

Dåreidveien 24 og 26, 4550 FARSUND

Prisantydning: kr 4 350 000,-

Eiendomsmegler Norge





Attraktivt generasjonshus med 3,5 mål, låve, garasje og båtplass

Adresse
Dåreidveien 24 og 26,
4550 FARSUND

Område
Dåreid

Prisantydning
kr 4 350 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 295 m²
BRA-e: 67 m²
BRA Total: 362 m²
Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 1935
Soverom: 6

Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3509 m²

Omkostninger: kr 127 840,-
Totalpris: kr 4 477 840,-
Formuesverdi: kr 738 673,-
Kommunale avgifter: kr 20 000,- per år



Katrine Frøyland
Eiendomsmegler

Tlf.: 46 65 16 16
Katrine.Froyland@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Lister
Alleen 4,

38 33 18 40



Dåreidveien 24 og 26, 4550 FARSUND

Eiendommen har en landlig og fin beliggenhet på Dåreid med tomt på 3,5 mål, låve, stor enebolig og båtplass. Fra eiendommen er det en liten kjøretur til Farsund og Lyngdal hvor man finner et bredt utvalg av diverse dagligvarebutikker, restauranter og andre servicetilbud.

Eiendommen har to boenheter med tre soverom, stue, kjøkken og bad i hver del. Uteområdet er pent opparbeidet med solrik tomt.

Det er en kort spasertur ned til Dåreidstranden hvor man har båtplass. Her er det også fine bademuligheter. I tillegg kan område by på flere fine turområder.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 196, bnr. 29, ideell andel 1/1
Gnr. 196, bnr. 31, ideell andel 1/1
i Farsund kommune.

Innhold
Dåreidveien 24:
1.Etasje: Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken og stue
2.Etasje: Trapperom, bad, 3 soverom og garderobe
Kjeller: Garasje og verksted

Dåreidveien 26:
1.Etasje: Gang, bad, stue, kjøkken, trapperom og kott
2.Etasje: Trapperom, bad, 3 soverom og garderobe
Utvendig bod

Standard
Dåreidveien 24:
Man trer inn i en gang med plass til å henge fra seg yttertøy, samt sette fra seg sko. Videre inn til stue og kjøkken. Skjermet kjøkken malt i turkis farge med oppbevaring i over- og underskap. To stuer med god plass til å møblere etter behov og ønske. Flere vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en fin atmosfære.
Hovedetasjen har et gjestetoalett.

I andre etasje er det tre romslige soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Etasjen har et bad med dusj, toalett, seksjon med nedfelt vask og oppbevaring.

Dåreidveien 26
Man trer inn til en gang med bad til venstre for deg. Her er det innredet med dusj, toalett og seksjon med nedfelt vask og oppbevaring.
Skjermet kjøkken hvor det er godt med oppbevaring i over- og underskap. Romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord. Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

I andre etasje er det tre soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Her er det også et bad innredet med dusj, toalett og vask.

Boligen har kjeller med garasje og verksted.

Låve:
Kjekk låve som er delvis innredet med stue, soverom, bad og kjøkken.
Låven er ikke godkjent til rom for varig opphold. Se punktet ferdigattest.

Areal
BRA - i: 295 m²
BRA - e: 67 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 362 m²
TBA: 114 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 64 m² Dåreidveien 24 - kjeller: Garasje og verksted
1. etasje
BRA-i: 62 90 m² Dåreidveien 26: Gang, bad, stue, kjøkken, trapperom og kott Dåreidveien 24: Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken og stue
BRA-e: 3 m² Dåreidveien 26: Utvendig bod

2. etasje
BRA-i: 67 76 m² Dåreidveien 26: Trapperom, gang, 3 soverom, bad og garderobe Dåreidveien 24: Trapperom, gang, bad, 3 soverom og garderobe

TBA fordelt på etasje
1. etasje
114 m² Dåreidveien 24

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer
24 kvm av Dåreidveien 24 er ikke måleverdi fordi takhøyde er under 1.90 meter.

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Alfred Møll den 04.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Det er rømningsvei via inngangsdøren.

Følgende avvik har fått TG2-Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet og forhindre skader som følge av snø- og isras fra taket. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for personskade og skade på eiendom.

Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen på boligen har generelt behov for vedlikehold. På boliger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. På boliger med råteskadet kledning kan det ikke utelukkes at det også er råte i underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon var ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke vurdert. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre fuktskader. Det anbefales også å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle skjulte råteskader, da manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på byggets bærekonstruksjon og økte utbedringskostnader over tid.
Kostnadsestimat: 100 000- 300 000,-

Takkonstruksjon/loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er spor etter mus på kaldloftet. Det er spor etter stripet borebille. Det er registrert skjevheter på takkonstruksjonen, noe som må sees i sammenheng med boligens alder. Det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre aktivitet fra mus og stripet borebille, for eksempel ved tetting av åpninger og eventuelt
kontakt med skadedyrfirma, for å redusere risiko for ytterligere skader på konstruksjonen og det elektriske anlegget. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader, råte og ytterligere skadedyrsangrep. Skjevheter i takkonstruksjonen bør følges opp og vurderes nærmere, da dette over tid kan medføre svekkelse av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduene og sprossene bør vedlikeholdes, og defekte glassruter bør skiftes ut for å sikre funksjon og hindre ytterligere skader.
Manglende vedlikehold og defekte vinduer kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og forringet bokomfort.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Dører:
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald
trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdørene har behov for vedlikehold. På enkelte ytterdører mangler det beslag, noe som medfører økt risiko for fuktskader og redusert funksjonalitet. Det anbefales å montere manglende beslag og utføre nødvendig vedlikehold for å sikre dørens levetid og funksjon. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Dører må justeres. Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Det bør utføres nødvendig vedlikehold på ytterdørene, inkludert montering av manglende beslag, for å forhindre fuktskader og sikre dørens funksjonalitet og levetid. Manglende vedlikehold og beslag kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert sikkerhet og forkortet levetid på dørene. Normalt
vedlikehold av dører må påregnes, herunder justering, overflatebehandling, utskifting av pakninger samt smøring av hengsler og åpne-/lukkemekanisme.

Utvendige trapper:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper. Rekkverket og trappen har behov for vedlikehold.
Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Montere håndløper. Rekkverket og trappen har behov for vedlikehold.

Overflater:
Enkelte innvendige overflater har behov for oppussing. Det er registrert småskader i boligen, som misfarging og skader på vegger, tak og gulv. På soverommet i 2. etasje mot vest er det svikt i laminatgulvet. Det er også registrert knirk i gulvet i enkelte av rommene. Dette må sees i sammenheng

med boligens alder. Overflatene bør pusses opp for å utbedre misfarging og småskader på vegger, tak og gulv. Svikt i laminatgulvet på soverommet i 2. etasje mot vest bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere skade eller redusert brukskvalitet. Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende, for å
forbedre bokomforten.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Ved utleie skal det foreligge dokumentasjon på utførte radonmålinger, i henhold til gjeldende forskrifter. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i boligen.

Pipe og ildsted - Dåreidveien 24
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Rom under terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for
å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, for eksempel forbedring av drenering. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen, noe som kan medføre kostnader til reparasjon og redusert inneklima. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Krypkjeller:
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er utettheter i etasjeskillet mellom krypkjeller og hovedplan. Det er registrert spor etter borebiller. Det er registrert fuktsvelling i enkelte av støttene til konstruksjonen. Konstruksjonen bør utbedres for å hindre råte, sopp og skadedyr, samt tettes mot utettheter mellom krypkjeller og hovedplan. Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell forbedring av drenering. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og angrep av skadedyr, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.For å bli kvitt borebiller må man redusere fuktigheten i boligen, foreksempel ved å forbedre ventilasjonen og bruke avfukter, samtbehandle angrepet treverk med kjemiske midler som Woodtox hvis problemet er omfattende.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Innvendige trapper - Dåreidveien 24:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Konsekvensen av manglende håndløper og for lavt rekkverk er økt risiko for fall og personskader.

Innvendig trapp - Dåreidveien 26:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør gjøres lokale tiltak. Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav til sikkerhet. Liten frihøyde i trappeløpet bør utbedres for å redusere risiko for hodeskader og fallulykker. Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskader.

Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører som tar i karm eller ikke fungerer som de skal, bør justeres eller utbedres for å sikre normal bruk og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dørblad. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skader og redusert funksjonalitet.

Overflater bad - Dåreidveien 24:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tapetskjøter er ikke tette Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Tapetskjøter bør tettes, og ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør enten byttes ut eller fuktbeskyttes. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt - Dåreidveien 24:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, da gjenværende brukstid på eksisterende løsning er begrenset.

Sanitærutstyr og innredning - Dåreidveien 24:
Det er registrert en sprekk i fugen mellom platen og servanten på badet på loftet. Dette medfører risiko for fuktskader dersom vann trenger inn i konstruksjonen. Utbedring anbefales for å hindre videre skadeutvikling. Sprekken i fugen mellom platen og servanten bør utbedres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen, da dette kan medføre risiko for fuktskader og videre skadeutvikling.

Ventilasjon på bad - Dåreidveien 24:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner.

Overflater og innredning på kjøkken - Dåreidveien 26:
Det er registrert fuktsvelling i benkeplaten. Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre oppsvelling og forringelse av materialet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt mulig redusert vanntrykk på grunn av gjengroing eller fortetning.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det anbefales å feste eller klamre avløpsrørene bedre for å sikre stabilitet og redusere risiko for skader eller lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Avløpsrørene bør klamres bedre for å sikre stabilitet og redusere risiko for skader eller lekkasjer. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Ventilasjon:
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Konsekvensen av manglende utbedring kan være dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

Varmepumpe - Dåreidveien 26:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller redusert effekt, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan medføre omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske i leiligheten 24 er anlegget fra byggetiden og har skrusikringer og automatsikringer. Det er ukjent historikk på det elektriske anlegget. Det er registrert enkelte løse ledninger og kontakter.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Dersom man ønsker tørre garasje- eller kjellerrom, bør det utføres dreneringsarbeid rundt store deler av boligen. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Grunnmur og fundament:
Flere sprekker og riss er registrert i grunnmuren. Det er også registrert hulrom bak enkelte skifer. Sprekker og riss i grunnmuren bør tettes med egnet masse, og overflaten bør pusses og males for å hindre inntrenging av fukt og videre forringelse av konstruksjonen. Hulrom bak skifer bør også utbedres for å unngå risiko for vanninntrenging og skader på muren.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold:
Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall for å lede overflatevann bort fra bygningen. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen, slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmuren. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt å bruke. På grunn av høy alder på utvendige vann- og avløpsledninger bør det gjennomføres en tilstandsvurdering for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for dårlig vannkvalitet, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre helsefare og kostbare reparasjoner.

Septiktank:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må påregnes utbedringer eller utskifting av septiktanken på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og forurensning til omgivelsene.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Septiktank 2:
Septiktanken er av glassfiber fra 2015 ifølge eier. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktank og utførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og forskriftsmessig utførelse, noe som kan øke risikoen for lekkasjer, forurensning av grunn og grunnvann, samt pålegg om utbedring fra kommunen.

