

# HIDRASUND

FIDJEVEIEN 26

Kirkehamn | Unik eiendom med flere bygg og lang strandlinje | Båtplass i fiskerihavna |



Prisantydning: 5 990 000,- + omk.

exbo



## *Meglers kommentar*

Vi har gleden av å presentere denne unike eiendommen med blant annet bolighus, garasje/løe, stolpebu, jorplebu, sjøbu og bryggerhus i Fidjeveien 26.

Fra eiendommen har man fantastisk utsikt og unik beliggenhet rett ved sjøkanten. Kort vei til den lokale butikken i Kirkehamn. Flotte turområder og kort vei til den populære restauranten Isbua som ligger rett på andre siden av Kirkehamn.

Det er utført en del renovering på overflater både innvendig og utvendig i de senere år.

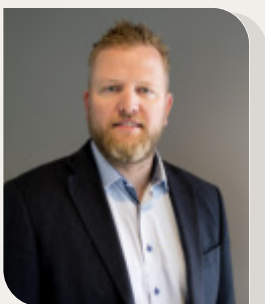
Terrasse ble bygget i 2020 og det ble montert varmepumpe i 2021. Det er opplyst at det er byttet undertak på alle bygninger rundt 1993.

Denne flotte eiendommen har en pent opparbeidet tomt med stor hage og koselig gangsti mellom byggene. På siden av boligen er det nylig bygget terrasse med gode solforhold på sommeren, men også koselig innebygget stue med varmelampe til kalde høstdager.

Dette er en mulighet du ikke må la gå ifra deg! Velkommen til visning.

**Adresse**

Fidjeveien 26



### ***Kontaktperson i Exbo:***

**Kai Birger Amundsen**

Eiendomsmegler

Telefon: 91 15 79 35

Mail: kba@exbo.no

# INNHOOLD

**EXBO SØRLANDET**  
**Velkommen til visning**  
- husk å melde deg på

Norge har åpnet opp igjen, og visningspømelding forblir til glede for boligselger- og kjøper.



EXBO SØRLANDET AS avd. Flekkefjord  
Brogaten 18  
4400 Flekkefjord  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)

- 4. Salgsoppgave
- 28. Plantegninger
- 30. Tilstandsrapport
- 65. Egnerklærings skjema
- 70. Eiendomskart med grenser
- 73. Avtale om båt plass
- 76. Oversikt over teiger
- 79. Boligkjøperforsikring
- 81. Budskjema



**Adresse**

Fidjeveien 26  
4432 Hidrasund

**Kontaktperson**

Kai Birger Amundsen, Eiendomsmegler  
Mob: 91 15 79 35

**Type eiendom**

Enebolig

**Byggeår**

1830

**Matrikkel**

Gnr. 11 bnr. 5 i Flekkefjord kommune

**Oppdragsnummer**

2-22-0066

**Hjemmelshaver**

Ole Jonny Mathiassen  
Elisabeth Bjelland  
Ole Bernhard Mathiassen

**Adkomst**

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

**Beliggenhet**

Dette er en meget spennende eiendom med en flott vestvendt beliggenhet i Kirkehamd. Lang strandlinje og kort vei til butikk og flotte turområder.

**Tomt**

Eiet tomt på 67666 kvm. Opparbeidet med plen, beplantning og diverse bygninger.

**Arealer og fordeling per etasje**

Primærrom: 128 kvm, Bruksareal: 128 kvm

Enebolig:

1.Etasje: BRA / P-Rom: 75 / 75 kvm.  
2.Etasje: BRA / P-Rom: 53 / 53 kvm.

**Parkering**

Parkering i garasje og i område ved garasjen.  
Det er også en avtale om at naboen, som har garasje rett ved låven vil måtte flytte denne dersom eier av Fidjeveien 26 ønsker dette. Dette vil i så fall åpne opp for at man kan lage seg mer parkering på egen grunn.

**Reguleringsforhold**

Kommunedelplan for kystsonen 2017 - 2025

3 teiger (1 stor og 2 små) på Dragøy har i kommunedelplan for kystsonen status som LNF-område. Teigene inngår i hensynssone H560\_1 Bevaring naturmiljø - landskapsvernområde. 2 teiger på Ullerøy. Vestlig teig ligger innenfor regulert friområde underlagt hensynssone H570\_1 for bevaring kulturmiljø. Østlig teig ligger delvis innenfor regulert friområde og H570\_1 og byggeområde for kystkultursenter Her kan ifølge reguleringsplan bygge sjøbu med utleiedel på denne eiendom.

Hovedteig ligger øst for fiskerihavna og har i kommunedelplan for kystsonen status som byggeområde til bolig underlagt hensynssone H570\_12 for bevaringsverdig kulturmiljø bebyggelse.

**Byggemåte**

Se boligsalgsrapport

**Innhold**

P-Rom inneholder:

1.Etasje: Stue, Stue 2, Gang, Kjøkken, Bad, Vindfang, Vaskerom

2.Etasje: Bad, Gang, Alkove, Soverom, Soverom 2

Kommunen opplyser at det ikke finnes opprinnelige tegninger av boligen. Dagens bruk av rommene kan være endret fra hvordan det opprinnelig var uten at dette er søkt godkjent hos kommunen.

**Standard**

Takstmannens konklusjon:

Eiendommen består av bolig med flere tilleggsbygg.

Alle bygninger er av gammel alder og hovedhus er opplyst fra rundt 1830 - slik at det er registrert en del skjelheter i bygning som følge av alder. Det er opplyst at det er byttet undertak på alle bygninger rundt 1993. I tillegg er det lagt på papp på tak på jorplebua, samt ene side av tak på bryggerhus i nyere tid og gammel takstein er remontert for å bevare den gamle stilen på bygninger.

Det er også utført en del renovering på overflater både innvendig og utvendig i de senere år. Terrasse ble bygget i 2020 og det ble montert varmepumpe i 2021.

Det må likevel påregnes arbeid for opprettholdning av tilstand. Spesielt garasje trenger vedlikehold.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte

symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

### Oppvarming

Eneboligen har elektrisk oppvarming og peis.

Det ble montert varmpumpe i 2021.

### Vei, vann, kloakk

Offentlig vann og kloakk.  
Privat vei.

### Offentlige avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 6 249 pr. år. Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt på kr. 3 770.

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 3 300,-. Dette beløpet varierer etter forbruk.

Forbruk vann og avløp kommer i tillegg til fast avgift.

### Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:

1840/900013-1/41 07.09.1840  
UTSKIFTING

vedr. fellesskapet i utmarka mellom gårdene østre og vestre Fidje, Østhus og Auland.

1840/900014-1/41 07.09.1840  
UTSKIFTING  
vedr. fellesskap innmark

1884/900096-1/41 04.03.1884  
UTSKIFTING  
vedr. en del av Dragøen

1933/900097-1/41 27.03.1933  
ERKLÆRING/AVTALE  
MANDAL KRAFTLEDN.REG.

1992/2375-3/41 11.08.1992  
JORDSKIFTE  
Ekstraktutskrift - sak 4/1989

1992/3525-1/41 02.12.1992  
ERKLÆRING/AVTALE  
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.09.2022 15:14 - Sist oppdatert 06.09.2022 15:12  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3  
Verneavtale. Kan ikke heves uten samtykke fra kulturetaten.

1993/1370-1/41 03.06.1993  
JORDSKIFTE  
Grensegangssak  
Deling av sameie på Ullerøy

2002/1615-1/41 31.05.2002  
JORDSKIFTE  
Jordskifte og grensegang

2007/815875-2/200 11.10.2007  
ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENTET  
ORG.NR: 972 417 882  
Bestemmelse om skjærgårdspark  
Rettet etter tinglysingsloven §18 den 11.02.08, ACF.  
Korrigert fra servitutt til pengehefte.  
Med flere bestemmelser

Det er en rettighet på 4 m brygge på Fiskerihavn i nærheten av eiendommen som ikke er tinglyst.

### Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### Finansiering

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

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no)

## Energiattest

Boligen er energimerket og har fått energimerke. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

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

## Ligningsverdi

Ligningsverdi som primærbolig kr 498 882 per 2020

Ligningsverdi som sekundærbolig kr 1 795 975 per 2020

## Andre opplysninger

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

På den teigen som ligger på Ullerøy kan det være muligheter for å få bygget noe. I det estetiske vedlegget som er utarbeidet i forbindelse med godkjent reguleringsplan er det inntegnet en overnattingsenhet.

## Lovverk

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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.

## Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har

innlagt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

### Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

### Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport utført av Johnny Klausen, samt selgers egenerklæring.

