1974 beliggende i et etablert boligområde  
Boligen inneholder:  
Kjeller:  
Vindfang, gang, soverom, vaskerom, bod  
1 etg:  
Stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom  
Leilighet:  
Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom

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

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

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

### Enebolig - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Pipe puset over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.  
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.  
Deler av grunnmur foret ut og kledd igjen  
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt loft.  
Malte vinduer med 2lags glass.  
Malt hoved ytterdør med glass av nyere dato  
Malt balkongdør i tre fra stue  
Støpt terrasse over garasje dekket med fliser og glassrekkverk  
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord  
Garasje med støpte vegger og dekke, støpt dekke med terrasse over

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater:  
Laminat, betong og flis.  
Veggoverflater:  
Panel  
Takoverflater:  
Himlingsplater  
Bad 1 etg:  
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak  
Bad/vaskerom:  
Rom under oppussing/modanisering

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.  
Etasjeskillere i tre.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.  
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.  
Elementpipe med feierluke i kjelleren.  
Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig  
Det blitt gjort fukt søk på synlige mur overflater i kjeller vegger i vaskerom som er under oppussing  
Malt tretrapp med laminat i trinnene, spile rekkverk  
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører, tre speils og slette dører.  
Glass dør mellom vindfang og gang av nyere dato

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad :  
Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger.  
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.  
Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk  
Hulltaking utført i soverom bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,1 vektprosent

Vaskerom :  
Vaskerommet er under oppussing med nye overflater og innredning  
Oppbyggingen må dokumenteres og utføres etter dagens krav  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.  
Vegger er synlige og under oppbygging

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp  
Laminat på gulv og panelte vegger.  
Ventilator med utlufting ut, fungerer ok på befaringstidspunkte

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom.  
Eldre kobberrør på deler av anlegget  
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank.  
Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
Varmepumpe i stue.  
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom,  
Rommet er under modanisering og ingen fuksikring etablert på befaringstidspunkte  
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang



## Beskrivelse av eiendommen

Brannslukningsapparat er montert i bod i kjelleren.  
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.  
Fast dekke rundt deler av boligen, har noe fall fra bolig.  
Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast.  
Murt grunnmur i betong blokker. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.  
Betong mur langs bekk  
Terrengt forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og belegningsstein i fra kjellernivået.  
Terrengt er skrånede i bakkant  
Vann og avløps rør i pvc.  
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

### Leilighet - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Malt ytterdør med glass

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater: Laminat og flise  
Veggoverflater: Panel  
Takoverflater: Himlingsplater  
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller etasje.  
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med avvik registrert.  
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.  
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.  
Elementpipe med feierluke i kjeller  
Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig  
Det er blitt gjort fukt søk på synlige mur overflater i kjeller vegger i vaskerom som er under oppussing i hoveddel  
Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom :  
Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i

tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk ventilasjon og stråleovn på vegg til oppvarming  
Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg.  
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.  
Hulltaking utført i gang bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,9 vektprosent

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater..  
Laminat på gulv og malt panel på vegger.  
Vann ledninger er ikke koblet til under vask  
Ventilator over kokesone, ikke koblet til

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.  
Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom i hoveddel.  
Varmtvannstank er sammen med hoveddelen.  
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang sammen med hoveddelen  
Det er ikke montert brannslukningsapparat eller røkvarslere i leiligheten

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

### Leilighet

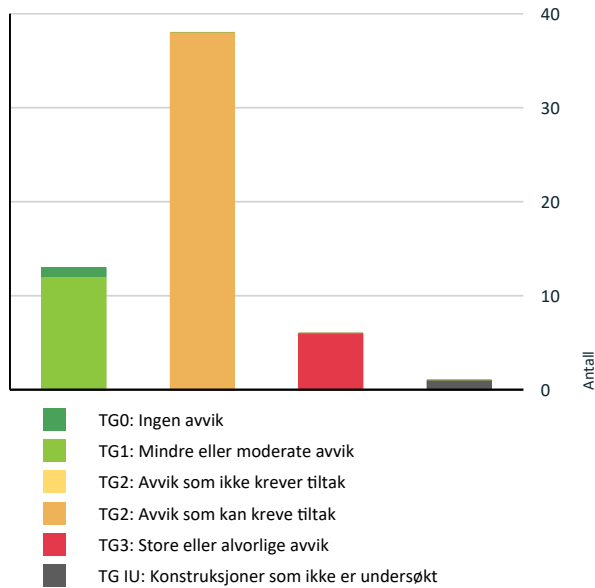
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger



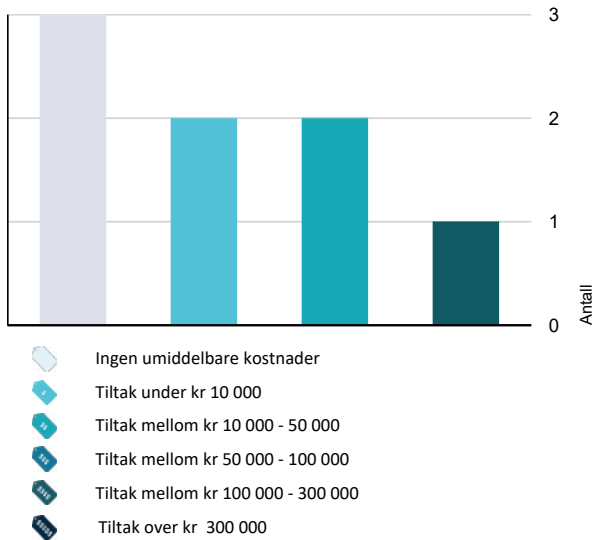
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang  
Deler av anlegget under ombygging

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Det er registrert løse/sprekke fliser på terrassen

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-Puset pipe over har fare for fukt inntrengning  
-Mangler nedløp langs vegg ved terrasse

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

-Det er ikke registrert musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Undertaket er misfarget.

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten med kun ventiler i gavler.  
-Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.  
Innvendig er det utført besiktelse på øverste loft ved lofts luke.

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med normal alderstegn og værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.  
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.  
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer  
-Eldre vindu i garasjen, det mangler vannbrett og belistning rundt. Det er fare for fuktinntrengning og tiltak må gjøres

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er påvist skader med fukt/råteskader i nedkant balkongdør.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

**Utvendig > Garasje** [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert noe fukt inntrengning i gjennom vegg/gulv i bakkant

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er rom i kjelleren som er under oppussing/modanisering

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.  
Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Badedør med skader i nedkant

### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

### Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.  
-Det er ikke montert klemlist i toppen av grunnmursplast

### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

-Mangler håndtak på skuff i innredning

## Leilighet

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang sammen med hovedelen

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er ikke montert brannslukningsapparat eller røkvarslere i leiligheten

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Dør er standard ytterdør, dør mellom boenhet og garasje er det krav til branddør i henhold til teknisk forskrift  
-Ytterdør har slitasje utvendig og det er sprekker i trevirket .

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

#### Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

### Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Dør mellom leiligheten og hovedlen er en enkel innerdør

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

### Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert skader i nedkant på våtromsplatene, mangelfull fuging i underkant plater

### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

# Tilstandsrapport

## ENEBOIG

**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

**Vedlikehold**  
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**  
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Pipe puset over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-Puset pipe over har fare for fukt inntrengning  
-Mangler nedløp langs vegg ved terrasse

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
- Pipe må jevning impregneres for å forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen, det anbefales at pipen helbeslås over tak
- Nedløp må monteres



Mangler nedløp langs vegg

### Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning. Deler av grunnmur foret ut og kledd igjen

**Vurdering av avvik:**  
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.  
-Det er ikke registrert musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**  
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.  
-Musesperre må etableres i nedkant av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Luft W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt loft.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
• Undertaket er misfarget.  
-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten med kun ventiler i gavler.  
-Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført besiktelse på øverste loft ved lofts luke.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
-Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.  
-Det må gjøres videre undersøkelser av undertak, tiltak kan ikke utelukkes



Utettheter rundt gjennomføringer

### Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
-Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med normal alderstegn og værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.  
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer  
-Eldre vindu i garasjen, det mangler vannbrett og belistning rundt. Det er fare for fuktinntrengning og tiltak må gjøres