Følgende avvik har fått TG3:

Balkong, terrasser og rom under balkonger:
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ikke registrert synlig tettesjikt på betongterrassen over garasjen/verkstedet. Ved befaring 29. januar ble det observert rim i taket i garasjen/verkstedet, mellom isoporen, noe som tyder på fuktvandring i betongdekket. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Ny tekking må legges. Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt på betongterrassen for å
hindre videre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt utbedring av skadede områder. Rekkverkshøyden bør tilpasses gjeldende krav for å ivareta sikkerheten. Konsekvensen av manglende tettesjikt og fuktvandring er økt risiko for råteskader, svekkelse av konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelene.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt nivåforskjeller på de ulike gulvoverflatene, noe som må sees i sammenheng med boligens alder. Det er registrert utettheter i etasjeskillet mellom krypkjeller og hovedplan. 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. Det bør vurderes å rette opp gulvoverflatene dersom dette er ønskelig, for å redusere risikoen for ujevn slitasje, knirk og eventuelle følgeskader på gulvbelegg. Utettheter i etasjeskillet bør utbedres for å hindre varmetap, inntrenging av mus, trekk og potensiell fuktinntrengning fra krypkjeller, noe som kan medføre skader på konstruksjonen over tid.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Pipe og ildted - Dåreidveien 26:
Pipevanger må gjøres synlige for å sikre at eventuelle skader eller svakheter kan oppdages og utbedres dersom det ikke monteres nytt røykrør. Manglende synlighet medfører økt risiko for skjulte brannskader eller konstruksjonssvikt, noe som kan få alvorlige konsekvenser ved en eventuell brann.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Generell på bad - Dåreidveien 26:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badegulvet er tilnærmet flatt, og det er ingen synlig membran ved døren. Det mangler ventilering av badet. Det er sprekker i fugene. Det er målt høye fuktverdier i veggen i tilknytning til dusjnisjen. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badegulvet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk, og det bør etableres synlig og dokumentert membran ved døren. Ventilasjon må etableres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Sprekker i fugene må utbedres for å hindre vanninntrengning. Høye fuktverdier i veggen ved dusjnisjen må undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må iverksettes for å forhindre videre fuktskader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på våtrommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Tilliggende konstruksjoner bad - Dåreidveien 26:
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er i hulltakingen påvist fukt/

råteskader. Badet/våtsonen står foran utbedring. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av påviste fukt- og råteskader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og økt risiko for sopp- og muggdannelse.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Bad på loft - Dåreidveien 26:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er motfall på badegulvet, samt eldre vegg- og gulvoverflater. Det er ingen ventilasjon på badet, annet enn muligheten for å åpne takvinduet, som er plassert i våtsonen. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badegulvet bør utbedres slik at det oppnås korrekt fall mot sluk, for å unngå vannansamling og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på badet, da manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for muggog råteskader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Bad på loft - Dåreidveien 24:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er registrert motfall på badegulvet, noe som medfører at vann ikke ledes mot sluket slik det skal. Dette øker risikoen for vannskader og fuktskader i konstruksjonen. Det må foretas utbedring av fallforhold. Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og ned i sluket. Manglende fall medfører økt risiko for vann- og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på gulvet. Det anbefales å etablere en membranoppkant i forbindelse med døren som ligger 25 mm over slukristen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Toalettrom - Dåreidveien 24:
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav. Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan gi økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt forringet inneklima.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Ingen

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

I 2002 ble eiendommen seksjonert. Seksjoneringen ble opphevet i 2010.

Det gjøres oppmerksom på at det i 2025 har vært en jordskiftesak som omhandler rettigheten til ny adkomstvei. Det skal etableres en ny vei foran eiendommen, men nåværende eier av Dåreidveien 24/26 har valgt å ikke delta i etableringen. Eiendommen vil derfor ikke ha veirett over den nye veien. Ny eier av Dåreidveien 24/26 vil imidlertid kunne kjøpe seg inn i veiretten på et senere tidspunkt, dersom dette er ønskelig.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Dåreidveien 24 og 26 har en idyllisk og landlig beliggenhet på Dåreid i Spind som ligger mellom Farsund og Lyngdal. Fra boligen er det rundt 1 km. ned til Dåreidstranden hvor det er båtplass og gode bademuligheter. Det er flere fine turområder i området og det er dagligvarebutikker en 10 minutters kjøretur til Farsund. Her er det også flere restauranter og andre servicetilbud.

Tomt
3509 m², eiet
Tomten er pent opparbeidet med hage, låve, busker og beplantning. Tomten brer seg over 3,5 mål.

Eiendommen er ikke oppmålt og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på opplysninger gitt fra målebrev. Eiendommen har ikke synlige grensepunkter på tomta. Gammelt målebrev kan være unøyaktig og er ikke koordinatfestet. Tomtens areal er et anslag, og kan avvike i større eller mindre grad. Evt. arealavvik ved en senere oppmåling aksepteres av kjøper.

Adkomst
Følg kartlenke på finn.no

Parkering
Parkering på egen tomt.

ENERGI

Oppvarming
Ved og varmepumpe
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 738 673 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 954 691 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 20 000 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgift er prognose for 2025 og er fordelt på to terminer.

Info eiendomsskatt
Farsund kommune har ikke eiendomsskatt pr.d.d

Tilbud lånefinansiering
Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Eneboligen:
Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv for eneboligen, men det foreligger skisser etter seksjonering i 2002. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Låven:
Det foreligger ikke ferdigattest for låven. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger eller byggesøknad på låven i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at låven er lovlig byggemeldt. Deler av låven er innredet. Rommene er ikke godkjent som rom for farig opphold. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp
Vann via brønn. Vannkvalitet er ikke sjekket.
Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Farsund kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.
Kommunal og privat vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er under kommuneplan for Farsund kommune datert 11.09.2014. Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har dirkete tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

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

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

4206/196/29:
16.01.1978 - Dokumentnr: 156 - Rettigheter iflg. skjøte
Vedr. gjerdeplikt og vegrett til sjøen.
Overført fra: Knr:1003 Gnr:196 Bnr:29 Snr:1 m.fl.
Meglers forklaring: Eldre rettighet hvor eiendommen har bruksrett på veien og gjerdeplikt på eiendommen.

01.08.2022 - Dokumentnr: 837022 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:4206 Gnr:196 Bnr:11
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Registret med feil rettighetshaver til sletting
Rettet etter tingl. §18
11.08.2022. Arkivref. 22/31399-2
Meglers forklaring:

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 350 000

Totalpris
Kr 4 477 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
109 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
127 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
4 459 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 477 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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 kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave
- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Informasjon fra kommunen

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,07 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 13.900,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 89 832,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger
Petra Mallon-Muschee
Klaus-Peter Mallon

Oppdragsansvarlig
Katrine Frøyland
Eiendomsmegler
Katrine.Froyland@emnorge.no
Tlf: 466 51 616

Ansvarlig megler
Katrine Frøyland
Eiendomsmegler
Katrine.Froyland@emnorge.no
Tlf: 466 51 616

Eiendomsmegler Norge, Lister , Alleen 4

Tlf: 383 31 840
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
54250094

Salgsoppgavedato
13.02.2026

Plantegning



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.





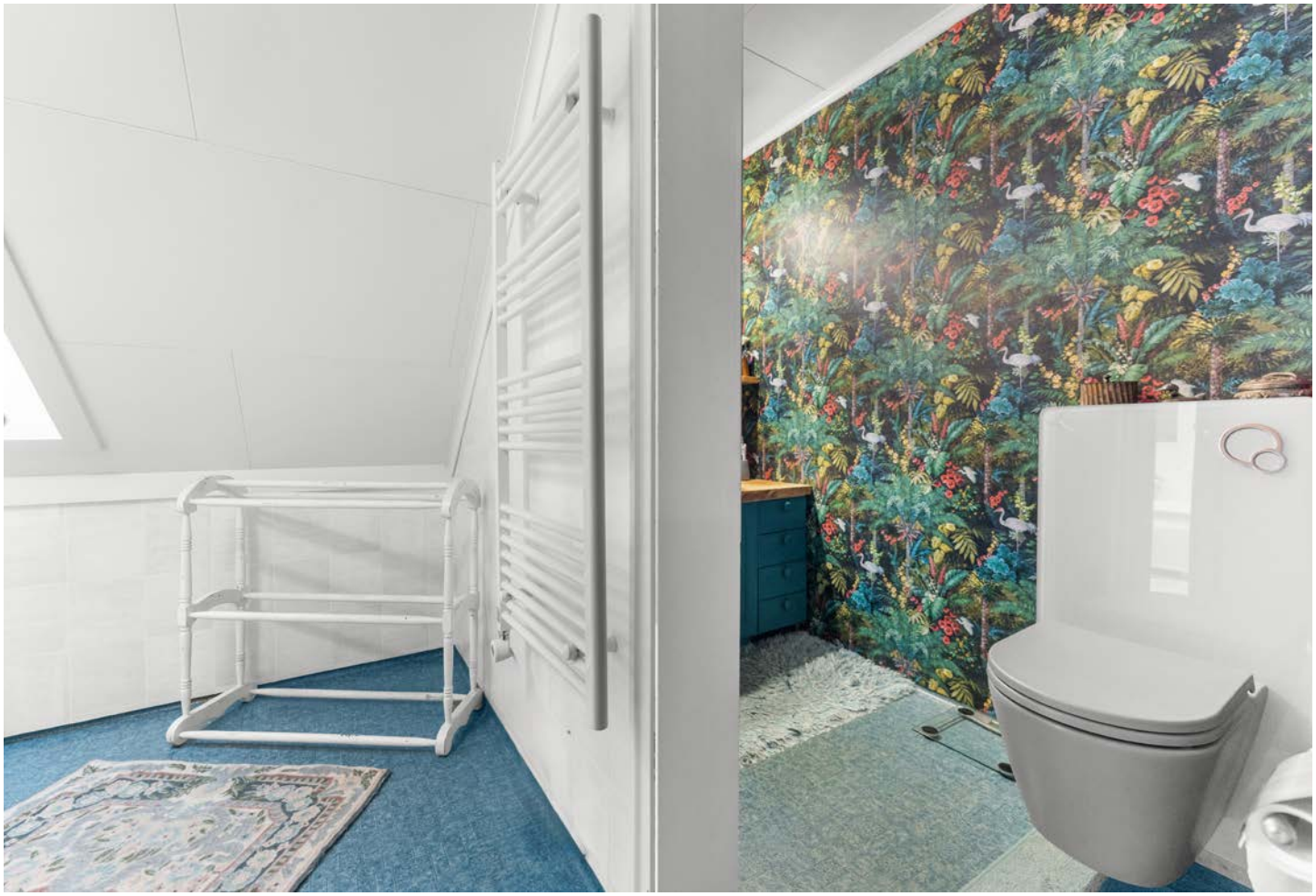




Koselig stue med mulighet for møblering i stue og mye naturlig lys.

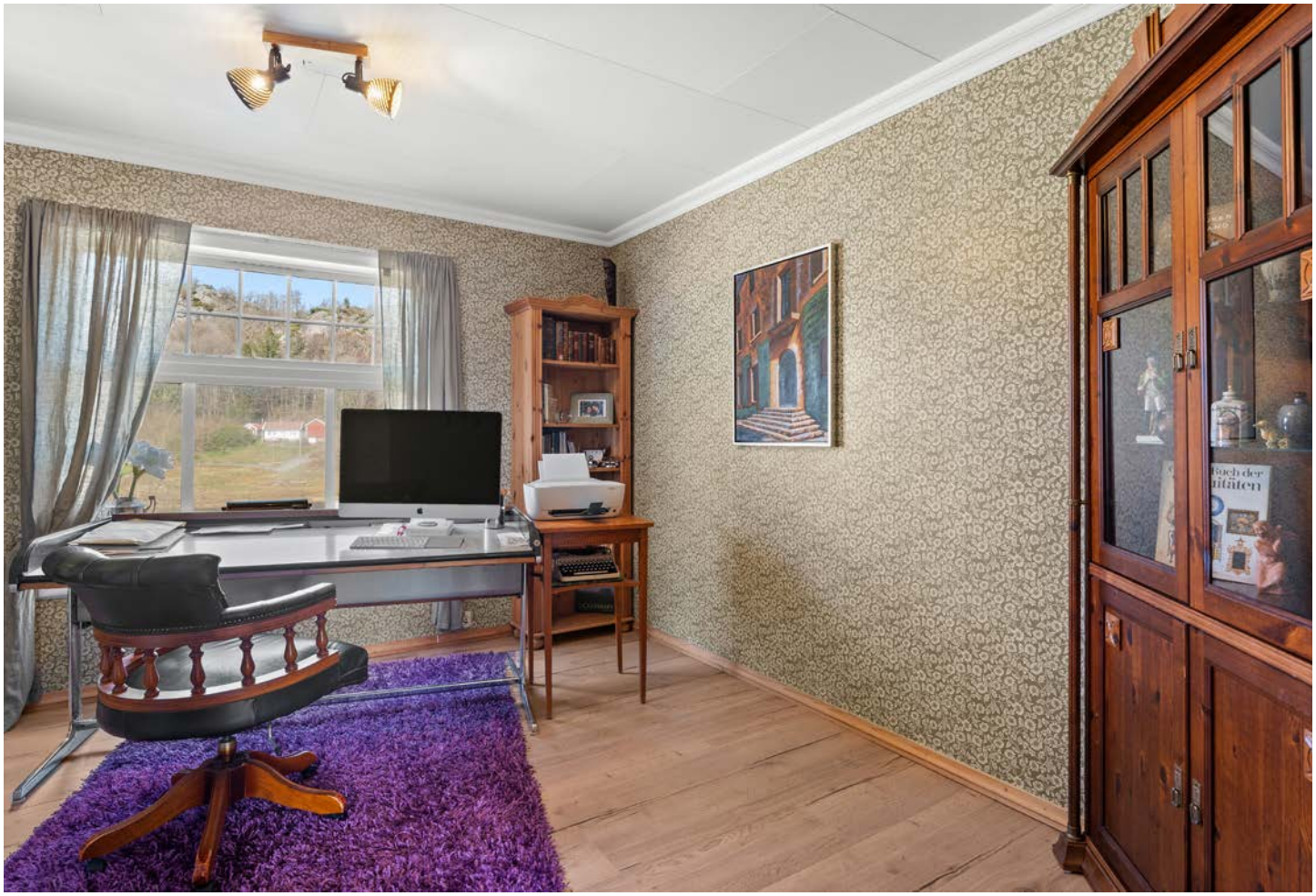


Sjarmerende rom med rustikke detaljer og peis.