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en

hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

### Meglers vederlag og utlegg

Oppgjørsgebyr (Kr.4 500)  
Internett annonsering(Finn.no/  
Exbo.no/Facebook) (Kr.8 500)  
Servitutter (Kr.860)  
Panterett med urådighet - Statens  
Kartverk (Kr.540)  
Presentasjonspakke (Kr.15 900)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 990  
000,-) (Kr.59 900)  
Spørregebyr elektronisk grunnbok  
(Kr.476)  
Totalt kr. (Kr.90 676)

### Prisantydning

5 990 000,-

### Beregnet totalkostnad

5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 800,- (Boligkjøperforsikring HELP  
(valgfritt))  
172,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
149 750,- (Dokumentavgift (forutsatt  
salgssum: 5 990 000,-))

-----  
163 892,- (Omkostninger totalt)  
-----

6 153 892,- (Totalpris inkl.  
omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om at forsikringssselskapet kan gjøre endringer i forsikringspremien.





VI KAN  
SØRLANDET

## Velkommen til visning - husk å melde deg på

Norge har åpnet opp igjen, og visningspåmelding forblir til glede for boligselger- og kjøper.



exbo

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

Bestill prospekt fra tilbyder  
Avdelingens hjemmeside  
Visningspåmelding

### Visning

Ta kontakt for å avtale visning

Visningspåmelding



Velkommen til en planlagt visning!



























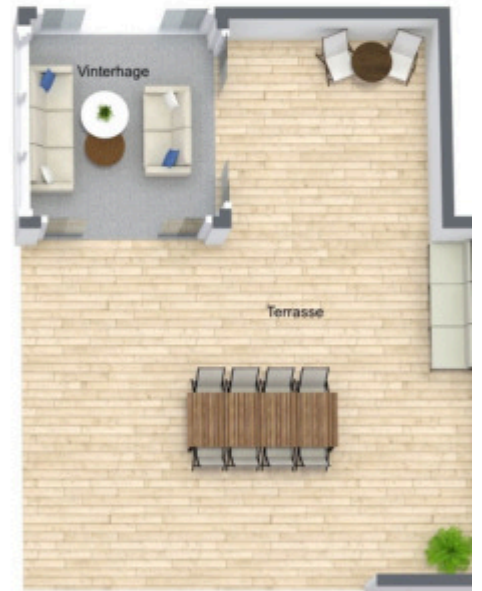












Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



# Tilstandsrapport

 Fidjeveien 26, 4432 HIDRASUND

 FLEKKEFJORD kommune

 Gnr. 11, Bnr. 5

**Areal (BRA): Enebolig 128 m<sup>2</sup>, Garasje/løe 108 m<sup>2</sup>, Stolpebua 12 m<sup>2</sup>, Naust 29 m<sup>2</sup>, Jorplebua 0 m<sup>2</sup>, Bryggerhuset 9 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 09.09.2022

Rapportdato: 16.09.2022

Oppdragsnr: 13899-201179

Referansenummer: SA1872

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert takstmann: Johnny Klausen



Gyldig rapport  
16.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

### EGERSUND BYGG OG TOMTEUTVIKLING

ble etablert i 2001. Firmaet har siden ekspandert og i 2013 ble Takstpartneren (egen avdeling for taksering) opprettet. Vi er i dag fire ansatte som gjennom solid erfaring som tømrer, byggmester, byggeleder, takstmann og teknisk tegner kan tilby et vidt spekter av tjenester vedrørende taksering av fast eiendom, bistand i byggesaker, byggetegninger og tomteutvikling.

Av taksering så utfører vi: tilstandsrapporter, verditaksering, skadetaksering, næringstakster, reklamasjonsvurderinger mm  
Ellers så utfører vi utvikling av eiendommer (tomter), alt innen byggeprosjekt (mulighetsstudie, prosjektering, tegninger, søknader, prisinnhenting, byggeledelse, sluttkontroll, byggelånskontroll) og lignende.

I tillegg utfører vi termografering (varmefotografering) og trykktesting av bygninger.



*Johnny Klausen*

Johnny Klausen  
Uavhengig Takstmann  
16.09.2022 | Egersund

### Egersund Bygg og Tomteutvikling AS Rapportansvarlig

Postboks 407  
51 46 18 90

Johnny Klausen  
Uavhengig Takstmann  
johnny@byggogtomt.no  
911 90 596

# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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).

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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.



### 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 tjenestetyster.

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

Eiendommen består av bolig med flere tilleggsbygg.

Alle bygninger er av gammel alder og hovedhus er opplyst fra rundt 1830 - slik at det er registrert en del skjevheter i bygning som følge av alder.

Det er opplyst at det er byttet undertak på alle bygninger rundt 1993. I tillegg er det lagt på papp på tak på jorplebua, samt ene side av tak på bryggerhus i nyere tid og gammel takstein er remontert for å bevare den gamle stilen på bygninger.

Det er også utført en del renovering på overflater både innvendig og utvendig i de senere år. Terrasse ble bygget i 2020 og det ble montert varmpumpe i 2021.

Det må likevel påregnes arbeid for opprettholding av tilstand. Spesielt garasje trenger vedlikehold.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1830

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur er utført i naturstein/betong. Øvrig konstruksjon i tre.  
Utvendig kledd med liggende trekledning.  
Vinduer i trekonstruksjon med koblet glass er av varierende alder.  
Ytterdører er utført i trekonstruksjon.  
Saltak tekket med teglstein. Det er krypkjeller under boligen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig med tregulv/laminat, tapet på vegger og takplater i tak.  
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon.  
Trapp mellom 1. etg og 2. etg er utført i tre, luke med nedtrekkbar stige til kryploft.  
Innerdører utført i tre i hvitmalt utførelse.  
Pipe er utført i murstein.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg har fliser på gulv og vegg.  
Innredet med dusj, seksjon med servant og toalett.

Bad 2. etg har belegg/dekorflis på gulv og våtromstapet på vegger.  
Innredet med toalett, vask og badekar.

Vaskerom i 1. etg har belegg/laminat på gulv og tapet på vegger.  
Innredet med benkeplate med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Det er ikke sluk i gulv på vaskerom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Benkeplate er foliert på overflate og fronter er en gang malt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er utført i kobber, avløpsrør i plast.  
Varmtvannsbereder på ca 200 liter er plassert i vaskerom.  
Luft til luft varmpumpe montert i 2021.  
Sikringsskap med skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er relativt flat og er opparbeidet med hage og terrasse ved boligen.  
Diverse stier mellom tilleggsbygg.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	53	53	0
1. etasje	75	75	0
Krypkjeller	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>128</b>	<b>128</b>	<b>0</b>
Garasje/løe			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	55	0	55
1. etasje	53	0	53
<b>Sum</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>108</b>
Stolpebua			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	12	0	12
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	29	0	29
<b>Sum</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
Jorplebua			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bryggerhuset			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	9	0	9
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger

### Garasje/løe

- Det foreligger ikke tegninger

### Stolpebua

- Det foreligger ikke tegninger

### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

### Jorplebua

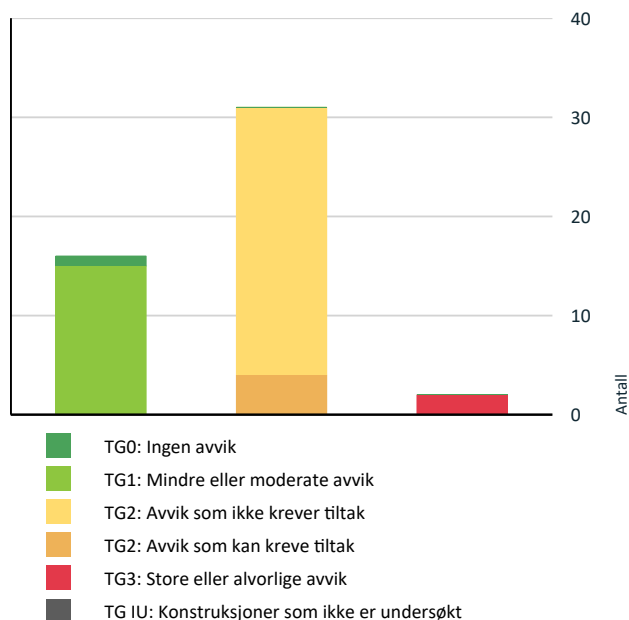
- Det foreligger ikke tegninger

### Bryggerhuset

- Det foreligger ikke tegninger

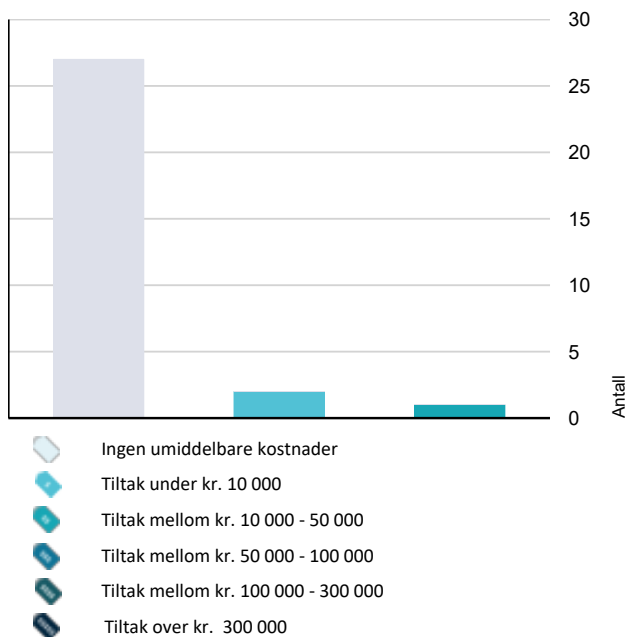
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ingen sluk i våtrom som gjør at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