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
-Det bør gjøres tiltak på kjellervinduer  
-Det må gjøres tiltak på garasje vindu



Kjellervinduer



garasje vindu

### Dører

Malt hoved ytterdør med glass av nyere dato  
Malt balkongdør i tre fra stue

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
-Det er påvist skader med fukt/råteskader i nedkant balkongdør.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
-Balkongdøren fungerer i dag, tiltak må beregnes i nær fremtid med represjon/utskifting

## Tilstandsrapport



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse over garasje dekket med fliser og glassrekkverk  
Terrasse ut i fra soverom:  
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord  
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.  
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. over garasje dekket med fliser og glassrekkverk

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er registrert løse/sprekke fliser på terrassen

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjøres tiltak på fliser



### TG 2 Garasje

Garasje med støpte vegger og dekke, støpt dekke med terrasse over

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert noe fukt inntrengning i gjennom vegg/gulv i bakkant

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Videre undersøkelse bør gjøres, tiltak kan ikke utelukkes



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater:  
Laminat, betong og flis.  
Veggoverflater:  
Panel  
Takoverflater:  
Himlingsplater  
Bad 1 etg:  
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak  
Bad/vaskerom:  
Rom under oppussing/modanisering

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er rom i kjelleren som er under oppussing/modanisering

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må ferdigstilles rom som er under modanisering i kjelleren



## Tilstandsrapport

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.  
Etasjeskillere i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med feierluke i kjelleren.  
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.  
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig  
Det blitt gjort fukt søk på synlige mur overflater i kjeller vegger i vaskerom som er under oppussing

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.  
Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Fungerer med dette avviket så lenge veggene er synlige og ikke kled igjen.  
Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fukt er blitt utbedret.



### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med laminat i trinnene, spile rekkverk

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



### TG 2 Innvendige dører

## Tilstandsrapport

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører, tre speils og slette dører.

Glass dør mellom vindfang og gang av nyere dato  
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.  
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Badedør med skader i nedkant

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Det bør gjøres tiltak på badedør



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt  
toalett, dusjvegger.  
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av flis langs gulv.  
Tak med med malte himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt  
toalett, dusjvegger.

### Vurdering av avvik:

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

-Mangler håndtak på skuff i innredning

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

-Håndtak bør monteres i skuff



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg.

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar tilluftsirkulasjon.  
Ventilering ansees tilfredsstillende.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,1 vektprosent



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerommet er under oppussing med nye overflater og innredning  
Oppbyggingen må dokumenteres og utføres etter dagens krav

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLER > VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.  
Vegger er synlige og under oppbygging

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp  
Laminat på gulv og panelte vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales  
montert.  
Kjøkkenet har noe slitasje merker som anses som normalt alder tatt i betrakt



ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerer ok på befaringstidspunkte  
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales  
montert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom.  
Eldre kobberrør på deler av anlegget  
Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg av kobber.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.  
Funksjon ok på befaringsdagen.  
Estimert levetid er 10-15 år.  
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

### TG 2 Varmtvannstank

## Tilstandsrapport

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom,  
Rommet er under modanisering og ingen fuktsikring etablert på befaringstidspunkte

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



### TG 3 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang  
Deler av anlegget under ombygging

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974 ved ferdigstilles**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

#### Under oppussing/modanisering i kjelleren

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

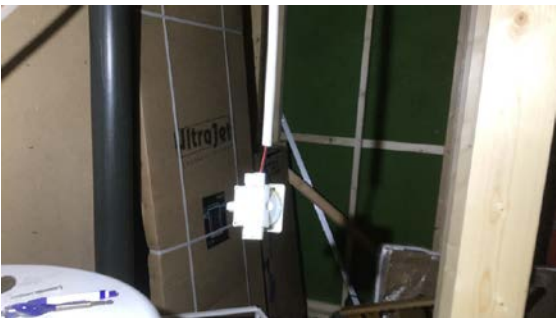
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat er montert i bod i kjelleren.  
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røkvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

## Tilstandsrapport

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.  
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.  
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.  
Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.  
-Det er ikke montert klemlist i toppen av grunnmursplast

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det gjøres videre undersøkelser av dreneringen rundt grunnmuren.  
-Klemlist må monteres på toppen av grunnmursplast



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

### TG 3 Forstøtningsmurer

Betong mur langs bekk

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 3 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårds plass og belegningsstein i fra kjellernivået.  
Terrenget er skrånede i bakkant

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.  
Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmur for å redusere fukt påkjenning på grunnmuren.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

**Vedlikehold**  
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

## UTVENDIG

### TG 2 Dører

Malt ytterdør med glass

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

-Dør er standard ytterdør, dør mellom boenhet og garasje er det krav til brannør i henhold til teknisk forskrift

-Ytterdør har slitasje utvendig og det er sprekker i treverket .