Dåreidveien 26



Lyst og romslig kjøkken med moderne løsninger og god oppbevaringsplass.





Lyst bad med moderne fliser, praktisk dusjhjørne og toalett.























Nabolagsprofil

Dåreidveien 24

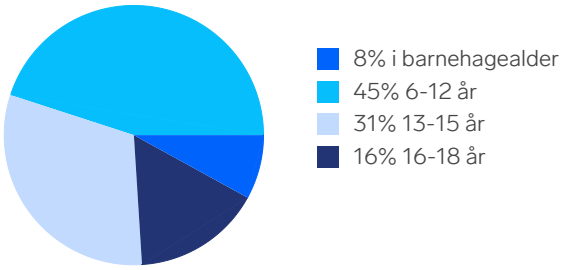
Offentlig transport

Farbrot Linje 224, 230, 236, 237, 238	20 min 1.5 km
Farsund rutebilstasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 10.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 25 min

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	13 min 10.2 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.) 179 elever, 17 klasser	13 min 10.2 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	12 min 9.9 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	12 min

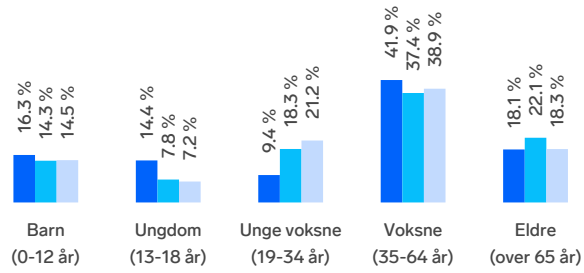
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dåreid	160	73
Kommune: Farsund	9 622	5 000
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngtua barnehage (1-5 år) 86 barn	11 min 9.3 km
Faråna barnehage (0-5 år) 87 barn	13 min 11.2 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 10.8 km

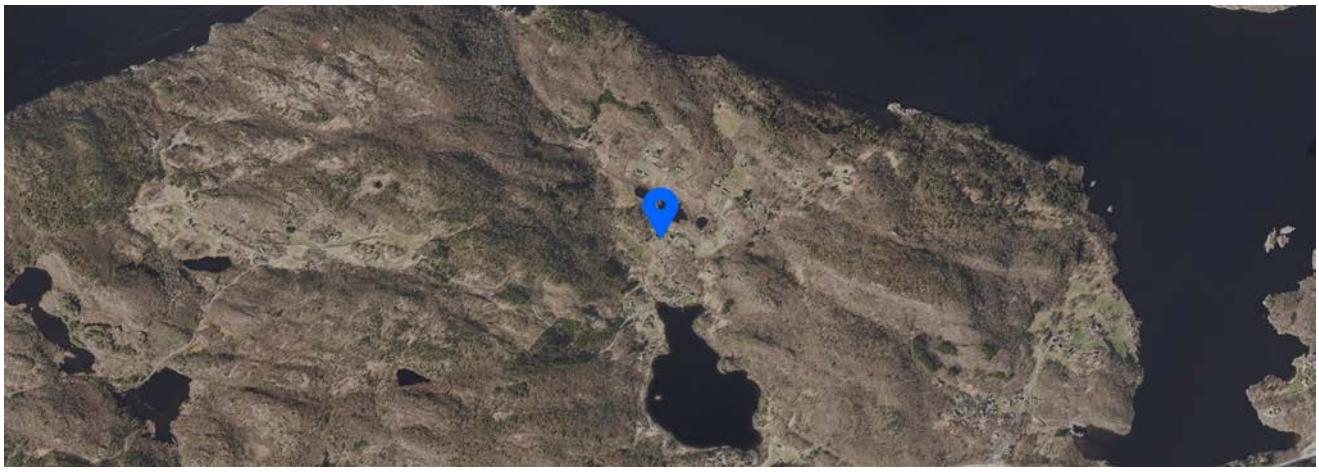
Dagligvare

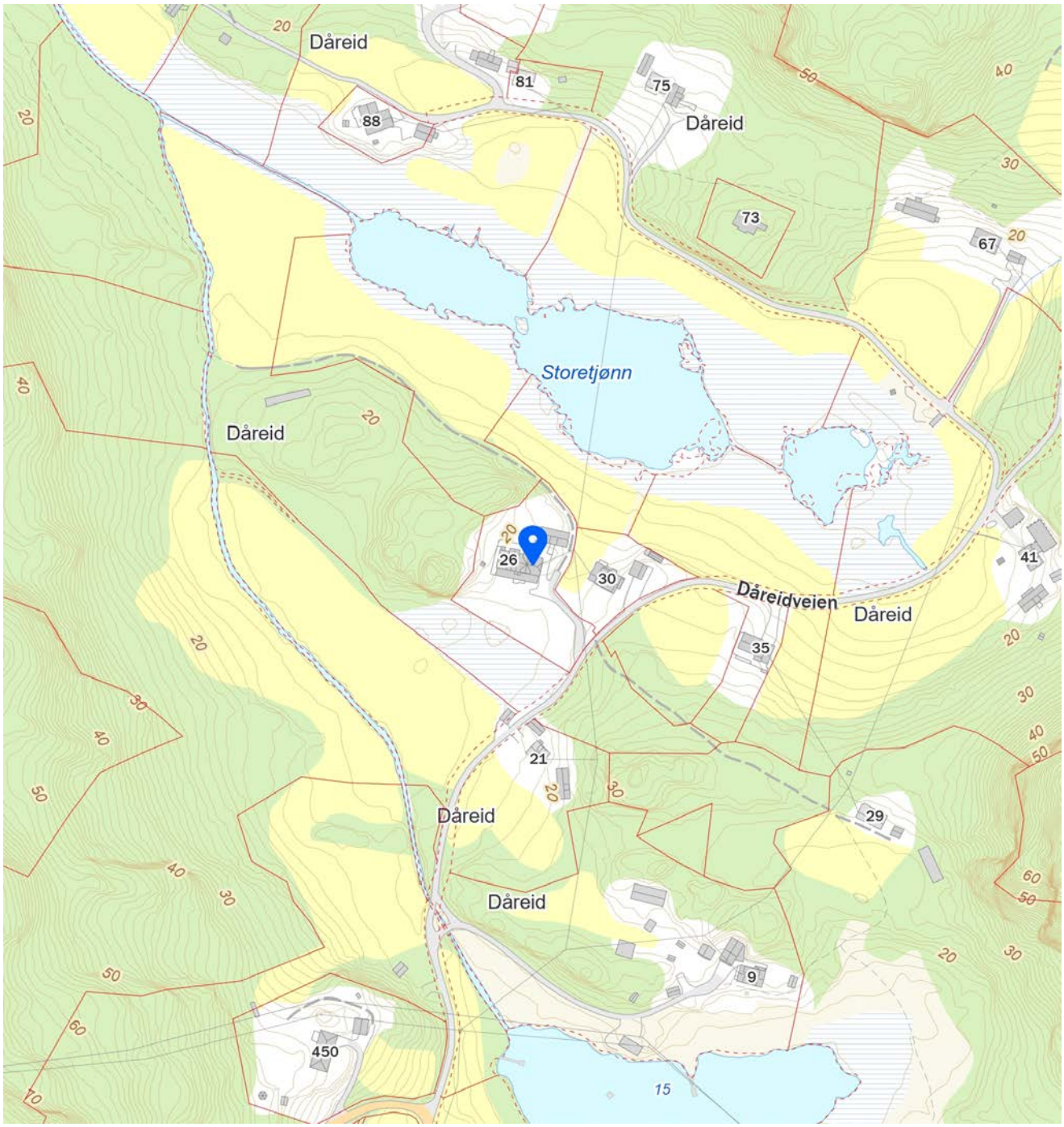
Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	11 min
Rema 1000 Farsund	11 min

Sport

Spind ballbinge Ballspill	7 min 5.3 km
Espeland ballbane Ballspill	10 min 6.3 km
Just Padel Lyngdal	10 min
S.M.A.R.T Trening&Helse	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Dåreidveien 24, 4550 FARSUND

FARSUND kommune

gnr. 196, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 442 m² BRA-i: 295 m²

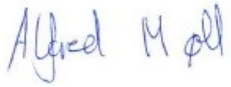


Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20026-1393 **Referansenummer:** MA3286

Foretak: MØLL TAKST AS **Takstingeniør:** Alfred Møll

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

Rapportansvarlig



Alfred Møll
Uavhengig Takstingeniør
alfred.molltakst@hotmail.com
909 24 201

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2019. Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra vinduer på loftet.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 2019
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er byttet kledning på framsiden av boligen i 2015.
Boligen har saltakkonstruksjon med åser og bukker. Undertak av bordtak.
Boligen har på framsiden av boligen PVC vinduer fra 2014. Nyere kjellervindu av PVC i garasje og verksted.
Vinduer med karmer av tre og er fra 1982 og vinduer med enkle glass med ukjent alder.
Boligen har malte hovedytterdør og isolert stålport fra 2019.
Støpt terrassedekke over garasje og verksted. Rekkverk av tre.
Det er utvendige trapper av tre fra terrasse og ned til terrenget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten 24 har mursteinspipe med nytt røykrør fra ca. 2000 og vedovn i peisgruve. Det er også mursteinspipe med nytt røykrør i forbindelse med kjøkkenet. Feieluke på kaldloft.
Boligen i leiligheten 26 har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet vedfyring. Stengt av brannvesenet.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.
Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.
Dørene har karmer og dørblad av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble pusset opp i ca. 2004-05. Det er fliser på vegger og gulvet. Panel i himlingen. Det er dusjnisje , baderomsinnredning og toalett.
Det ble boret hull i stuen i veggen bak dusjnisjen. Hulltaking er foretatt å er påvist unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Bad
Badet er fra 1980- tallet. Det er våtromstapet og fliser på veggene. Malte himlingsplater. Det er belegg på badegulvet og fliser i dusjnisjen. Det er montert nytt toalett og ny vask på badet.
Det ble boret hull gangen i veggen bak dusjhjørne. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Bad
Badet på loftet er fra ca. 2002.
Veggene har malte plater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.
Badet på loftet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjkabinettet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i leiligheten 24 har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Ukjent alder på innredningen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leiligheten 26 har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Ukjent alder på kjøkkeninnredningen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Leiligheten 24 har eget toalettrom med wc og en enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft-ventiler i enkelte av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.
Det er installert varmepumpe fra 2018.
Det er installert varmepumpe fra 2011.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2013.
Det elektriske i leiligheten 24 er anlegget fra byggetiden og har skrusikringer og automatsikringer
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.
Boligen har ingen synlig drenering eller fuktsikring av murene.
Dette må ses i sammenheng med bygningens alder.
Boligen er oppført med grunnmurer av naturstein og betong.
Boligen er oppført i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn. Dette ifølge eier.
Septiktanken er av betong, ukjent alder.
Septiktanken er av glassfiber fra 2015 ifølge eier.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente tegninger stemplet den 31.10.1984, dette er kun fasade tegninger. Plantegninger foreligger i forbindelse med seksjonering, ikke datostemplet.