💡 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

💡 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Tilstand innvendig i pipen er ikke vurdert da det krever spesialutstyr. TG er satt med tanke på alder og normal slitasje.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Ut over dette vurderes trapp som i god stand.

##### ! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen sluk, og belegget har ikke oppbrett ved innredør. Ved rørgjennomføring til varmtvannsbereider er det også utettheter rundt rørgjennomføring.

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

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Ved enkelte steder har grunnmur mindre utglidninger på enkelte lødde steiner som ikke er støpt fast.

# Sammendrag av boligens tilstand

## 1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### 1 Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og at teglstein har overskredet en forventet levetid.

Taksteiner har slitasje/avskalling i overflate.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner har generell vær og aldersslitasje.

Rennekroker og innfeste til taknedløp har rustskader.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Yttervegger har skjevheter som følge av alder på boligen. Solbord på tak har noe utsatt vedlikehold.

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

Yttertaket har nedbøying.

Takkonstruksjon har skjevheter som følge av alder og det er registrert en del sig i enkelte av takåsene (rundtømmer) som er underdimensjonert i forhold til dagens krav.

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

Det er avvik:

Vinduer er av gammel alder og har begrenset isoleringsevne. Likevel er vinduer vedlikeholdt og er ved stikkprøver funksjonelle.

Enkelte vindu er malt fast mot karm. Enkelte hengsler har rustskader i overflater og noe vedlikehold må påregnes.

Begge takvindu har punktert glass.

### 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Smijernsrekkverk har stedvis rustskader.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er av veldig gammel alder og noe skjevheter i bygningskonstruksjon er påregnelig på bygg av denne alder.

Ved kontroll av høyder i gang på loft er det målt avvik på over 70mm og hovedetasje på ca. 40mm.

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

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

### 1 Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller er generelt ansett som en risikokonstruksjon.

Krypkjeller har litt høy luftfuktighet i rommene ved befaring.

Fra kryprom bør det tettes i asfaltplate i tak hvor avløp fra kjøkken kommer opp som liten del mangler plate.

Dette kan føre til trekk i konstruksjon og at evt mus kan trekke inn i bjelkelag.

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

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

Innerdører er av gammel alder og enkelte dører har seget og tar i karm.

### 1 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe treskadedyr (sannsynligvis murr) i boligen.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved kontroll av fall mot sluk er det registrert litt motfall på gulv på utsiden av dusj. Inne i nedsenket dusj er det ca. 10mm fall mot sluk.

Forskrifter tilsier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk som har fuktbelastning i daglig brukssituasjon. Tilstrekkelig fall er angitt i veiledning til forskrift til å være 1:50 fall (16mm) 80 cm ut fra sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det kan ikke dokumenteres at membran ligger under evt klemring i sluket.

Det er ikke kjent hvor gammel membran/ sluk er men begynner å bære preg av alder med hensyn til en forventet levetid.

Sluk er av eldre alder men er utført i plast.

## **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Krane til skyllekar bærer preg av alder og har slitasje.

Benkeplate er foliert på overflate, men mangler litt folie ved skyllekar.

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

Det er avvik:

Vifte fungerer men bærer noe preg av alder.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu står i våtzone mot badekar. Det er ingen skader på vindu ved befaring.

Tapet har litt løse kanter i enkelte skjøter.

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

Det er avvik:

Belegg bærer preg av alder. Belegg er ikke synlig da det er limt dekorfliser over belegget.

Belegg har litt utettheter ved rørgjennomføringer.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er usikkert om klemring i sluk er original, da skruer ikke er montert.

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

Det er avvik:

Innredning bærer noe preg av alder og har normal slitasje. Ved funksjonstest så fungerer utstyr.

## **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilator bærer preg av alder og slitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det er ukjent alder på vannrør, men eier opplyser at mye av vannrør ble lagt nytt en gang på 1990 tallet.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ettersom det ikke er sluk i vaskerom er det avvik for avrenning.

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

Sikringsskap med skrusikringer.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent ut over det som fremkommer i rapporten av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999.

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

Det er avvik:

Det er en del skjevheter i bygningen som kan skyldes setninger i grunn over tid.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fra kryprom er det stedvis fuktmissfarginger på innvendig grunnmur/steiner som tyder på at det kan trekke inn noe fukt inn i kryprom da grunnmurer er av lødde steiner og noe mørtel.

Ved veldig høy vannstand i hav står vann inn til gangsti på fremside av boligen og kan være fare for å trekke inn i krypkjeller. Det bør derfor ikke lagres gjenstander av verdi i krypkjeller.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Det er sannsynlig at vann og avløpsrør er over 25år.

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
1830

**Kommentar**  
Byggeår er antatt av eier og er ca.

**Standard**

Boligen har normal standard, noe moderniseringsarbeid er utført.

**Vedlikehold**

Bolig har normalt vedlikehold.

## UTVENDIG

## Taktekking

TG 2

Taket er tekket med teglstein. (besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer).

Teglsteinen er av gammel alder men det er utfra opplysninger i tidligere salgsoppgave lagt nytt undertak rundt 1993.



**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og at teglstein har overskredet en forventet levetid.

Taksteiner har slitasje/avskalling i overflate.

**Tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er utført i plast. Rennekroker og feste til nedløp i metall.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner har generell vær og aldersslitasje. Rennekroker og innfeste til taknedløp har rustskader.

### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Det er byttet en del råteskadde kledningsbord i løpet av de siste år.

Selv om trekledning er av gammel alder så er den i forholdsvis god stand.

Overflater er litt ujevne ettersom kledning er malt/skrapt i flere omganger.



### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Yttervegger har skjevheter som følge av alder på boligen. Solbord på tak har noe utsatt vedlikehold.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Forhold bør holdes under jevnlig kontroll. Det er ikke behov for strakstiltak.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon med takåser.



### Vurdering av avvik:

- Yttertaket har nedbøying.

Takkonstruksjon har skjevheter som følge av alder og det er registrert en del sig i enkelte av takåsene (rundtømmer) som er underdimensjonert i forhold til dagens krav.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dersom taktekking skal byttes bør det vurderes å rette/forsterke takkonstruksjonen.

## Vinduer - 2

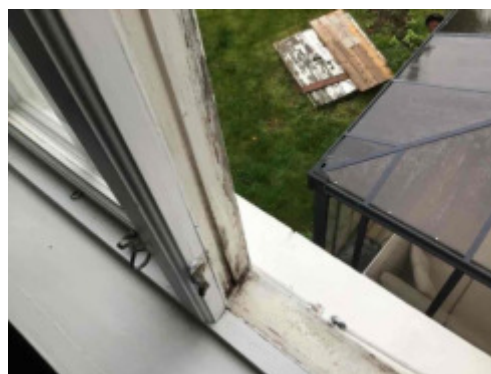
TG 1

Vindu på kjøkken og ene vindu på soverom i samme gavlvegg er byttet i nyere tid. Disse er i god stand.

## Vinduer

TG 2

Vinduer er utført i trekonstruksjon med koblet glass.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av gammel alder og har begrenset isoleringsevne. Likevel er vinduer vedlikeholdt og er ved stikkprøver funksjonelle. Enkelte vindu er malt fast mot karm. Enkelte hengsler har rustskader i overflater og noe vedlikehold må påregnes. Begge takvindu har punktert glass.

### Tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/maling må påregnes på vinduer. Takvinduer er punktert og bør skiftes innen rimelig tid.