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

-Dør må byttes til godkjent brann dør mellom leilighet og garasjen

-Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Laminat og flise

Veggoverflater: Panel

Takoverflater: Himlingsplater

Bad/vaskerom: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.

### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med feierluke i kjeller

**Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på synlige mur overflater i kjeller vegger i vaskerom som er under oppussing i hoveddel

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket så lenge veggene er synlige og ikke kled igjen.

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fukt er blitt utbedret.

### TG 2 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Dør mellom leiligheten og hovedden er en enkel innerdør

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Dør mellom leiligheten og hoveddelen må byttes til en godkjent brann/lyd dør, krav Ei30

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon og stråleovn på vegg til oppvarming



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv.

Tak med malte himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

-Det er registrert skader i nedkant på våtromsplatene, mangelfull fuging i underkant plater

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med oppkant langs vegger, stråleovn på vegg til oppvarming.

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

**Konsekvens/tiltak**

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg.  
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,9 vektprosent

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



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater..  
Laminat på gulv og malt panel på vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.  
Vann ledninger er ikke koblet til under vask  
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Vann/avløps leddinger er ikke koblet til under vask

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Vann/avløps ledninger må kobles til



Vann/avløps er ikke koblet til

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator over kokesone  
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Avtrekks slage er ikke koblet til ventilatoren og ført ut

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må gjøres tiltak på avtrekks slangen



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg av kobber.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 1 Ventilasjon

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

#### TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom i hoveddel.  
Varmtvannstank er sammen med hoveddelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

#### TG 3 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.*

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang sammen med hovedelen

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974 Ved ferdigstillelse**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Under oppussing/modanisering i kjelleren**

## Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er ikke montert brannslukningsapparat eller røkvarslere i leiligheten

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ja**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 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

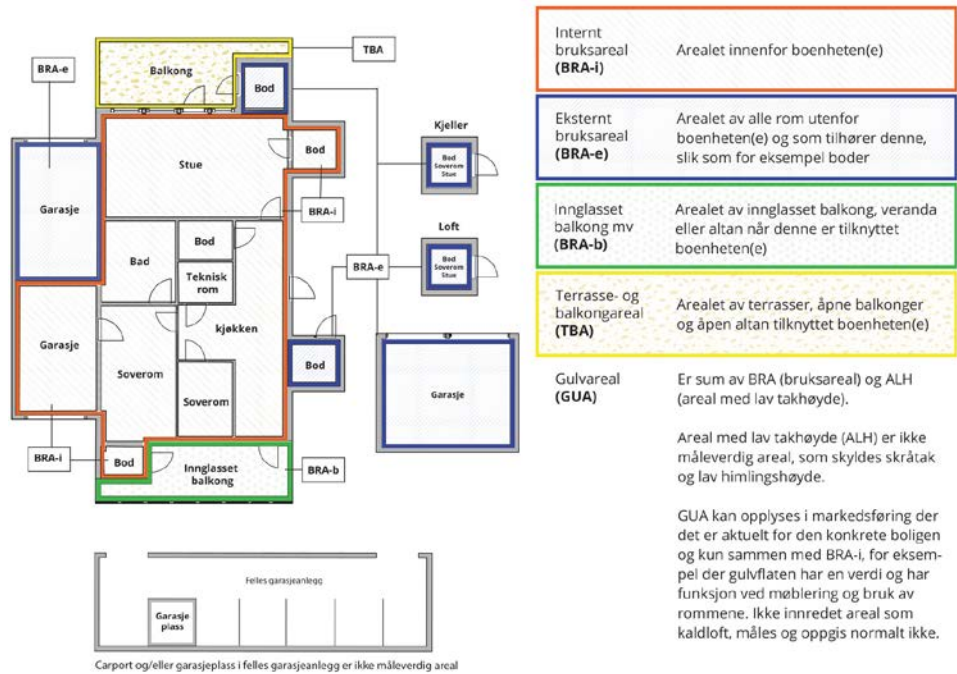
### Hva er måleverdig areal?