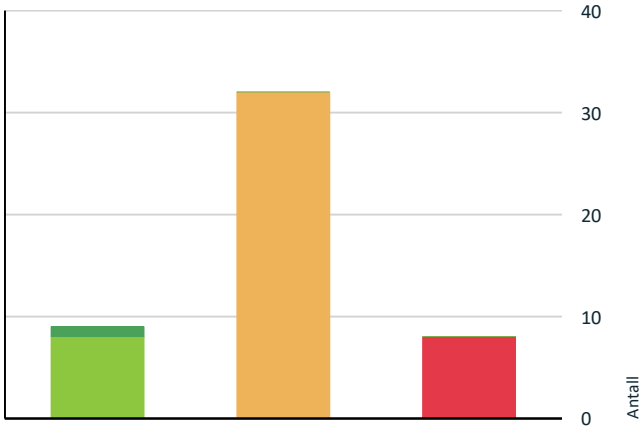
LåveUuthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke søkt om bruksendring på løe. Rommet i gjødselkjeller og 1. etasje er ikke måleverdig.

Sammendrag av boligens tilstand

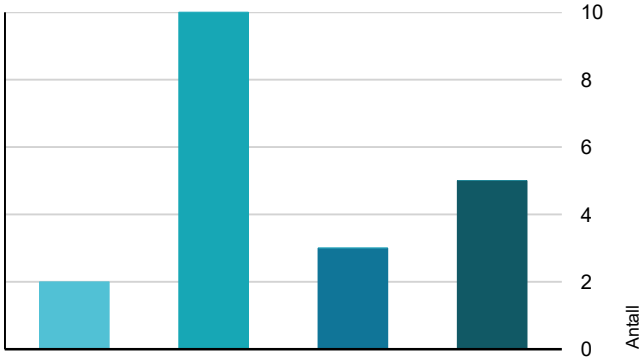
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted i leilighet 26	Gå til side
Spesialrom > Hovedplan 24 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Hovedplan 26 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedplan 26 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft 26 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft 24 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige trapper i leilighet 24**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapp i leilighet 26**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmepumpe i leiligheten 26**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg i leiligheten 26**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank - 2**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hovedplan 26 > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft 24 > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft 24 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft 24 > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft 24 > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Boligen ble bygget om ca. 1985.

Standard
Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Taktekkingen er byttet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2019. Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra vinduer på loftet.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 2019

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet og forhindre skader som følge av snø- og isras fra taket. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for personskade og skade på eiendom.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er byttet kledning på framsiden av boligen i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen på boligen har generelt behov for vedlikehold.

På boliger med råteskadet kledning kan det ikke utelukkes at det også er råte i underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon var ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre fuktskader.

Det anbefales også å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle skjulte råteskader, da manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på byggets bærekonstruksjon og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



.



.



Begrenset lufting bak kledningen.



.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon med åser og bukker. Undertak av bordtak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er spor etter mus på kaldloftet.
Det er spor etter stripet borebille.
Det er registrert skjevheter på takkonstruksjonen, noe som må sees i sammenheng med boligens alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre aktivitet fra mus og stripet borebille, for eksempel ved tetting av åpninger og eventuelt kontakt med skadedyrfirma, for å redusere risiko for ytterligere skader på konstruksjonen og det elektriske anlegget.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader, råte og ytterligere skadedyrsangrep.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør følges opp og vurderes nærmere, da dette over tid kan medføre svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



.



.

TG 1 Vinduer

Boligen har på framsiden av boligen PVC vinduer fra 2014. Nyere kjellervindu av PVC i garasje og verksted.

Tilstandsrapport



.



.



.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med karmer av tre og er fra 1982 og vinduer med enkle glass med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduene og sprossene har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduene og sprossene bør vedlikeholdes, og defekte glassruter bør skiftes ut for å sikre funksjon og hindre ytterligere skader.

Manglende vedlikehold og defekte vinduer kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og forringet bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



.



.

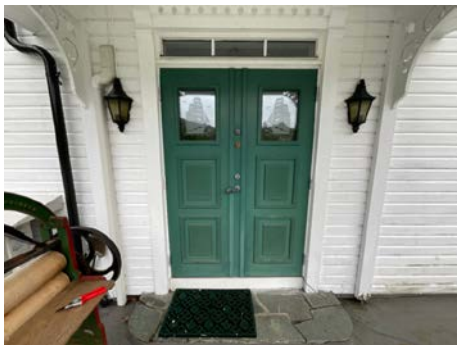


.

Tilstandsrapport



.



.

TG 2 Dører

Boligen har malte hovedytterdør og isolert stålport fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdørene har behov for vedlikehold.

På enkelte ytterdører mangler det beslag, noe som medfører økt risiko for fuktskader og redusert funksjonalitet. Det anbefales å montere manglende beslag og utføre nødvendig vedlikehold for å sikre dørens levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Dører må justeres.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold på ytterdørene, inkludert montering av manglende beslag, for å forhindre fuktskader og sikre dørens funksjonalitet og levetid.

Manglende vedlikehold og beslag kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert sikkerhet og forkortet levetid på dørene. Normalt vedlikehold av dører må påregnes, herunder justering, overflatebehandling, utskifting av pakninger samt smøring av hengsler og åpne-/lukkemekanisme.



.



.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrassedekke over garasje og verksted. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er ikke registrert synlig tettesjikt på betongterrassen over garasjen/verkstedet.

Ved befaring 29. januar ble det observert rim i taket i garasjen/verkstedet, mellom isoporen, noe som tyder på fuktvandring i betongdekket.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Ny tekking må legges.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt på betongterrassen for å hindre videre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

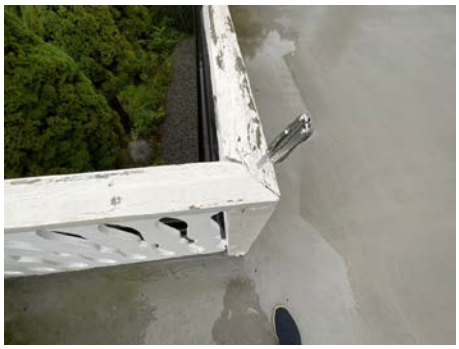
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt utbedring av skadede områder.

Rekkverkshøyden bør tilpasses gjeldende krav for å ivareta sikkerheten.

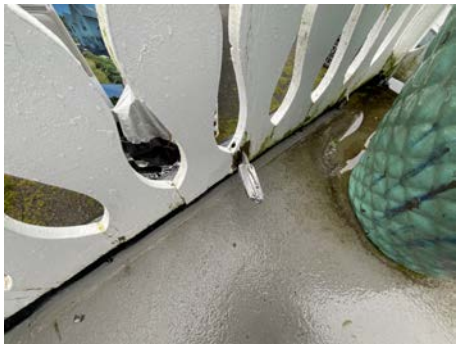
Konsekvensen av manglende tettesjikt og fuktvandring er økt risiko for råteskader, svekkelse av konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



.



.



.

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre fra terrasse og ned til terrenget.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper. Rekkverket og trappen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres håndløper, og rekkverk samt trapp bør vedlikeholdes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte innvendige overflater har behov for oppussing.

Det er registrert småskader i boligen, som misfarging og skader på vegger, tak og gulv. På soverommet i 2. etasje mot vest er det svikt i laminatgulvet. Det er også registrert knirk i gulvet i enkelte av rommene. Dette må sees i sammenheng med boligens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene bør pusses opp for å utbedre misfarging og småskader på vegger, tak og gulv.
Svikt i laminatgulvet på soverommet i 2. etasje mot vest bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere skade eller redusert brukskvalitet.
Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende, for å forbedre bokomforten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjeller på de ulike gulvoverflatene, noe som må sees i sammenheng med boligens alder.

Det er registrert utettheter i etasjeskillet mellom krypkjeller og hovedplan.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Det bør vurderes å rette opp gulvoverflatene dersom dette er ønskelig, for å redusere risikoen for ujevn slitasje, knirk og eventuelle følgeskader på gulvbelegg.

Utettheter i etasjeskillet bør utbedres for å hindre varmetap, inntrenging av mus, trekk og potensiell fuktinntrengning fra krypkjeller, noe som kan medføre skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



.



.

TG 2 Radon

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.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Ved utleie skal det foreligge dokumentasjon på utførte radonmålinger, i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten 24 har mursteinspipe med nytt røykrør fra ca. 2000 og vedovn i peisgruve. Det er også mursteinspipe med nytt røykrør i forbindelse med kjøkkenet. Feieluke på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



.



-

TG 3 Pipe og ildsted i leilighet 26

Boligen i leiligheten 26 har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet vedfyring. Stengt av brannvesenet.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres synlige for å sikre at eventuelle skader eller svakheter kan oppdages og utbedres dersom det ikke monteres nytt røykrør.

Manglende synlighet medfører økt risiko for skjulte brannskader eller konstruksjonssvikt, noe som kan få alvorlige konsekvenser ved en eventuell brann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



.



.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, for eksempel forbedring av drenering.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen, noe som kan medføre kostnader til reparasjon og redusert inneklima. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



.



.



.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er avvik:

Det er utettheter i etasjeskillet mellom krypkjeller og hovedplan.

Det er registrert spor etter borebiller.

Det er registrert fuktsvelling i enkelte av støttene til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen bør utbedres for å hindre råte, sopp og skadedyr, samt tettes mot utettheter mellom krypkjeller og hovedplan.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell forbedring av drenering.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og angrep av skadedyr, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

For å bli kvitt borebiller må man redusere fuktigheten i boligen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og bruke avfukter, samt behandle angrepet treverk med kjemiske midler som Woodtox hvis problemet er omfattende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



.



.

TG 2 Innvendige trapper i leilighet 24

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, og håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet.

Konsekvensen av manglende håndløper og for lavt rekkverk er økt risiko for fall og personskader.



.



.

TG 2 Innvendige trapp i leilighet 26

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav til sikkerhet.

Liten frihøyde i trappeløpet bør utbedres for å redusere risiko for hodeskader og fallulykker. Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde medfører økt fare for personskader.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Dørene har karmer og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller ikke fungerer som de skal, bør justeres eller utbedres for å sikre normal bruk og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dørblad.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skader og redusert funksjonalitet.

VÅTROM

HOVEDPLAN 26 > BAD

TG 3 Generell

Badet ble pusset opp i ca. 2004-05. Det er fliser på vegger og gulvet. Panel i himlingen. Det er dusjnisje , baderomsinnredning og toalett.

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

Badegulvet er tilnærmet flatt, og det er ingen synlig membran ved døren. Det mangler ventilering av badet. Det er sprekker i fugene. Det er målt høye fuktverdier i veggen i tilknytning til dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badegulvet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk, og det bør etableres synlig og dokumentert membran ved døren.
Ventilasjon må etableres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.
Sprekker i fugene må utbedres for å hindre vanninntrengning.
Høye fuktverdier i veggen ved dusjnisjen må undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må iverksettes for å forhindre videre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



.



.



.



.

HOVEDPLAN 26 > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i stuen i veggen bak dusjnisjen. Hulltaking er foretatt å er påvist unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av påviste fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og økt risiko for sopp- og muggdannelse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fra befaringen 04.09.2024.



Fra befaringen 29.01.2026.

LOFT 26 > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1980- tallet. Det er våtromstapet og fliser på veggene. Malte himlingsplater. Det er belegg på badegulvet og fliser i dusjnisjen. Det er montert nytt toalett og ny vask på badet.

Vurdering av avvik:

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

Det er motfall på badegulvet, samt eldre vegg- og gulvoverflater.