## Dører

TG 1

Ytterdører er utført i malt trekonstruksjon med isolerglass. Stedsbygde labankdører til krypkjellere. Ytterdører er i hovedsak god stand. Utvendig er det noe rust på hengsler pga saltråk. Har normal alder og bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse er utført i trekonstruksjon med royalimpregnerte terrassebord og er bygget i 2020.  
Terrasse er i god stand.  
Ved kjøkkenkrok er ikke alt arbeid sluttført og det gjenstår noe arbeid.

Alder: 2020      Kilde: Eier

## Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp til balkongdør er utført i betong med rekkverk i smijern.



### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Smijernsrekkverk har stedvis rustskader.

### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## INNENDIG

## Overflater

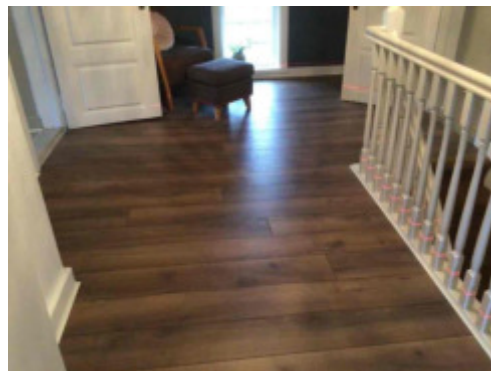
TG 1

Innvendig overflater er i god stand og har normal bruksslitasje. Det er utført en del renovering på de fleste overflater innvendig i boligen i løpet av de siste år.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon. Boligen er gammel og det må påregnes skjevheter i konstruksjon.



### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er av veldig gammel alder og noe skjevheter i bygningskonstruksjon er påregnelig på bygg av denne alder. Ved kontroll av høyder i gang på loft er det målt avvik på over 70mm og hovedetasje på ca. 40mm.

### 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

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Pipe er utført med murstein med pusset overflate.

Det er opplyst at pipen en gang er blitt rehabilitert og dette er opplyst i tidligere salgsoppgave å være utført i 1982. Eksakt hva som er utført er ikke kjent.

Det er feieluke på kryploft og sotluke ved peis.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstand innvendig i pipen er ikke vurdert da det krever spesialutstyr. TG er satt med tanke på alder og normal slitasje.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av feier pga pipens alder.

Nåværende eier har ikke hatt feietilsyn så lenge de har eid boligen.

Det anbefales en ubrennbar plate på gulv under sot/feieluke.

## Krypkjeller

TG 2

Det er to krypkjellere under boligen med tilkomst fra hver av kortveggene i grunnmuren.

Krypkjeller har jordgulv.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller er generelt ansett som en risikokonstruksjon.

Krypkjeller har litt høy luftfuktighet i rommene ved befarig.

Fra kryprom bør det tettes i asfaltplate i tak hvor avløp fra kjøkken kommer opp som liten del mangler plate.

Dette kan føre til trekk i konstruksjon og at evt mus kan trekke inn i bjelkelag.

### Tiltak

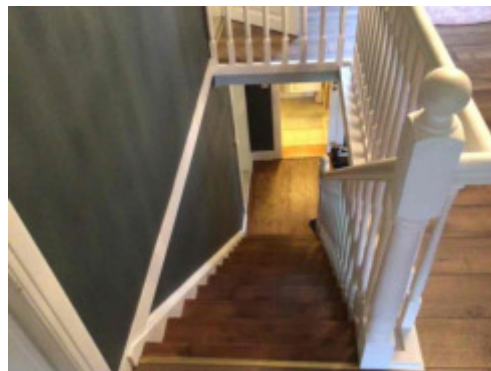
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

## Innvendige trapper

TG 2

Trapp er utført i trekonstruksjon mellom hovedetasje og loft.

Det er opplyst at trappen er byttet en gang tidligere, men når dette er utført vites ikke.



### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ut over dette vurderes trapp som i god stand.

### Tiltak

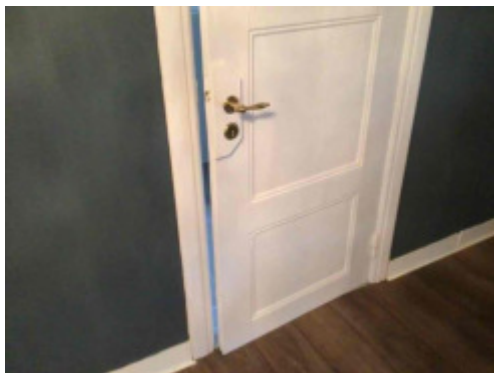
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 2

Heltredører i hvit utførelse. Enkelte dørblad er koblet av ved befarings.



### Vurdering av avvik:

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

Innerdører er av gammel alder og enkelte dører har seget og tar i karm.

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

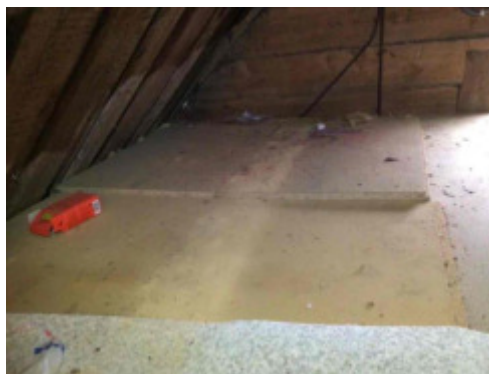
## Andre innvendige forhold

TG 2

Det er registrert noe treskadedyr (sannsynligvis murr) i boligen. Dette er synlig i krypkjeller og på kryploft.



I krypkjeller



På kryploft

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe treskadedyr (sannsynligvis murr) i boligen.

### Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å behandle angrepet trevirke for å unngå ytterligere svekkelser i konstruksjon.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet. Badet har vært renoveret en gang men det er ikke kjent når dette ble utført.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 1

Våtrom er innredet med fliser på vegg og takpanel. Vegg og takoverflater på badet er i god stand og har kun litt normal bruksslitasje. Fliser har enkelte steder skru hull etter tidligere oppheng, men disse er fuget igjen med silikon og forseglet.

## Overflater Gulv

TG 2

Badet har fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjnise.

### Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av fall mot sluk er det registrert litt motfall på gulv på utsiden av dusj. Inne i nedsenket dusj er det ca. 10mm fall mot sluk. Forskrifter tilsier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk som har fuktbelastning i daglig brukssituasjon.

Tilstrekkelig fall er angitt i veiledning til forskrift til å være 1:50 fall (16mm) 80 cm ut fra sluk.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk i gulv med synlig smøremembran.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det kan ikke dokumenteres at membran ligger under evt klemring i sluket.

Det er ikke kjent hvor gammel membran/ sluk er men begynner å bære preg av alder med hensyn til en forventet levetid. Sluk er av eldre alder men er utført i plast.

### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad er innredet med dusj, toalett og seksjon med servant. Innredning er i god stand og har normal bruksslitasje. Toalett og seksjon med servant er av nyere alder.

Dusj bærer preg av alder men fungerer normalt ved befaring. TG2

## Ventilasjon

TG 1

Det er montert elektrisk styrt vifte fra badet. Denne fungerer som normalt ved befaring. Tilluft under skyvedør.

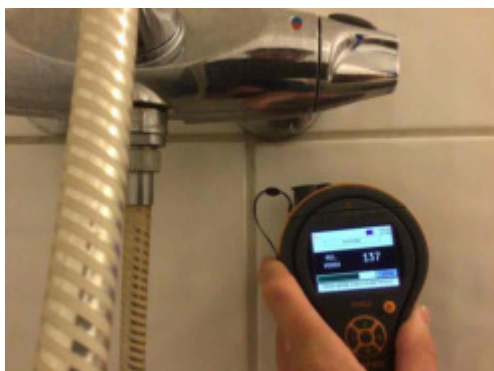
# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Dusjvegger ligger mot yttervegg og det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende rom.

Det er utført fuktsøk på veggoverflater i dusj og det er ikke avdekket noen unormale forhold.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid på vaskerom.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Vaskerom har tapet på vegger. Over benkeplate er det montert våtromsplate.

Takplater i himling.

Vegg og takoverflater på badet er i god stand og har kun litt normal bruksslitasje.

Våtromsplater bør fuges mot benkeplate.

## Overflater Gulv

TG 2

Det er montert klikkvinyll på gulv på vaskerom. Det er underliggende belegg under laminat som er synlig ved varmtvannsbereder.

Synlig del av belegg har også oppbrett på vegger. Ut over dette er belegg ikke synlig.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen sluk, og belegg har ikke oppbrett ved innredør.