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.



### 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 byggeteknisk 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          |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |
| Etasje  | 103                        |                             |                            | 103 | 34                              |
| Kjeller | 74                         |                             |                            | 74  |                                 |
| SUM     | 177                        |                             |                            |     | 34                              |
| SUM BRA | 177                        |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad |                             |                            |
| Kjeller | Vindfang, Gang, Bod, Soverom, Vaskerom                  | Garasje, Bod 2              |                            |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  
*Kommentar:* Det er ikke montert branndører i henhold til teknisk forskrift i mellom leiligheten og boligen og mellom garasjen og leiligheten. Krav til dør/vegg EI30

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

*Kommentar:*

Leilighet

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |
| Etasje  | 39                         |                             |                            | 39  |                                 |
| SUM     | 39                         |                             |                            |     |                                 |
| SUM BRA | 39                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Soverom |                             |                            |

Lovlighet

Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  
*Kommentar:* Det er ikke montert branndører i henhold til teknisk forskrift i mellom leiligheten og boligen. Krav til dør/vegg EI30

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

*Kommentar:*

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Enebolig  | 148        | 29         |
| Leilighet | 39         | 0          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 12.6.2025 | Karl Henry Englund | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 4227 KVINESDAL | 104  | 61   |      | 0    | 808.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

Sagevollen 9

Hjemmelshaver

Lenhrin Cing Sian Lun, Lenhrin Sang Biak

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter              |            |                                        |             |       |         |
|-------------------------|------------|----------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                              | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring           | 18.06.2025 |                                        | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Tegninger               | 19.06.2025 |                                        | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 19.06.2025 |                                        | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 11.06.2025 | Midlertidig brukstillatelse foreligger | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
  - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
  - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
    - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
    - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
    - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
    - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
    - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
  - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
    - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
    - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
  - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
  - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
  - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
  - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON  
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU1533>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV

Oppdragsnr.

1408250143

Adresse

SAGEVOLLEN 9

Postnr.

4480

Sted

KVINESDAL

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Cing S

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

9

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Eika

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Cing San Lun

Etternavn

Lenhrin

Selger 2 Fornavn

Sang Bak

Etternavn

Lenhrin

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter vi kjøpte
- 2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

ett vegg, gulve, tak rør og elektrikk i 2018
- 2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse
- 2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

ørlegge er nilskloster og and andre fogfolk og egen innsatt
- 2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av arbeidet og egeninnsats
- 2.5

Er forholdet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
3.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Der ble fikset
4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

vet husker ikke

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i mur en liten

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei

☐ Ja

10.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nå selgger tak . Det a fikset

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

16.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

Den har nedgravde oljetanken tømmes. er fjernet

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Ved ikke

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

ved ikke

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklærings skjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