Det er ingen ventilasjon på badet, annet enn muligheten for å åpne takvinduet, som er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

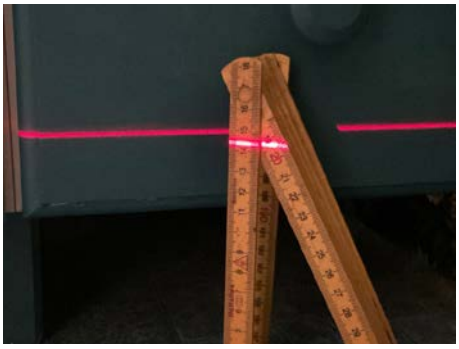
Badegulvet bør utbedres slik at det oppnås korrekt fall mot sluk, for å unngå vannansamling og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på badet, da manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



.



.



.

LOFT 26 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull gangen i veggen bak dusjhjørne. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

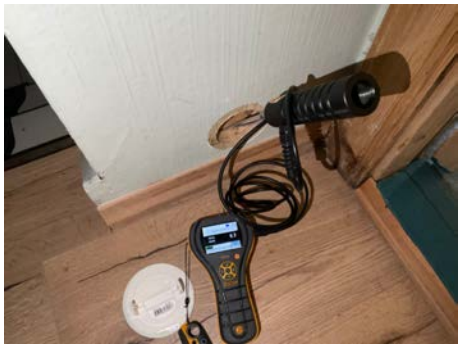
Tilstandsrapport



Målt på befaringen 04.09.2024.



.



Målt på befaringen den 29 januar 2026.



.

LOFT 24 > BAD

Generell

Badet på loftet er fra ca. 2002.

LOFT 24 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tapetskjøter bør tettes, og ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør enten byttes ut eller fuktbeskyttes.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

LOFT 24 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert motfall på badegulvet, noe som medfører at vann ikke ledes mot sluket slik det skal. Dette øker risikoen for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og ned i sluket.
Manglende fall medfører økt risiko for vann- og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på gulvet.
Det anbefales å etablere en membranoppkant i forbindelse med døren som ligger 25 mm over slukristen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



LOFT 24 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, da gjenværende brukstid på eksisterende løsning er begrenset.



LOFT 24 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet på loftet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i fugen mellom platen og servanten på badet på loftet. Dette medfører risiko for fuktskader dersom vann trenger inn i konstruksjonen. Utbedring anbefales for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekken i fugen mellom platen og servanten bør utbedres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen, da dette kan medføre risiko for fuktskader og videre skadeutvikling.



.



.

LOFT 24 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner.

LOFT 24 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Tilstandsrapport



Målt på befaringen den 04.09.2024.



Målt på befaringen den 29.01.2026

KJØKKEN

HOVEDPLAN 24 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet 24 har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Alder på innredningen er ukjent.



HOVEDPLAN 24 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



HOVEDPLAN 26 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten 26 har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Ukjent alder på kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktsvelling i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre oppsvelling og forringelse av materialet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



.



.

HOVEDPLAN 26 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

HOVEDPLAN 24 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Leiligheten 24 har eget toalettrom med wc og en enkel vask.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan gi økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: Under 10 000



-



-

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt mulig redusert vanntrykk på grunn av gjengroing eller fortetning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det anbefales å feste eller klamre avløpsrørene bedre for å sikre stabilitet og redusere risiko for skader eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrørene bør klamres bedre for å sikre stabilitet og redusere risiko for skader eller lekkasjer.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i enkelte av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Varmepumpe i leiligheten 24

Det er installert varmepumpe fra 2018.



TG 2 Varmepumpe i leiligheten 26

Det er installert varmepumpe fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller redusert effekt, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



.



.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil.

Manglende tiltak kan medføre omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



.

Tilstandsrapport



.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske i leiligheten 24 er anlegget fra byggetiden og har skrusikringer og automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ukjent historikk på det elektriske anlegget. Det er registrert enkelte løse ledninger og kontakter.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse. Kostnadsestimatet er for en utvidet kontroll og utbedringer av påpekte forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 **Elektrisk anlegg i leiligheten 26**

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ukjent historikk på det elektriske anlegget. Det er registrert enkelte løse ledninger og kontakter.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse. Kostnadsestimatet er for en utvidet kontroll og utbedringer av påpekte forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen synlig drenering eller fuktsikring av murene. Dette må ses i sammenheng med bygningens alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Andre tiltak:

Dersom man ønsker tørre garasje- eller kjellerrom, bør det utføres dreneringsarbeid rundt store deler av boligen.
Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med grunnmurer av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Flere sprekker og riss er registrert i grunnmuren. Det er også registrert hulrom bak enkelte skifer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker og riss i grunnmuren bør tettes med egnet masse, og overflaten bør pusses og males for å hindre inntrenging av fukt og videre forringelse av konstruksjonen.

Hulrom bak skifer bør også utbedres for å unngå risiko for vanninntrenging og skader på muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



.



.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen, slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmuren.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn. Dette ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt å bruke.

På grunn av høy alder på utvendige vann- og avløpsledninger bør det gjennomføres en tilstandsvurdering for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for dårlig vannkvalitet, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre helsefare og kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer eller utskifting av septiktanken på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og forurensning til omgivelsene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Septiktank - 2

Septiktanken er av glassfiber fra 2015 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktank og utførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og forskriftsmessig utførelse, noe som kan øke risikoen for lekkasjer, forurensning av grunn og grunnvann, samt pålegg om utbedring fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

LåveUuthus



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er en større løe med innredet loft på eiendommen.
Bygget er oppført med grunnmur av stein/betong og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner.
Det er en gjødselkjeller som har et areal på ca. 25 m². Dette er ikke måleverdig.
1. etasje har et areal på ca. 75 m², dette er ikke måleverdig.
I 2. etasje er det innredet til en leilighet, det er ikke søkt om bruksendring.
2. etasjen er innredet med gang, soverom, stue/kjøkken og bad.
Vedovn med stålpipe.
Yttervegger består av betong, stående kledning og taket er tekket med metallplater.
Undertaket består av eternittplater.
Det er montert enkelte nye vinduer i nyere tid på bygget.
Det er innlagt vann og strøm i løen.
Badet inneholder toalett, dusjhjørne og servant.

Vurdering:
Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er ikke gitt tilstandsgrader.

Innvendig:
Løen er under renovering i 1. etasje.
Det er etablert isopor i yttervegger i rommet som skal bli vaskerom, det anbefales ikke å bruke isopor innvendig i bygninger.
Isopor må da klees inne med brannhemmende plater.
Eternittplater kan inneholde asbest, disse må leveres og demonteres som spesialavfall.
Eldre bad som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, det må gjøres utbedringer.
Det er registrert nivåforskjell på etasjeskille i 2. etasje i leiligheten, dette må sees i sammenheng med byggets alder.
Det er spor etter borebille i bygget i gjødselkjeller, 1. etasje og på kaldtloftet.

Utvendig:
Metallplater på taket flasser og det er registrert rustdannelser.
Det må gjøres utbedringer i forbindelse med rekkverket opp til inngangsdøren.
Det er registrert spredte råteskader på kledningen og enkelte vinduer trenger vedlikehold.
Det anbefales å gjøre utbedringer på takrenner og nedløp.

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



Tilbygg / modernisering		
2000	Ombygging	Det opplyses i tidligere egenerklæring at bygget, fra 2000 og frem til i dag gradvis er ombygget og gjort utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

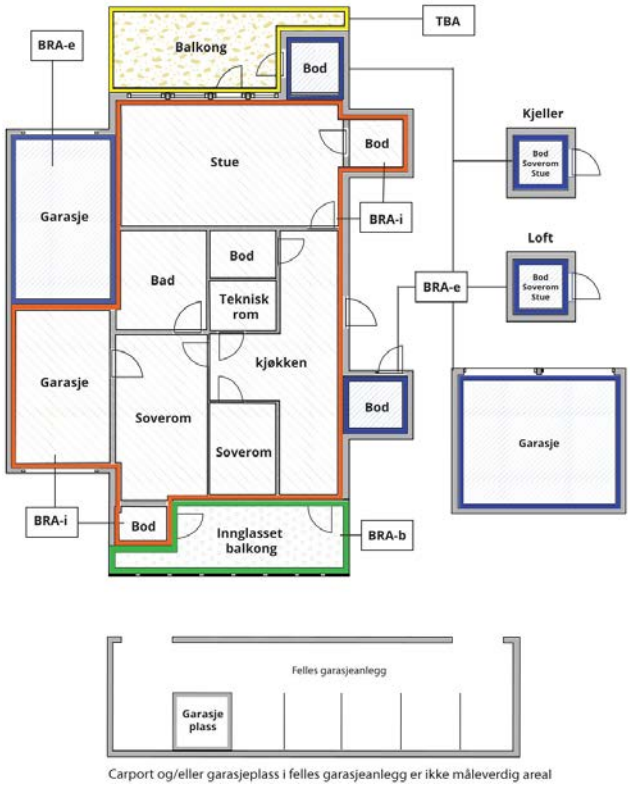
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedplan 24	90			90	114		90
Hovedplan 26	62	3		65			65
Kjeller 24		64		64		24	88
Loft 26	67			67			67
Loft 24	76			76			76
SUM	**295**	**67**			**114**	**24**	**386**
SUM BRA	**362**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedplan 24	Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue		
Hovedplan 26	Gang, bad, stue, kjøkken, trapperom, kott	Bod utvendig	
Kjeller 24		Garasje, verksted	
Loft 26	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		
Loft 24	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger stemplet den 31.10.1984, dette er kun fasade tegninger. Plantegninger foreligger i forbindelse med seksjonering, ikke datostemplet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Branncelleinndeling på boligen tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er på kaldtloftet åpent mellom boligene. Det er synlig isopor i taket i garasjen og verkstedet. Isoporen må kless inne med brannhemmende materialer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av

følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Dette gjelder enkelte av soverommene. Rømnings vinduer i gavlene.

LåveUuthus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller						25	25
1. Etasje						75	75
2. Etasje		80		80			80
SUM		**80**				**100**	**180**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod/garasje	
1. Etasje		Boder	
2. Etasje		Vindfang, bad, stue/kjøkken, soverom, gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring på løe. Rommet i gjødselkjeller og 1. etasje er ikke måleverdig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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: Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Det er rømningsvei via inngangsdøren.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	281	81
LåveUuthus	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Alfred Møll	Takstingeniør
29.1.2026	Alfred Møll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	196	29		0	3509 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dåreidveien 24

Hjemmelshaver
Mallon Klaus-Peter

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått	12	Nei
Tegninger	14.05.1984	Fasadetegninger, ingen plantegninger.	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	31.10.1984		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.04.2025	Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2025	
2	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Gjensidige

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til - også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse: Dåreidveien 24 og 26		Postadresse: 4550 Farsund
Bruksenhetsnummer: 196 129	Boligtype: Tomannsbolig	Areal: 3615 m²
Antall våtrom	Byggeår: 1935	

Informasjon om selger

Hovedselger: Klaus-Peter Mallon	
Medselger	Medselger
Medselger	Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☐ Nei

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2 Forteil kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 **Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?**

☐ Ja ☒ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?**

☐ Ja ☒ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 **Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Rør

10 **Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 **Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☒ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 **Er det tegn på setningsskader?**

☐ Ja ☒ Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

1 av 3 er sperret av Brannmester.

Sopp og skadedyr

18 **Har det vært skadedyr i boligen?**
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☒ Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 **Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?**
Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐ Ja ☒ Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:

Ufaglært arbeid

22 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?**
Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

☐ Ja ☒ Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Signatur hovedselger

02.09.2025
Dato og sted

Planer og godkjenninger

25 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

26 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 **Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 **Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

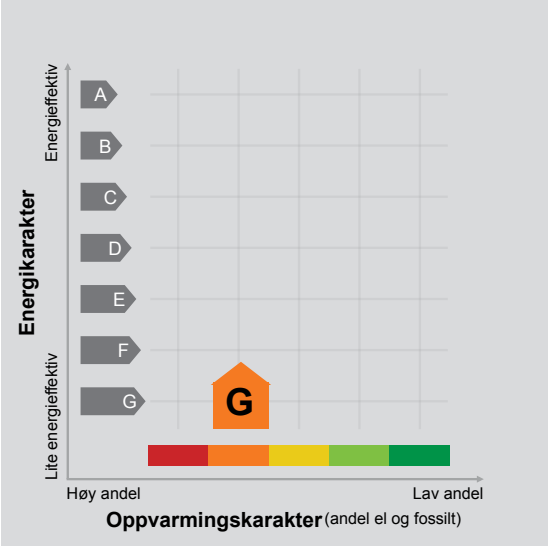
29 **Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.