Ved rørgjennomføring til varmtvannsbereder er det også utettheter rundt rørgjennomføring.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Ettersom det ikke er sluk på vaskerom, tilfredsstillt rom ikke krav til våtrom. Se eget punkt for dette.

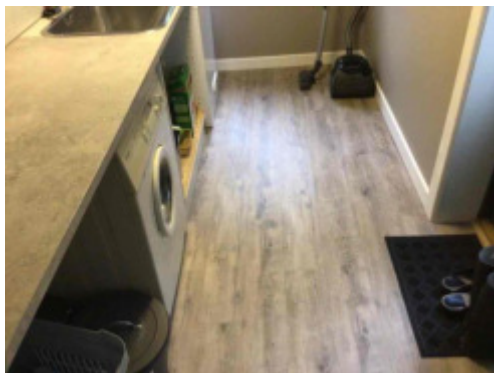
Belegg er av eldre alder og bærer preg av dette.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er belegg som membran under laminat. Det er ikke sluk i gulvet.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ingen sluk i våtrom som gjør at rommet ikke tilfredsstillende til våtrom.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sluk i gulv på vaskerom. I krypkjeller går det avløp i nærhet av vaskerom slik at det er ikke så vanskelig å få til men det også da må legges et nytt belegg for å få en tett sammenføyning mellom sluk og membran. Det må også da påses at andre krav for våtrom opprettholdes.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krane til skyllekar bærer preg av alder og har slitasje. Benkeplate er foliert på overflate, men mangler litt folie ved skyllekar.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ettersom utstyr fungerer.

## Ventilasjon

TG 2

Vaskerom har elektrisk styrkt vifte. Ved befaring fungerer denne som normalt.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte fungerer men bærer noe preg av alder.

### Tiltak

- Tiltak:

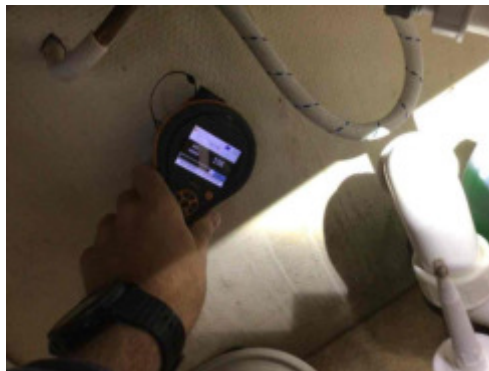
Det anbefales å etablere tilluft til rommet.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Vanninstallasjoner står bak en tykk tømmervegg som gjør hulltaking ikke mulig.

Det er utført fuktsøk på veggoverflater under skyllekar uten å påvise noen unormale forhold.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

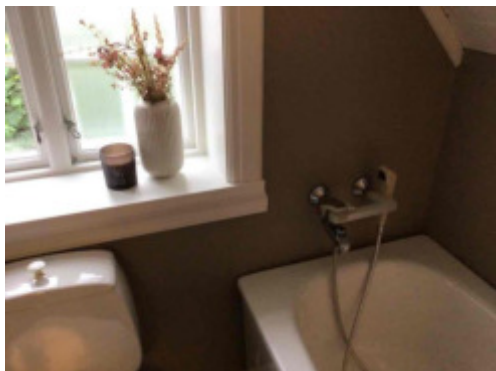
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på badet.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Våtrom er innredet med våtromstapet på vegg og takpanel. Takpanel er av nyere alder



### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu står i våtsonen mot badekar. Det er ingen skader på vindu ved befaring.

Tapet har litt løse kanter i enkelte skjøter.

### Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## Overflater Gulv

TG 2

Det er lagt dekorfliser som ferdig overflater men rom har underliggende belegg som membran.

Ved kontroll av fall mot sluk er det ca. 20mm fra dør mot sluk.

Eier opplyser at det er oppbrett på belegget bak gulvflis.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg bærer preg av alder. Belegg er ikke synlig da det er limt dekorfliser over belegget.

Belegg har litt utettheter ved rørgjennomføringer.

### Tiltak

- Tiltak:

Våtrom fungerer ved dagens bruk. Rørgjennomføringer bør ytterligere tettes.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og vinylbelegg under dekorfliser.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er usikkert om klemring i sluk er original, da skruer ikke er montert.

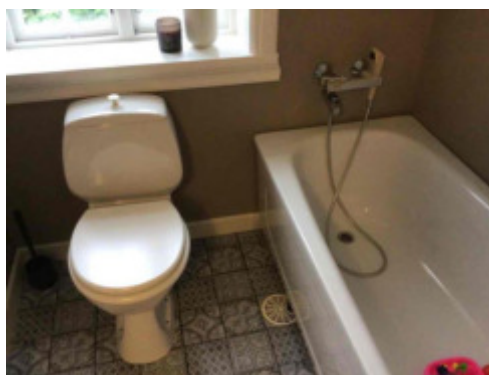
### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet er innredet med toalett, badekar og vask.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning bærer noe preg av alder og har normal slitasje. Ved funksjonstest så fungerer utstyr.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ettersom utstyr fungerer, men at det bærer preg av alder.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilasjon fra badet annet enn lukkevindu.



### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

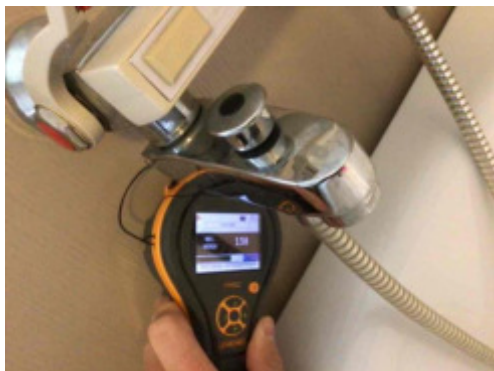
Kostnadsestimat : Under 10 000

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Veggoverflater til badekar ligger mot yttervegg og det er derfor ikke mulig med hulltaking.

Det er utført fuktsøk på veggoverflater rundt blandebatteri til badekar og det er ikke funnet noen unormale verdier på fuktsøk.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fronter er malt på overflate og benkeplate er foliet på overflater som modernisering.

Det er også montert oppvaskmaskin inkl waterguard.

Kjøkkeninnredning bærer noe preg av alder men er funksjonell og i forholdsvis god stand. Enkelte fronter trenger justering.

### Avtrekk

TG 2

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator bærer preg av alder og slitasje.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar tiltak ettersom vifte fungerer, men har aldersslitasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Vannrør er utført i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i krypkjeller. Ved befaring fungerte vann som normalt.



### Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent alder på vannrør, men eier opplyser at mye av vannrør ble lagt nytt en gang på 1990 tallet.

### Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Ved befaring fungert avløp som normalt.

Vann og avløpsrør er blitt byttet en gang men eksakt når dette er utført vites ikke. Avløpsrør i plast er synlig i krypkjeller.



## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon fra lukkevindu. Det er avtrekksvifte fra vaskerom og bad i 1. etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke avdekket noe skader som følge av dårlig ventilasjon i boligen men det bør etableres avtrekk fra bad på loft og anbefales å ventiler fra soverom.

## Varmesentral

TG 1

Det er montert varmepumpe i boligen. Ved befaring fungerer varmepumpe som normalt og er i god stand.

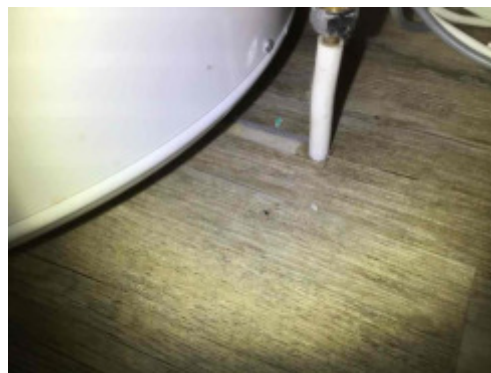
Alder: 2021

Kilde: Eier

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ettersom det ikke er sluk i vaskerom er det avvik for avrenning.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med skrusikringer.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent ut over det som fremkommer i rapporten av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
Eier har hatt Tractec ute på kontroll - som har anbefalt

# Tilstandsrapport

## fremtidig bytte av skrusikringer til automatsikringer.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- 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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja**

Eier opplyser at Tratec har vært ute å gjennomgått el-anlegget, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.



## Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert. Brannslukningsapparat sist kontrollert i 2003, men eier opplyser at de skal kjøpe nytt før salg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 2

Grunnforhold er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del skjevheter i bygningen som kan skyldes setninger i grunn over tid.

#### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak men forhold bør holdes under kontroll.

# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 2

Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fra kryprom er det stedvis fuktmissfarginger på innvendig grunnmur/steiner som tyder på at det kan trekke inn noe fukt inn i kryprom da grunnmurer er av lødde steiner og noe mørtel. Ved veldig høy vannstand i hav står vann inn til gangsti på fremside av boligen og kan være fare for å trekke inn i krypkjeller. Det bør derfor ikke lagres gjenstander av verdi i krypkjeller.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur er hovedsakelig utført i lødd naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Ved enkelte steder har grunnmur mindre utglidninger på enkelte lødde steiner som ikke er støpt fast.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Forhold bør holdes under kontroll.

## Terrengforhold

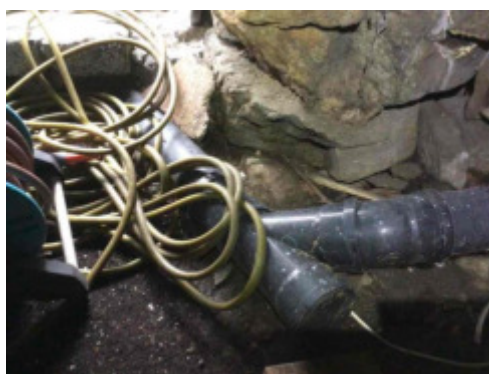
TG 1

Det er forholdsvis flatt terreng rundt boligen. Se også punkt for drenering ang vannstand.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann og avløpsrør er utført i plast og er kommunalt tilknyttet. Det er ikke kjent når vann og avløpsrør ble byttet.



### Vurdering av avvik:

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

Det er sannsynlig at vann og avløpsrør er over 25år.

### Tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje/løe

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ikke kjent

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Utsatt vedlikehold.

**Beskrivelse**

Garasje/løe er oppført i trekonstruksjon. Innvendig innredet med garasje, bod og verksted i 1. etg og hems med lagringsplass. Utvendige overflater har en del råteskader i utvendig kledning. Det må påregnes renoveringsarbeid. Bygning bærer generelt preg av alder og skjevheter må påregnes.

### Stolpebua

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ikke kjent

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Beskrivelse**

Bygning er oppført i trekonstruksjon og er fundamentert på lødde steinsøyler. Innvendig innredet med bod/lager. Bygning har generell aldersslitasje. Undertak har vært byttet en gang. Bygning bærer generelt preg av alder og skjevheter må påregnes.

## Naust



### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ikke kjent

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Noe vedlikehold er utført.

### Beskrivelse

Naust er oppført i trekonstruksjon. Saltak tekket med takstein. Undertak har vært byttet en gang. Det er skiftet enkelte kledningsbord utvendig på vegger og enkelte bord har råteskader slik at noe utskifting må påregnes. På innside av dør er det lagt litt nytt gulv. Bygning bærer generelt preg av alder og skjevheter må påregnes.

## Jorplebua



### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ikke kjent

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Noe vedlikehold er utført.

### Beskrivelse

Bygning oppført med grunnmur i støpt naturstein. Gavlf og takkonstruksjon er utført i tre. Saltak tekket med betongtakstein. Det er lagt nytt undertak og papp på taket i nyere tid og gammel stein remontert. Grunnmur har en sprekke dannelse i vegg mot terrasse. Bygning bærer generelt preg av alder og skjevheter må påregnes.

## Bryggerhuset



### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ikke kjent

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Beskrivelse

Bygning med tykk grunnmur i betong/naturstein. Innvendig innredet med hems og peisrom. Det er to ovner tilknyttet til pipe. Utvendig er det byttet en del kledning som var råteskadet i 2021. Det er tidligere lagt nytt undertak under takstein. På ene siden er det også lagt papp på undertak i nyere tid.

Bygning bærer generelt preg av alder og skjevheter må påregnes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2. etasje	53	53	0	Bad , Gang , Alkove , Soverom , Soverom 2	
1. etasje	75	75	0	Stue , Stue 2, Gang , Kjøkken , Bad , Vindfang , Vaskerom	
Krypkjeller	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>128</b>	<b>128</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Krypkjeller har ikke målbart areal. Det samme gjelder for deler av 2. etg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Det er ikke fremvist tegninger*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

*Kommentar:* Det er utført en del moderniseringsarbeid utført som egeninnsats.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer har fast midtpost. Vindu som regnes som rømningsvei, må ha en høyde og bredde som til sammen er minimum 1,5m og høyden må ikke være mindre enn 0,60m og bredden 0,50m.  
For vinduer fra 2. etg er ikke godkjent som rømning.

## Garasje/løe

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	55	0	55		Bod , Bod 2
1. etasje	53	0	53		Bod , Garasje , Verksted
<b>Sum</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>108</b>		

### Kommentar

Deler av 1. etg har under 1.90 meter under bjelker - areal er likevel medtatt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Stolpebua

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	12	0	12		Bod
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	29	0	29	Naust	
<b>Sum</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>29</b>		

### Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at deler av bygning ikke har gangbart gulv men areal er medtatt. Deler har lav høyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Jorplebua					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	0	0	0		Bod
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Ikke målbart areal

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Bryggerhuset					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	9	0	9		Bryggerhus
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>		

## Kommentar

Hems ikke målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Diverse vedlikehold. Montert ny papp på undertak på ene side, skiftet noe råte i kledning utvendig

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
09.9.2022	Johnny Klausen	Takstmann
	Ole Jonny Mathiassen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	11	5		0	67666.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fidjeveien 26

### Hjemmelshaver

Bjelland Elisabeth, Mathiassen Ole Bernhard,  
Mathiassen Ole Jonny

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger ved Kirkehavn på Hidra.

### Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten består av flere parseller. Området rundt bygninger er opparbeidet med hage og gangsti mellom bygg.

### Bebyggelsen

Det er flere bygninger på eiendommen. Enebolig med flere tilleggsbygg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.09.2022	Eiers opplysninger er gitt ved befaring	Ingen	0	Nei
Megler Exbo v/ Kai Birger Amundsen	06.09.2022	Meglers opplysninger er gitt pr epost.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	07.09.2022		Innhentet	5	Ja

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningsesakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningsesakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/personvernerklæring/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/SA1872>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsesakkyndiges 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	
EXBO Flekkefjord	
Oppdragsnr.	
2220066	
Selger 1 navn	
Ole Jonny Mathiassen	
Gateadresse	
Fidjeveien 26	
Poststed	Postnr
Hidrasund	4432
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frednde
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kun oppgradering av overflater ikke rørt membran/belegg

Arbeid utført av

Stangborll Bygg As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Opplegg til oppvaskmaskin på kjøkken. Det ble i tillegg lagt opp Waterstopp under kjøkken.

Arbeid utført av

Modalsli Rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasader ble gjennomgått i 2019 og skiftet ut det som var av råteskadet kledning da.

Arbeid utført av

Stangborli Bygg As

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Det er tinglyst avtale vedr båtplass i Fiskerihavn som tilhører eiendom. Det er avtale vedr. garasje som nabo har på eiendom, denne kan flyttes. Disse kan fås kopi av megler.

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Mathiassen	dffc29c9bdf491ac4b262542 e6847dd4c5af3cfd	07.09.2022 05:17:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2220066

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

## Eiendomsgrenser

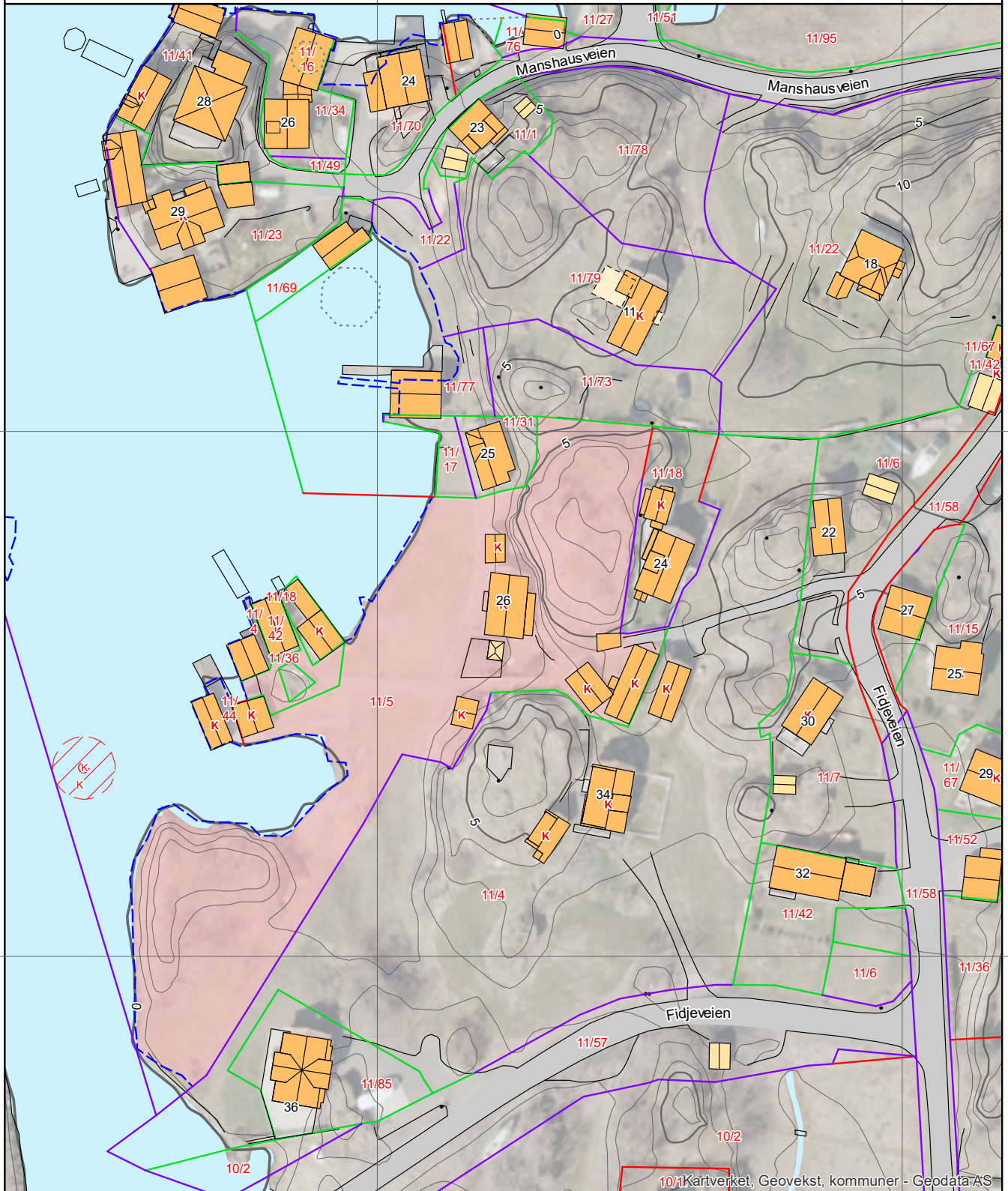
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Kommune: 4207 Flekkefjord

Eiendom: 4207/11/5/0/0



Målestokk 1:1000  
Dato: 6.9.2022



10/1 Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS





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









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg



FLEKKEFJORD KOMMUNE  
FISKERIHAVN KIRKEHAMN

Karoline Aagenes  
Fidje

4432 HIDRASUND

Postboks 72  
4401 FLEKKEFJORD

Tlf.: 38 32 20 33  
Mob.: 94 29 03 91

Deres ref.

Vår ref.  
94029/REH

Dato  
6 juni 1994

### TILDELING AV BÅTPLASS I ULLERØYSUNDET

Vi viser til tidligere korrespondanse i denne saken.

Styret har foretatt en oppmåling og tildeling av båtplass til de enkelte grunneierne som har ønsket båtplass i Ullerøysundet. Båtplassene er 4 meter brede og er merket med nummer på steinene i overensstemmelse med følgende liste:

Båtplass 1	-	Gnr. 11, Bnr. 14	-	Jostein Tønnessen
" 2	-	" 11, "	15	- Anny K.B. Olsen m/flere
" 3	-	" 11, "	04	- Karoline Aagenes
" 4	-	" 11, "	05	- Tove Aanestad
" 5	-	" 11, "	13	- Jørgen Tønnessen m/flere
" 6	-	" 11, "	07	- Ingfrid Woll
" 7	-	" 10, "	??	- Britta Høibo
" 8	-	" 10, "	27	- Ernst Larsen

Det er som tidligere nevnt den enkelte båtplassbruker som må forestå tilretteleggingen av landstignings- og fortøyningsarrangementene. Havnevesenet har tidligere antydnet at vi er i besittelse av en fortøyningskjetting som kan benyttes som akterfortøyning. Dersom det er ønske om å bruke denne kjettingen, er den fortsatt tilgjengelig.

Vi anser med dette båtplassene som tilgjengelige og klare til bruk, men skulle De ha spørsmål vedrørende tildelingen e.l. står vi selvsagt til tjeneste.

Med vennlig hilsen  
FISKERIHAVN KIRKEHAMN

Rolf E. Hundal  
Formann i styret



FLEKKEFJORD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

FISKERIHAVN KIRKEHAMN

Karoline Aagenæs  
Fidje

4432 HIDRASUND

Kirkegt. 50  
4400 Flekkefjord  
Tlf.: (043) 24 300

Brannvesenet	(043) 23 000
Havnevesenet	(043) 22 033
Austadvika	(043) 22 212
Telefax	(043) 23 766

Deres ref.

Vår ref. FKH/REH

Dato 12.01.94

TILLATELSE TIL Å ANLEGGE BÅTPLASSER I ULLERØYSUNDET FOR  
TIDLIGERE GRUNNEIERE I FISKERIHAVNOMRADET.


Kystdirektoratet/Kystverket 1. distrikt har innvilget vår søknad om å få benytte Ullerøysundet til å anlegge båtplasser for de grunneierne som måtte avgi grunn til kommunen i forbindelse med byggingen av Fiskerihavnen i Kirkehamn.

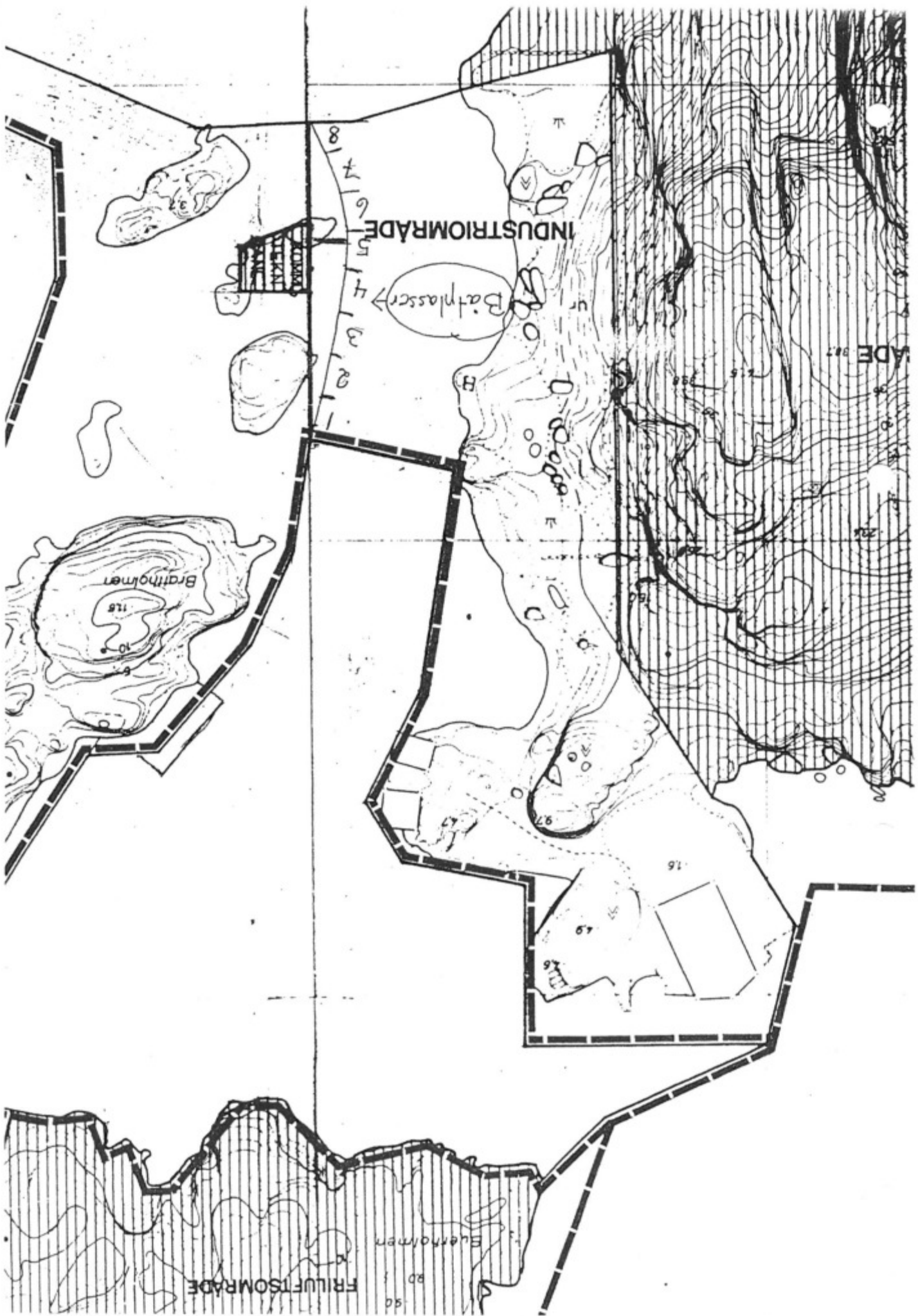
Tillatelsen omfatter bygging av landfeste og ombordstigningsarrangement samt utlegging av kjetting i sundet for feste av akterfortøyning.

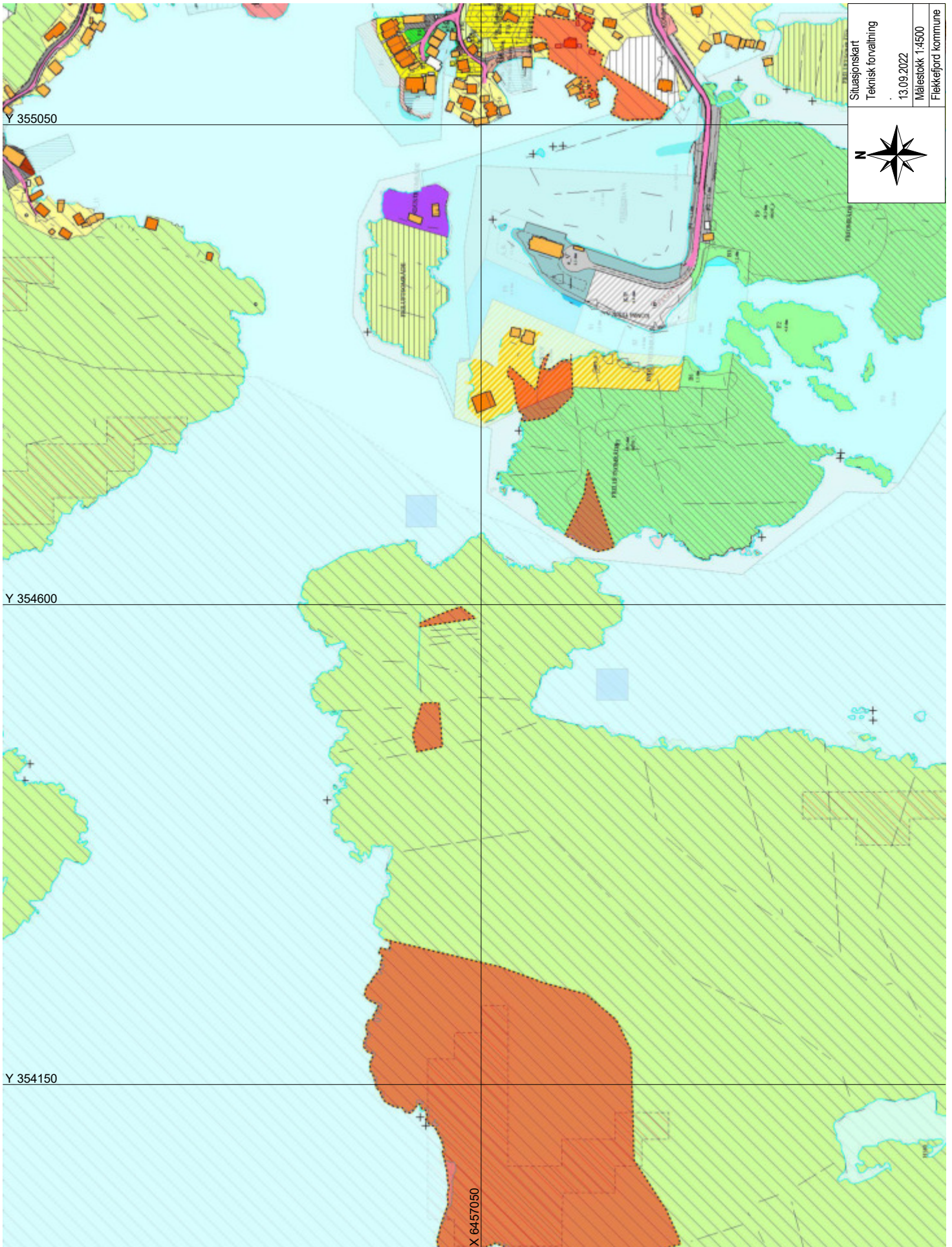
Styret i Fiskerihavn Kirkehamn ønsker tilbakemelding fra Dem om det foreslåtte arrangement fortsatt er aktuelt. Tildeling av plasser vil også skje gjennom styret.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at arrangementet må bekostes av den enkelte båteier.

Med vennlig hilsen  
STYRET I FISKERIHAVN KIRKEHAMN

  
Rolf E. Hundal  
formann





Y 355050

Y 354600

Y 354150

X 6457050

Situasjonskart
Teknisk forvaltning
13.09.2022
Målestokk 1:4500
Flekkefjord kommune



# NOTATER

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

# NOTATER

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

# HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

## Advokathjelp ved boligkjøpet

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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 600
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 800

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

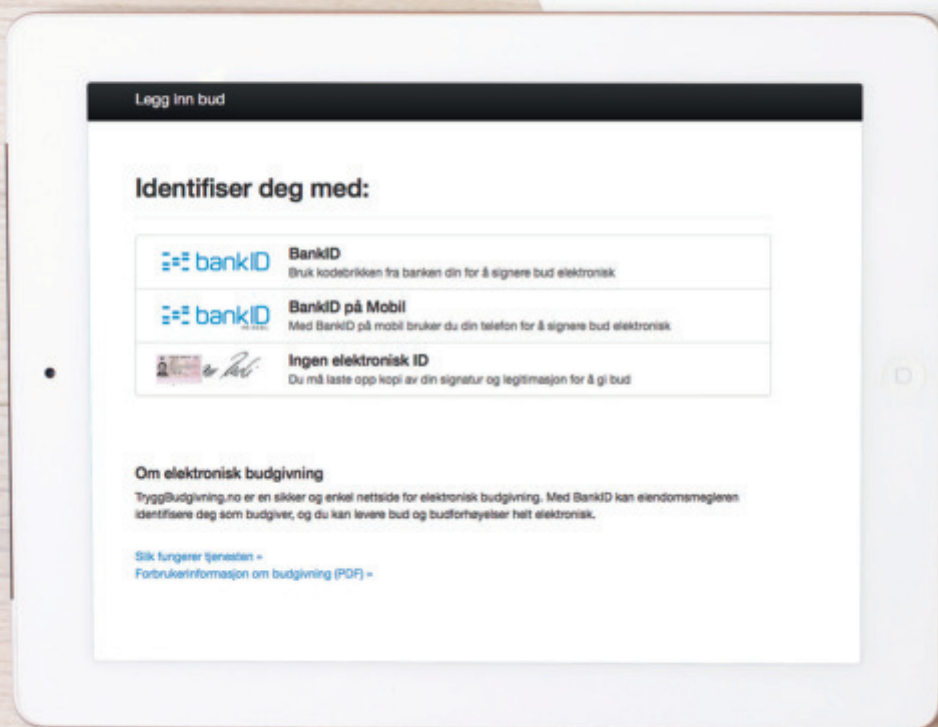


Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 900/3 600/3 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller post@help.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse: \_\_\_\_\_ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr: \_\_\_\_\_ Bnr: \_\_\_\_\_ Snr: \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ Kommune

Pålydende kr.: \_\_\_\_\_ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

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 meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

### Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person): \_\_\_\_\_

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person): \_\_\_\_\_

Overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett) \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

### Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring

JA  NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):

Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fødselsnr(11 siffer) \_\_\_\_\_

Fødselsnr(11 siffer) \_\_\_\_\_

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

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

Poststed: \_\_\_\_\_

Poststed: \_\_\_\_\_

Tlf (priv/mob) \_\_\_\_\_

Tlf (priv/mob) \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Jeg/vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til meg/er. Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

(Signatur) \_\_\_\_\_

(Signatur) \_\_\_\_\_

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: \_\_\_\_\_ (Godkj.av navn/dato/kl.)

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



# exbo

— VI KAN  
SØRLANDET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Kai Birger Amundsen**

T: 91 15 79 35

kba@exbo.no

Følg oss på