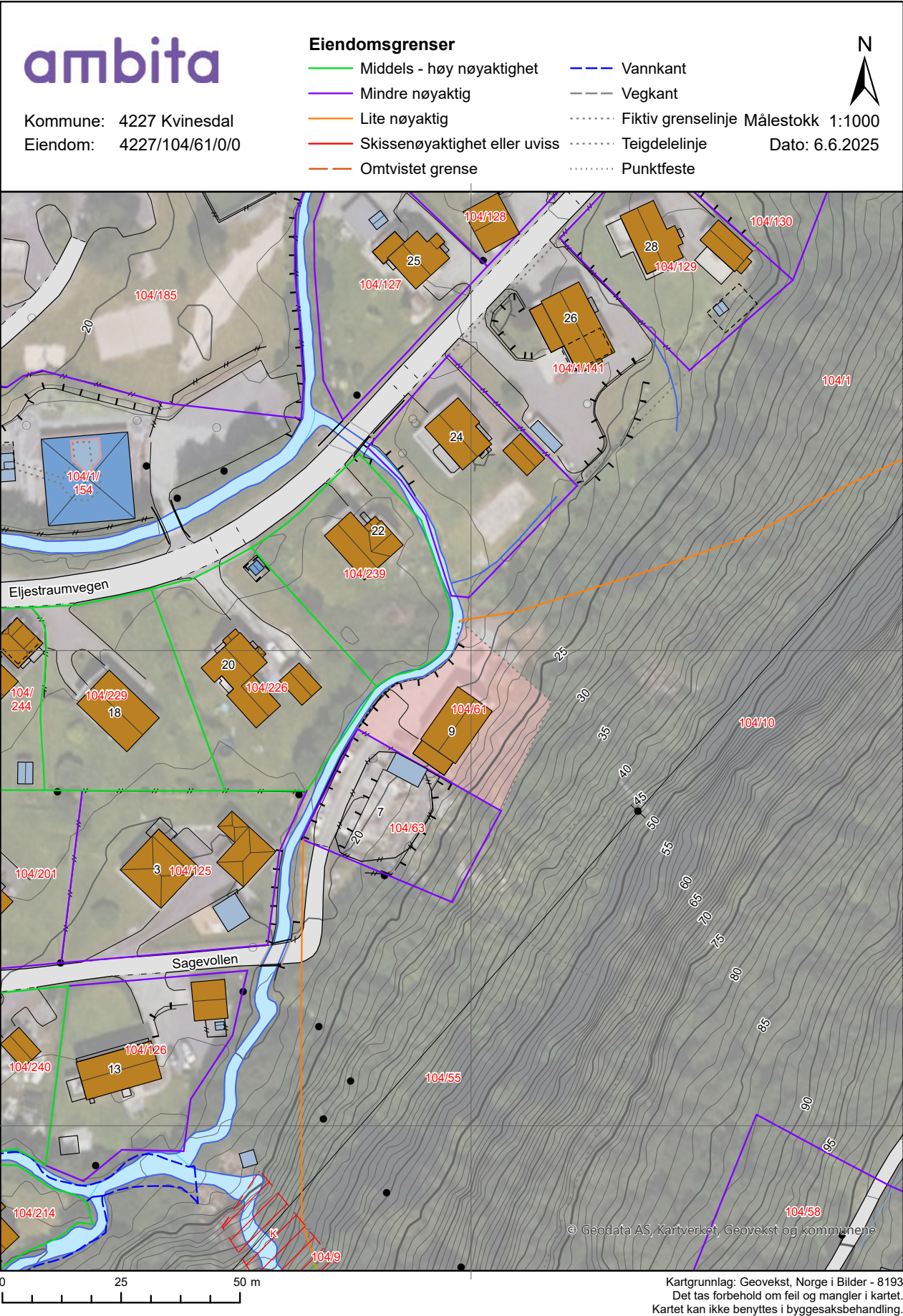
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 17.08.2025 Sted Kvinesdal

Signatur selger 1:

Cing San Jun Lenhrin

Signatur selger 2:



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

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Journalnr.                  | 187/73  |
| Dato, avsluttende synsforr. | 11.2.74 |

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Arbeidssted    | Eljestraum gnr. 104 |
| Arbeidets art  | Nybygg              |
| Bygningens art | Boligbygg           |
| Byggherre      | Agnes Liland        |
| Byggemelder    | A. Noraas           |
| Ansvarshavende | A. Noraas           |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Kvinesdal den 11.2.74

form, i bygn.råd bygningssjef

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7    Kommunale avgifter og eiendomsskatt    Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 61  
**Adresse:** Sagevollen 9, 4480 KVINESDAL  
**Referanse:** 1408250143

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

| Avgift                  | Grunnlag                                              | Årlig avgift                                                                                                  |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vann                    | Årlig fastavgift + forbruk pr m3<br>kr 28,33 inkl.mva | kr 2359,- inkl. mva                                                                                           |
| Avløp                   | Årlig fastavgift + forbruk pr m3<br>kr 40,60 inkl.mva | kr 2540,- inkl.mva                                                                                            |
| Renovasjon              | Ekstern leverandør                                    | Kontakt IRS Miljø IKS - tlf. 38 32 60 80                                                                      |
| Branntilsyn,<br>feiling | Ekstern leverandør                                    | Kontakt Brannvesenet Sør: tlf 38 27 01 10 - (Årlig avgift kr 451,- blir fakturert av Kvinesdal kommune årlig) |