ENERGIATTEST

Adresse	Dåreidveien 26
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168863888
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107536
Dato	15.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	362
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

ambita

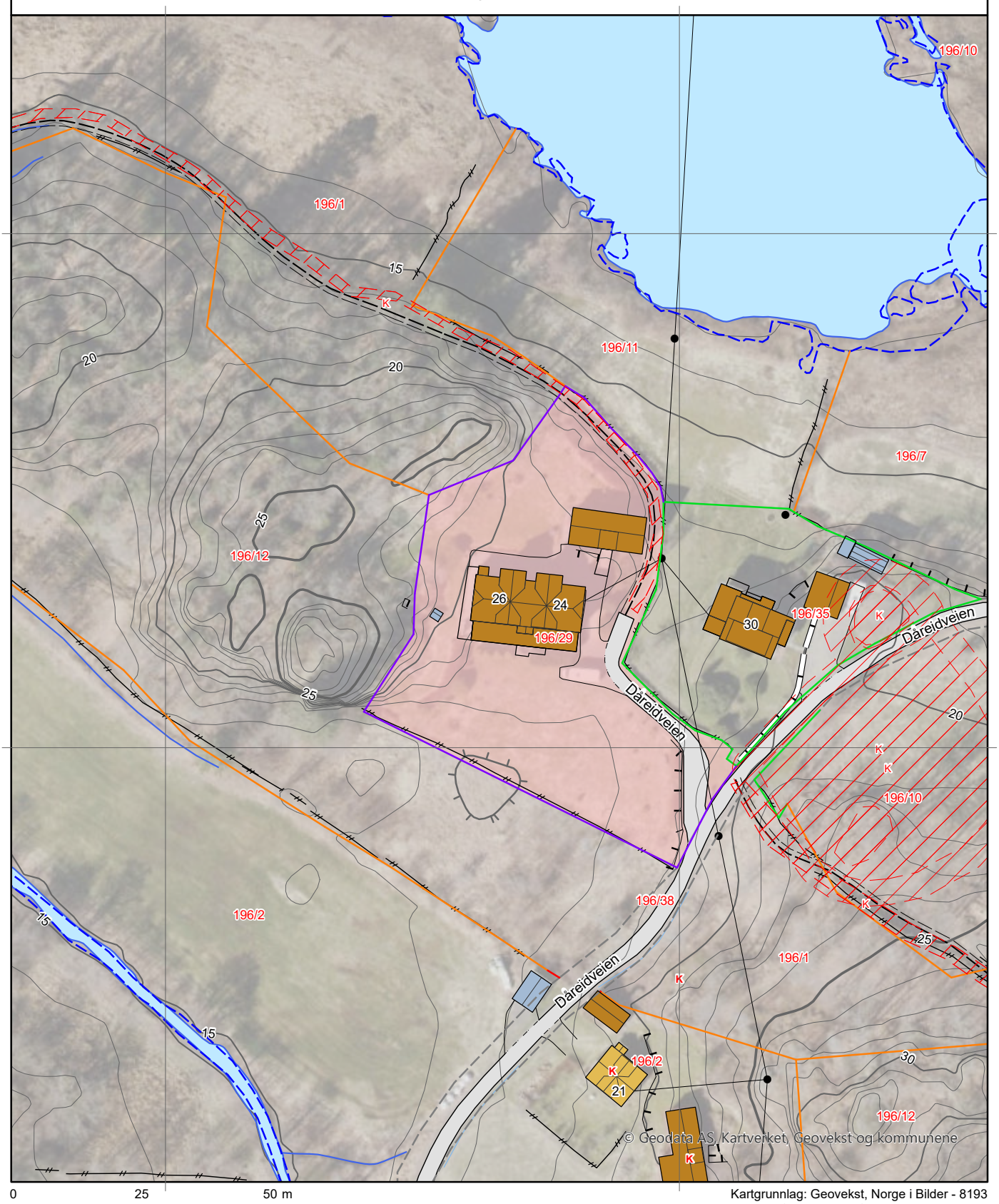
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/196/29/0/0

Eiendomsgrenser

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

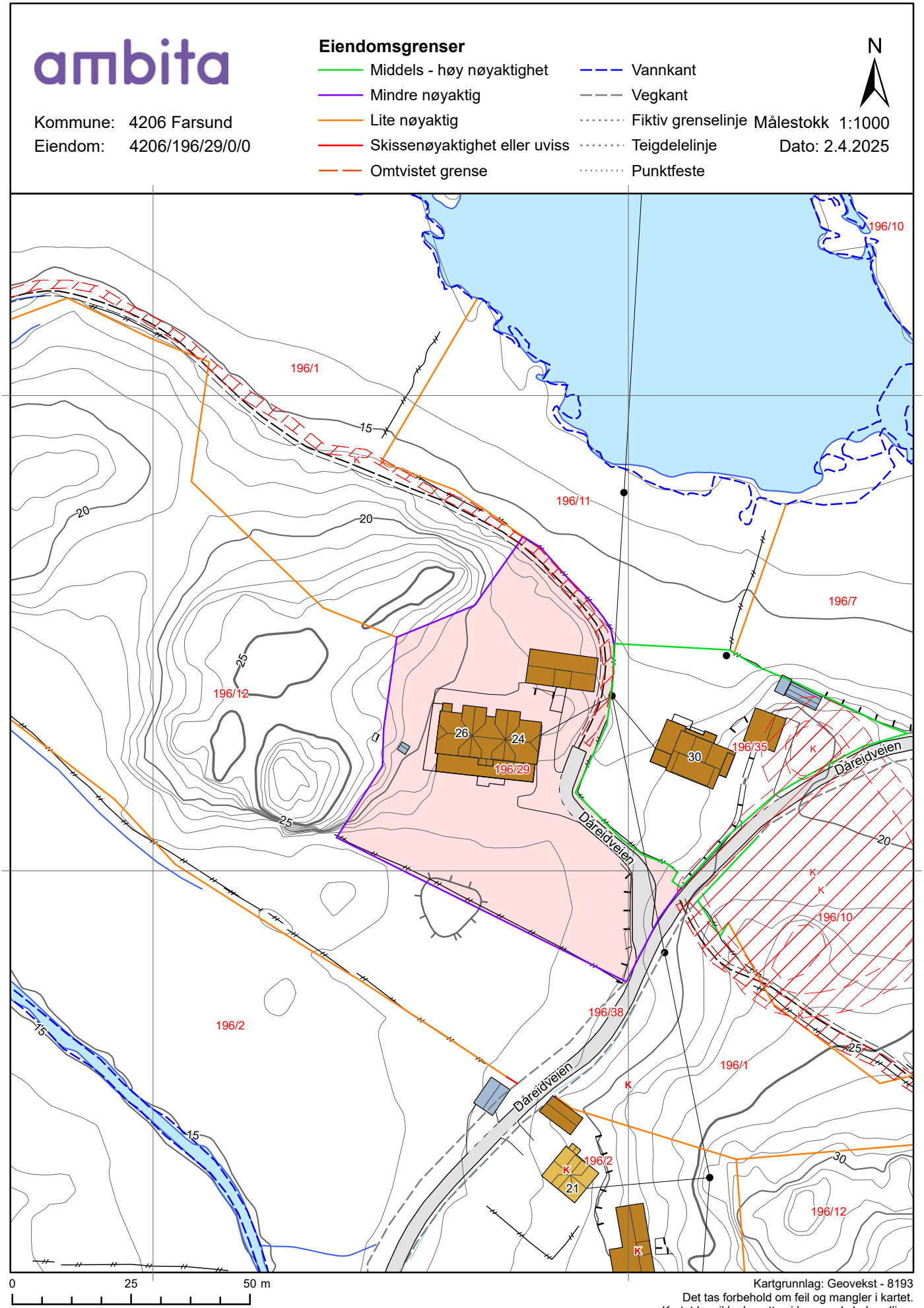
N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.4.2025

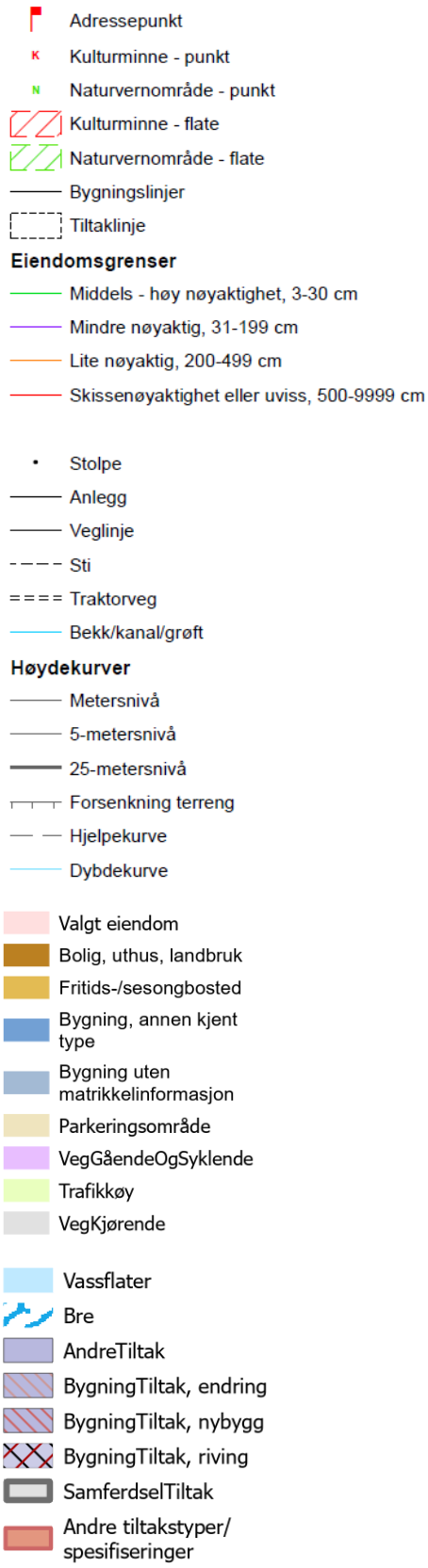


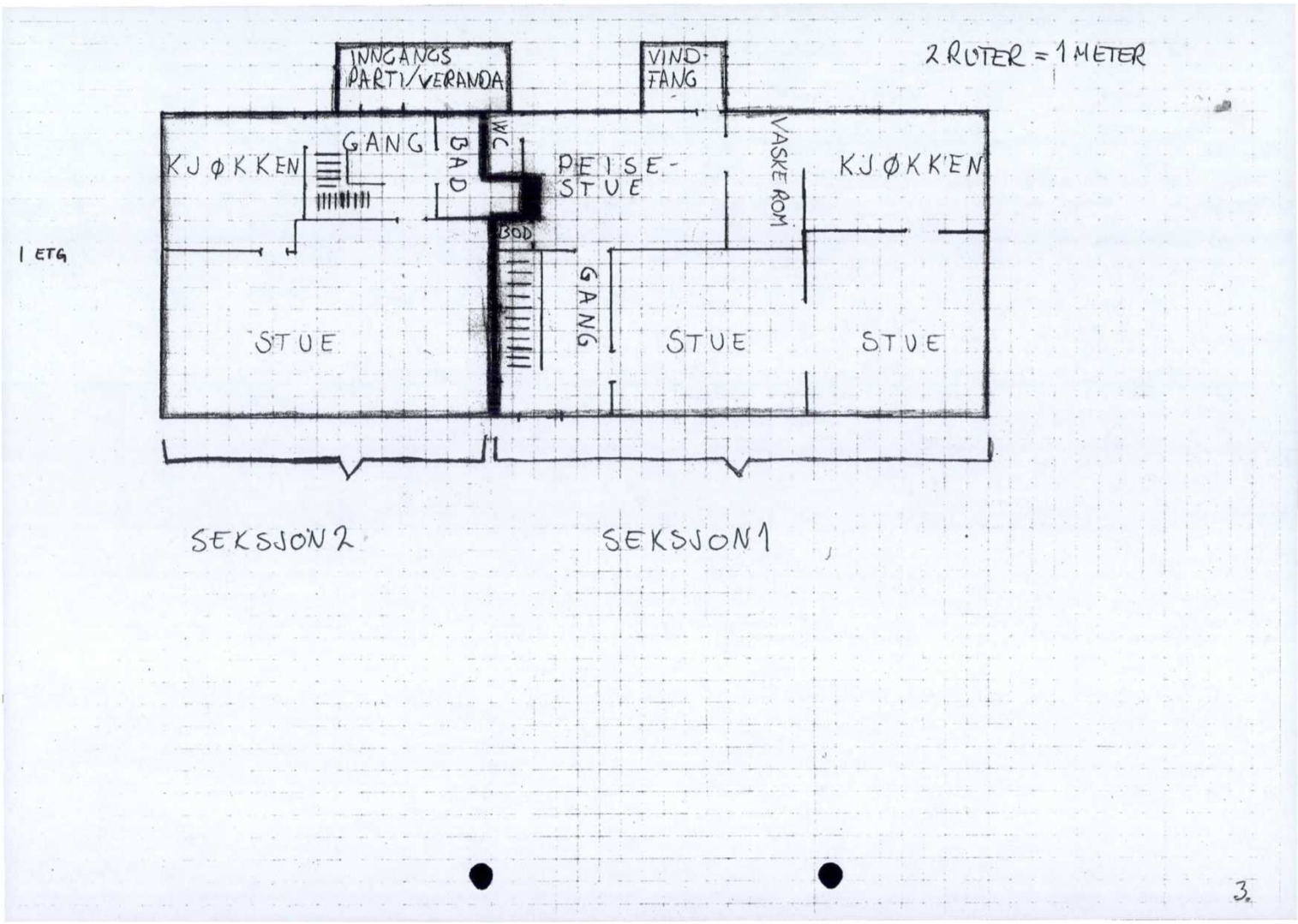
0 25 50 m

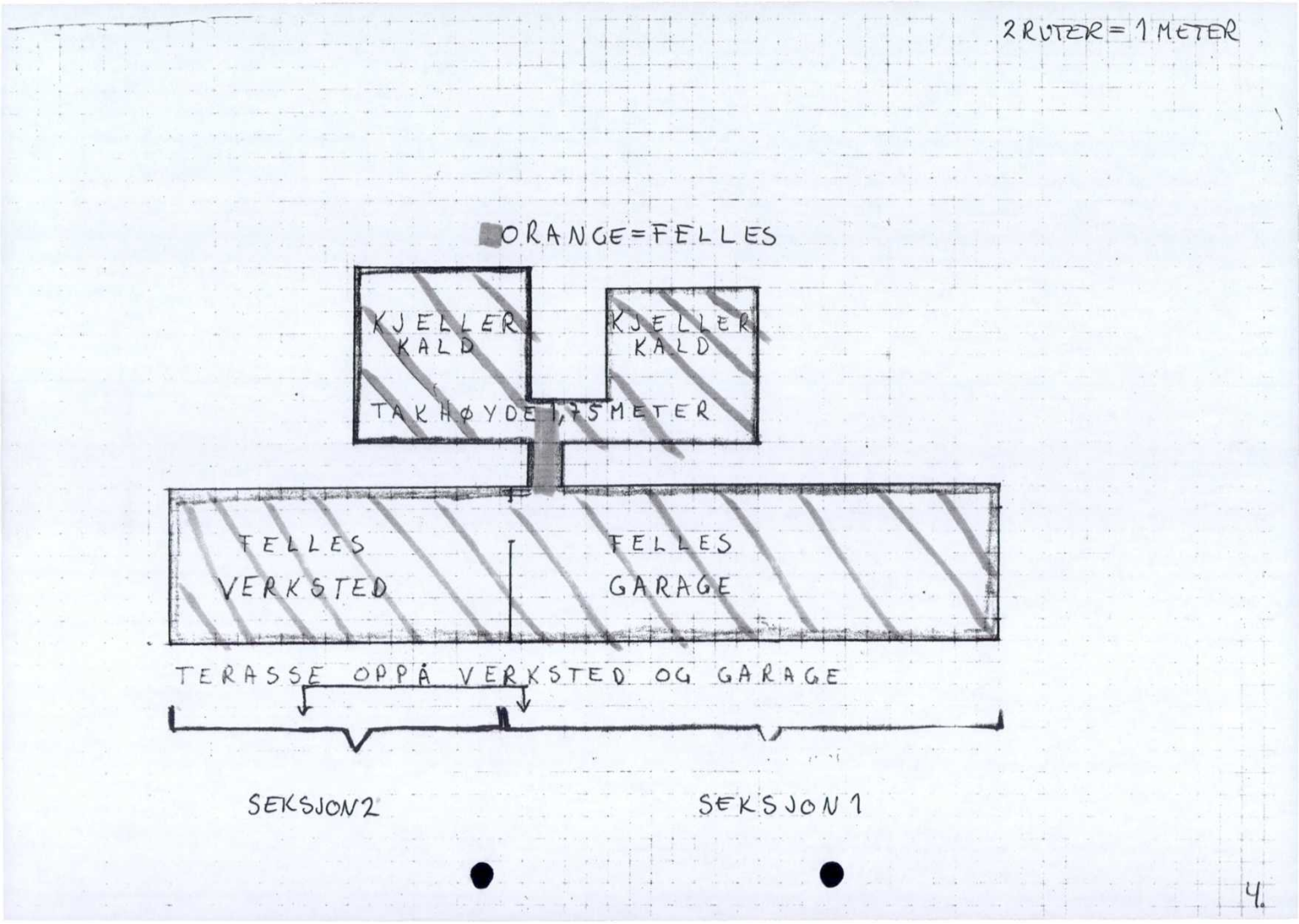
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

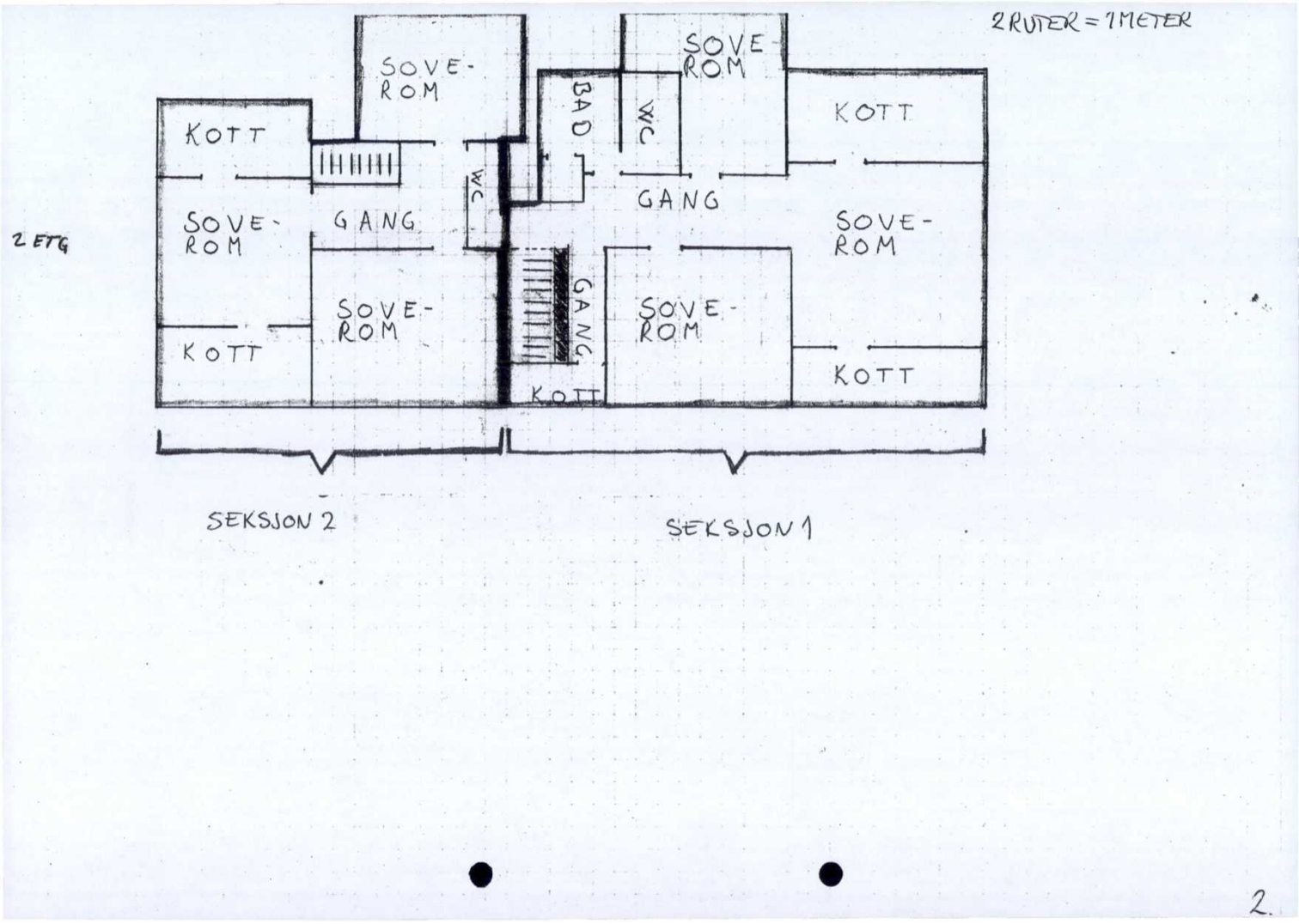

ambita
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/196/29/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 2.4.2025
196/10
196/1
196/11
196/7
196/12
196/29
196/35
196/2
196/38
Dåreidveien
26
24
30
21
15
20
25
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

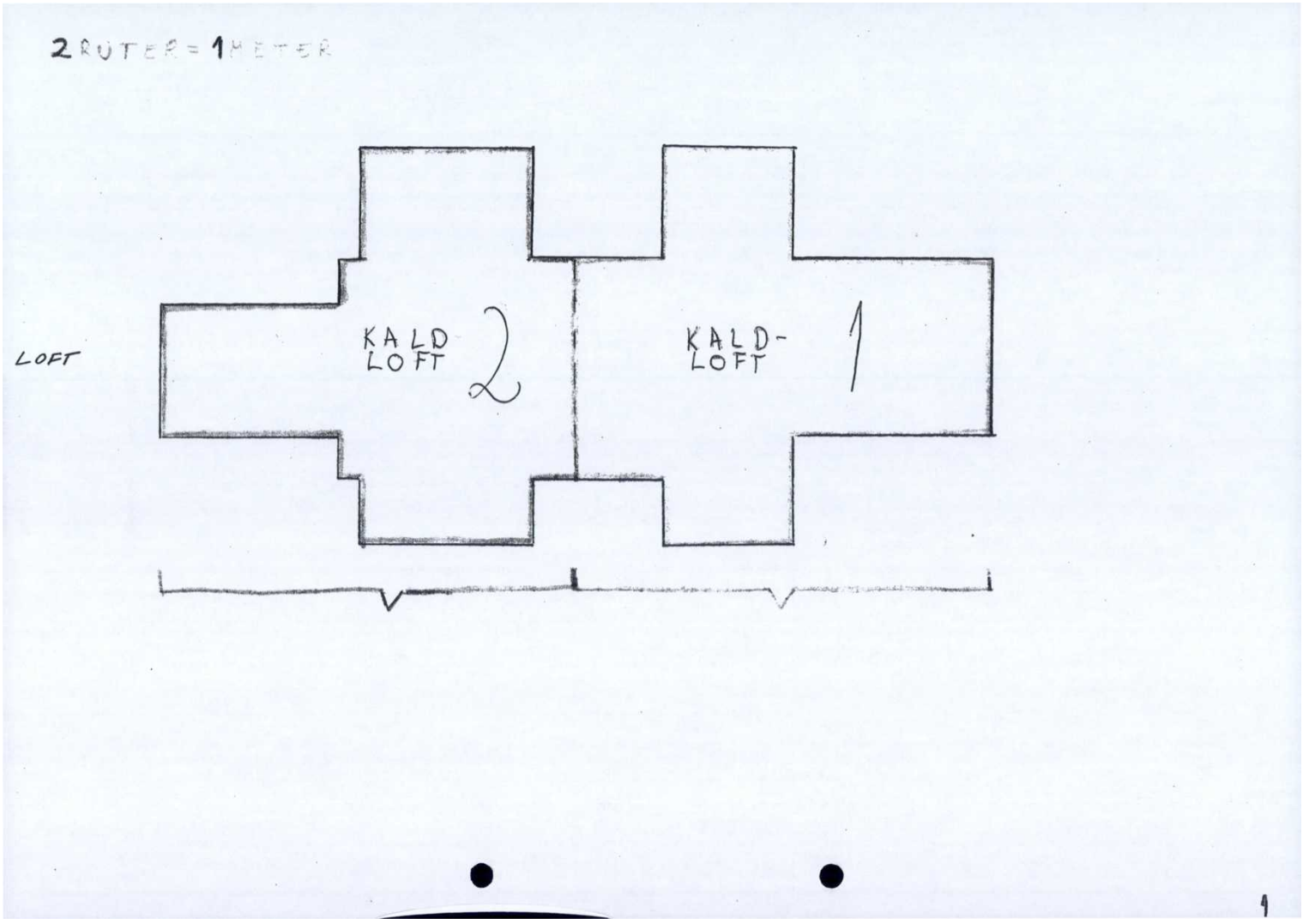


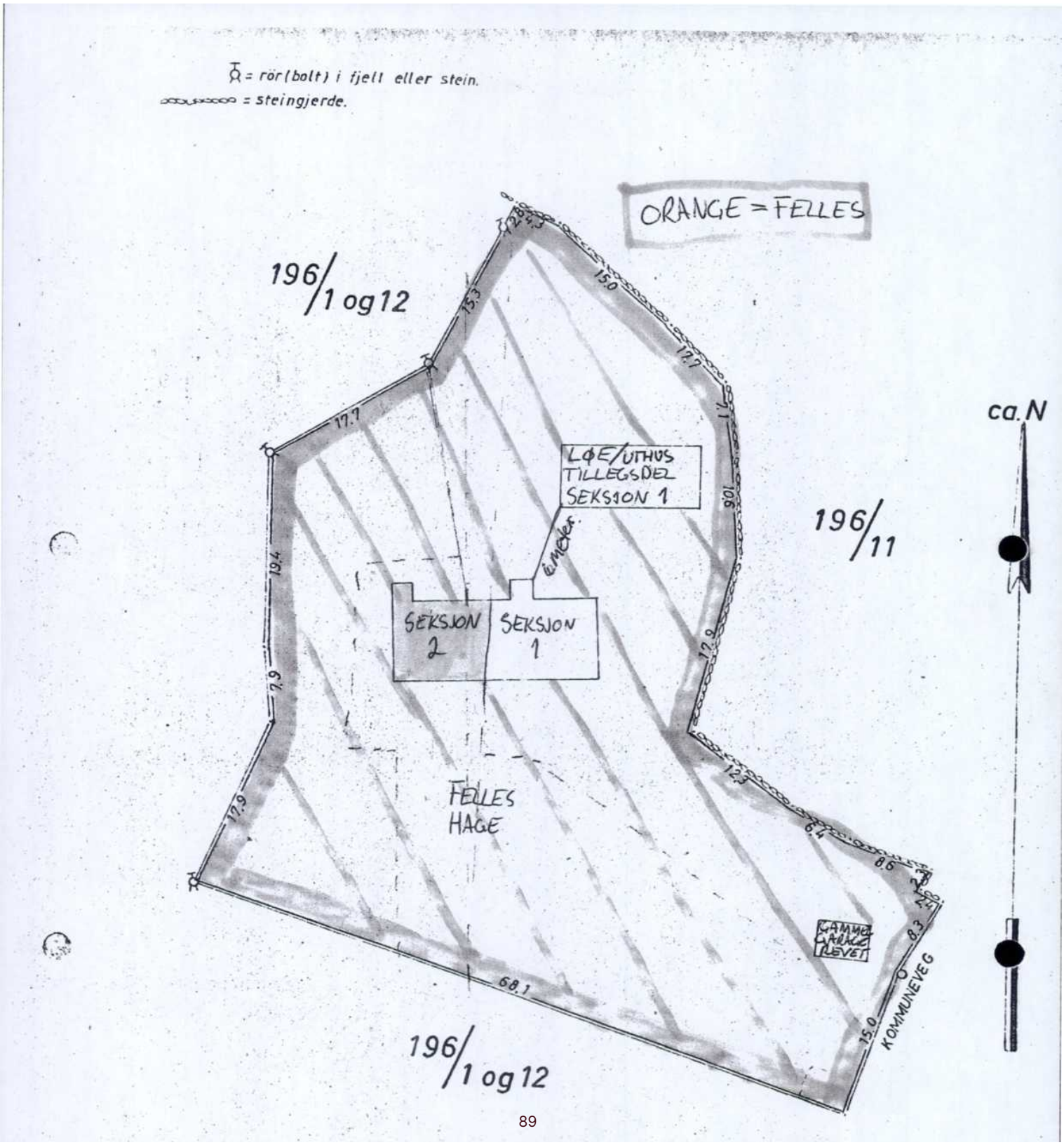

2 RUTER = 1 METER
INNGANGS PARTI/VERANDA
VIND-FANG
GANG
BAD
WC
KJØKKEN
PEISE-STUE
VASKEROM
KJØKKEN
BOD
GANG
STUE
STUE
STUE
1 ETG
SEKSJON 2
SEKSJON 1
3.


2 RUTER = 1 METER
ORANGE = FELLES
KJELLER KALD
KJELLER KALD
TAKHØYDE 1,75 METER
FELLES VERKSTED
FELLES GARAGE
TERASSE OPPÅ VERKSTED OG GARAGE
SEKSJON 2
SEKSJON 1
4.


2 RUTER = 1 METER
2 ETG
SOVE-
ROM
KOTT
SOVE-
ROM
GANG
SOVE-
ROM
KOTT
VASK
BAD
WC
SOVE
ROM
GANG
KOTT
SOVE-
ROM
GANG
SOVE-
ROM
KOTT
KOTT
SEKSJON 2
SEKSJON 1
2.

2 RUTER = 1 METER




= rør (bolt) i fjell eller stein.
= steingjerde.
ORANGE = FELLES
196/1 og 12
12.6
4.3
15.0
15.3
17.7
17.7
1.1
10.8
19.4
2.9
17.9
12.9
12.3
6.4
8.6
2.3
2.4
8.3
68.1
15.0
KOMMUNEVEG
196/11
LØE/UTHUS
TILLEGSDEL
SEKSJON 1
6 METER
SEKSJON 2
SEKSJON 1
FELLES HAGE
196/1 og 12
ca. N

PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/196/29/0/0

Adresse: Dåreidveien 24, 4550 FARSUND

ArealbrukSpredt boligbebyggelse

ArealbrukstatusFramtidig

OmrådenavnSB15-10

Planidentifikasjon90500

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato11.09.2014

PlannavnKommunedelplan Herad_Spind 2014-2024

Vis i kart Planregister

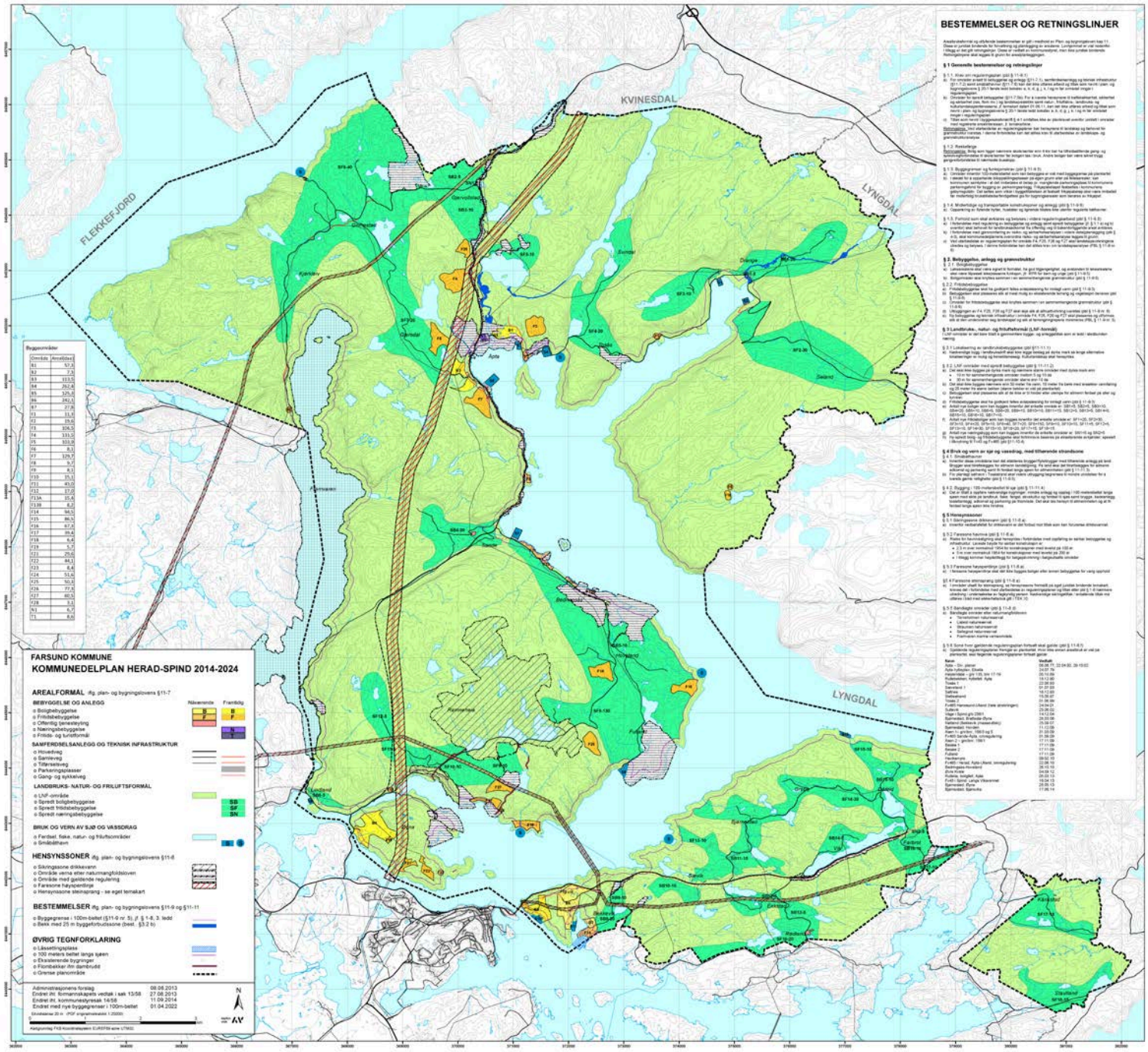
Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr

4.4.2025. Link er gyldig i et år:

https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=ee5f33db-59a2-4f5c-8459-f14539b78b5d

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune


FARSUND KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN HERAD-SPIND 2014-2024
AREALFORMÅL
BESTEMMELSER
ØVRIG TEGNFORKLARING
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER
KVINESDAL
FLEKKEFJORD
LYNGDAL
LYNGDAL

Farsund Kommune
Adresse Postboks 100, 4552
Telefon

Utskriftsdato: 22.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 **Gårdsnr.:** 196 **Bruksnr.:** 29
Adresse: Dåreidveien 24, 4550 FARSUND
Referanse: 61240123

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Vi har ingen dokumentasjon vedr. utslipp. I vår base er det imidlertid registrert en slamavskiller. Denne ble sist tømt 14.8.24 uten avvik.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Liv Brastad Tjøtta
liv.b.tjoetta@sor.no
Tlf.: 415 69 605



Arvid Gavin Lillejord
arvid.lillejord@sor.no
Tlf.: 976 21 737

Sparebanken Norge

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Dåreidveien 24 og 26, 4550 FARSUND. Gnr. 196, bnr. 29 og 31 i Farsund kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

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

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Lister
Alleen 4,

38 33 18 40