Vannmåler: Ja

|             | Dato       | Målestand m3 |
|-------------|------------|--------------|
| Sist avlest | 31.12.2024 | 4682         |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7    Restanser og legalpant    Kilde: Kvinesdal kommune

Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 61  
**Adresse:** Sagevollen 9, 4480 KVINESDAL  
**Referanse:** 1408250143

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

| Type               | Beløp   | Forfall    |
|--------------------|---------|------------|
| Kommunale avgifter | 6783,48 | 01.04.2025 |
| Eiendomsskatt      |         |            |

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

| Kommentar                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svaret gjelder kun det Kvinesdal kommune fakturerer. Kontakt IRS Miljø IKS på post@erikstemmen.no for eventuelle utestående fordringer vedrørende renovasjonsavgift. |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

|         |                                    |                          |
|---------|------------------------------------|--------------------------|
| EM §6-7 | Tilknytning til vei, vann og avløp | Kilde: Kvinesdal kommune |
|---------|------------------------------------|--------------------------|

Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 61  
**Adresse:** Sagevollen 9, 4480 KVINESDAL  
**Referanse:** 1408250143

|       |                                          |
|-------|------------------------------------------|
| Vann  | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| Vei   | Adkomst til eiendommen er ukjent.        |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

|         |            |                          |
|---------|------------|--------------------------|
| EM §6-7 | Planstatus | Kilde: Kvinesdal kommune |
|---------|------------|--------------------------|

Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4227 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 61  
**Adresse:** Sagevollen 9, 4480 KVINESDAL  
**Referanse:** 1408250143

| Kommuneplan vedtatt                                         |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Dato                                                        | 09.09.2015 |
| Planen vedlagt                                              | Ja         |
| Landbruks, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende |            |

| Vedlegg   |
|-----------|
| 5 vedlegg |

| Kommentar                                                          |
|--------------------------------------------------------------------|
| Eiendommen ligger i område med hensynsone H310 - Ras- og skredfare |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

## MÅLEBREV INFO - GNR 104 BNR 61

Det er ikke målebrev på eiendommen.

Kvinesdal, 11.06.2025

Karin S. Eftestøl  
Servicekonsulent



## 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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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 [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



**Pål Hompland**  
Leder Privatmarked  
Tlf. 90 76 20 90

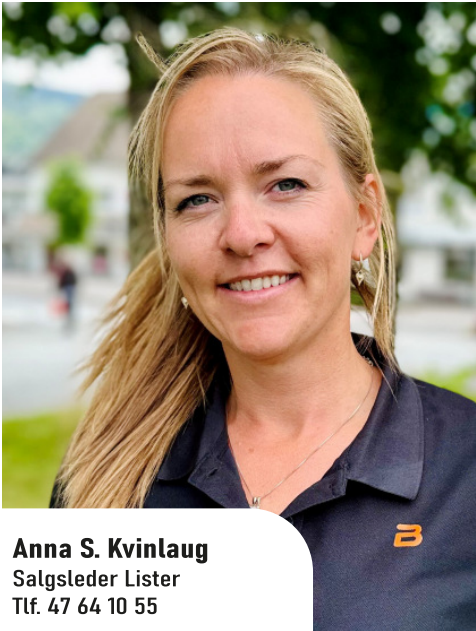
Vi har dørene åpne  
for både eksisterende  
og nye kunder.



**Sander Risnes**  
Kunderådgiver  
Tlf. 96 09 36 78



**Ann-Britt Treland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 99 53 58 35



**Anna S. Kvinlaug**  
Salgsleder Lister  
Tlf. 47 64 10 55

**Om Kvinesdal Sparebank**

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»



**Hans Inge Eriksen**  
Kunderådgiver  
Tlf. 90 85 34 06

For oss er hver  
enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Budskjema

For eiendommen:

Adresse: Sagevollen 9  
4480 KVINESDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Telefon: 957 97 331  
E-post: bjorn.skjeveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre