

aktiv.



Oreveien 2, 4560 VANSE

**Vanse - Skollevollgården. Meget
pen 3-roms leilighet i 3 etasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 090 000,-
Omkostn.: Kr 28 600,-
Total ink omk.: Kr 1 118 600,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Anita Quale

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 49/49 kvm
Tomtstr.: 703.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 51
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1408250028

Vanse - Skollevollgården.
Meget pen 3-roms
leilighet i 3 etasje.

Vi har for salg en arealeffektiv 3-roms leilighet i 3. etasje i Brooklyn point! Leiligheten er meget lys og pen og ligger i Vanse sentrum.

Leiligheten er omfattende renovert i 2017 og 2018. Her er alle gulv, vegger og tak renoverte, dører er skiftet. Det er flott kjøkken fra Sigdal. Det er pent renovert bad/wc. Alle vinduer er skiftet. Det er nytt elektrisk anlegg og alt røropplegg er skiftet.

Leiligheten inneholder praktisk inngangsparti med god plass til klesheng. Pent flislagt bad/wc. To gode soverom. Det ene soverommet har direkte inngang til bad. Fin stue med plass til både sofagruppe og liten spisestue. Åpen løsning mot kjøkkenet. Flott kjøkken med god skaplass.

Dette er en fin leilighet med flott beliggenhet. Ingen fellesgjeld og lave fellesutgifter.
Velkommen!

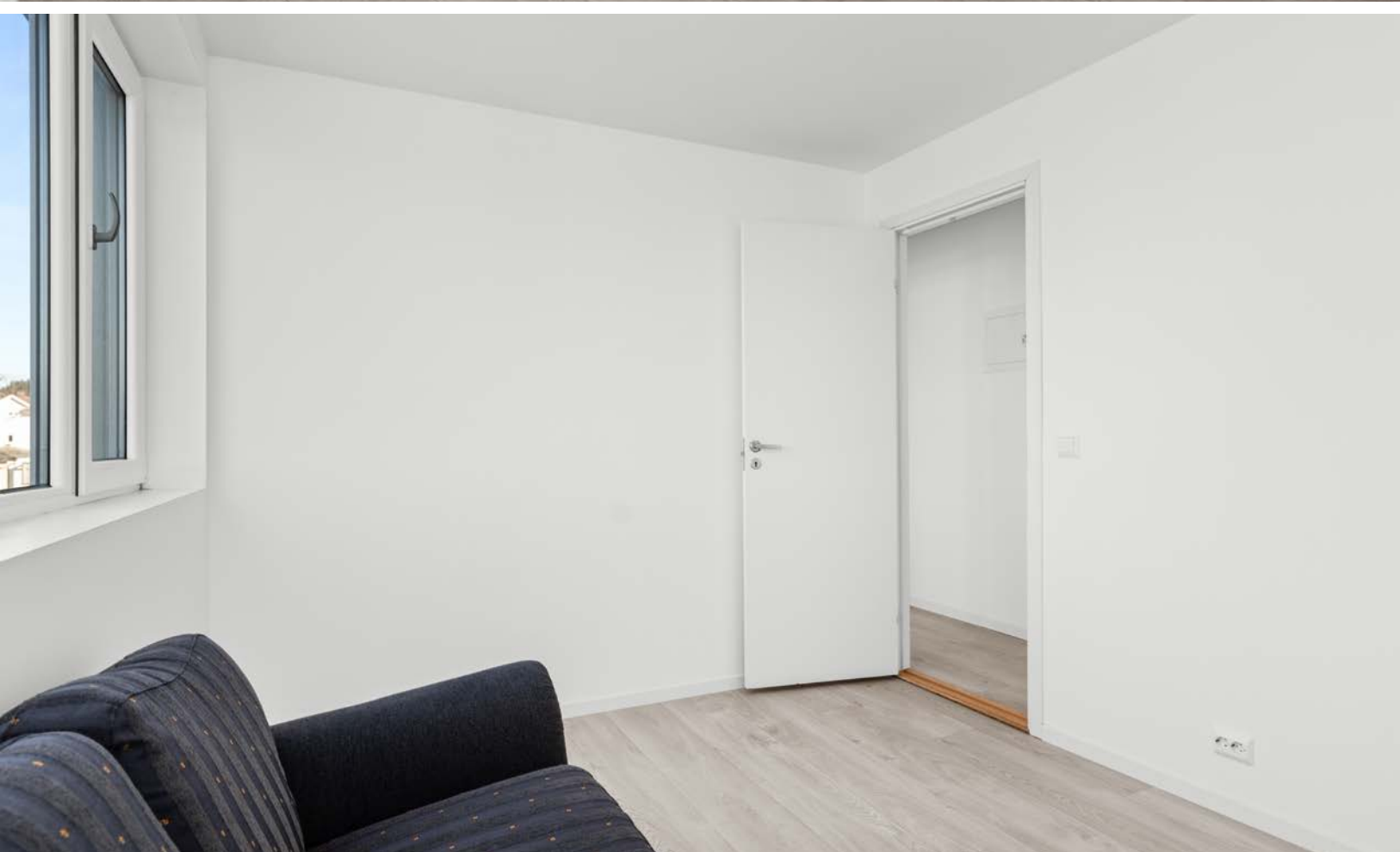
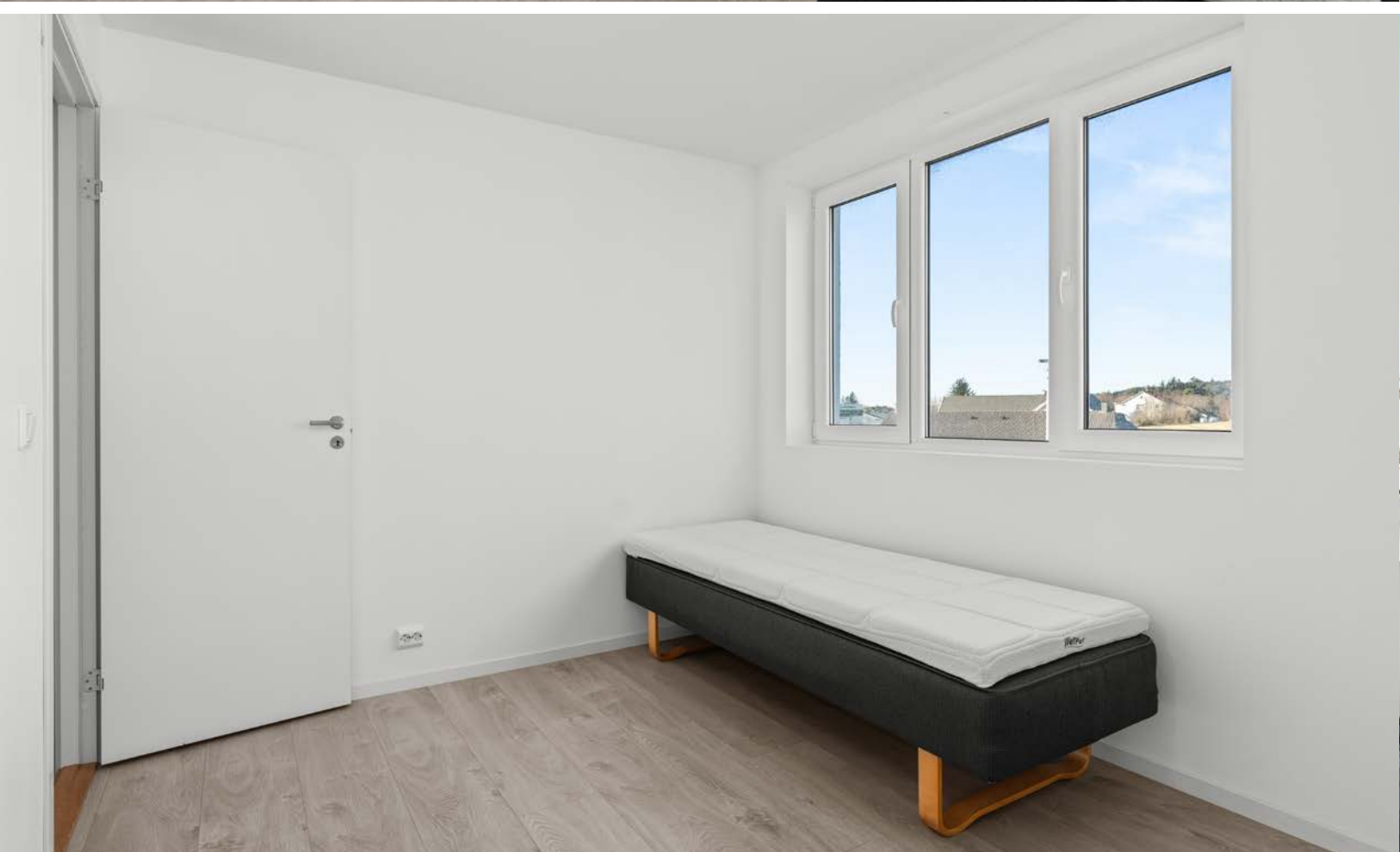


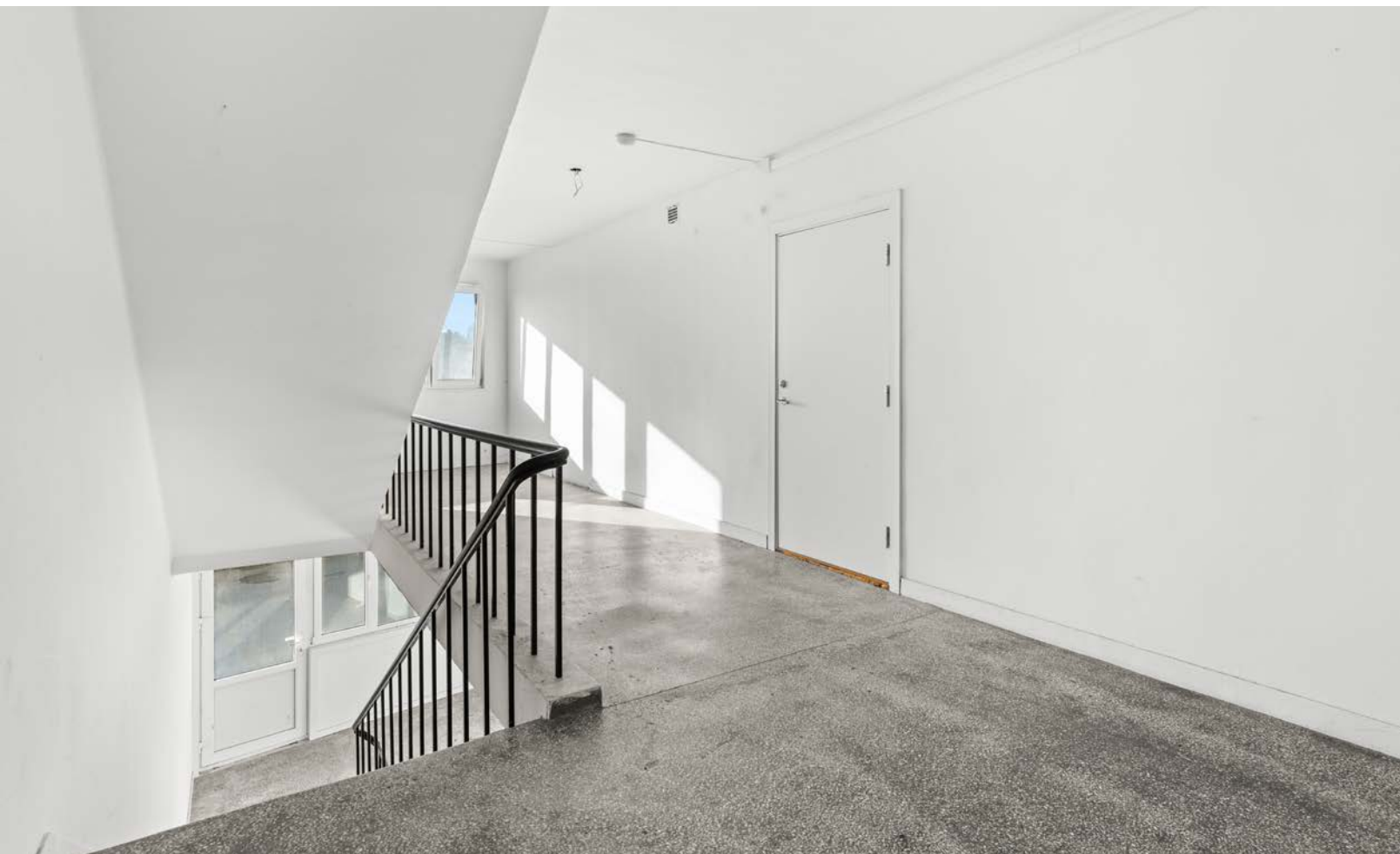
Innhold

Velkommen2
Om eiendommen20
Tilstandsrapport28
Forbrukerinformasjon85
Budskjema87







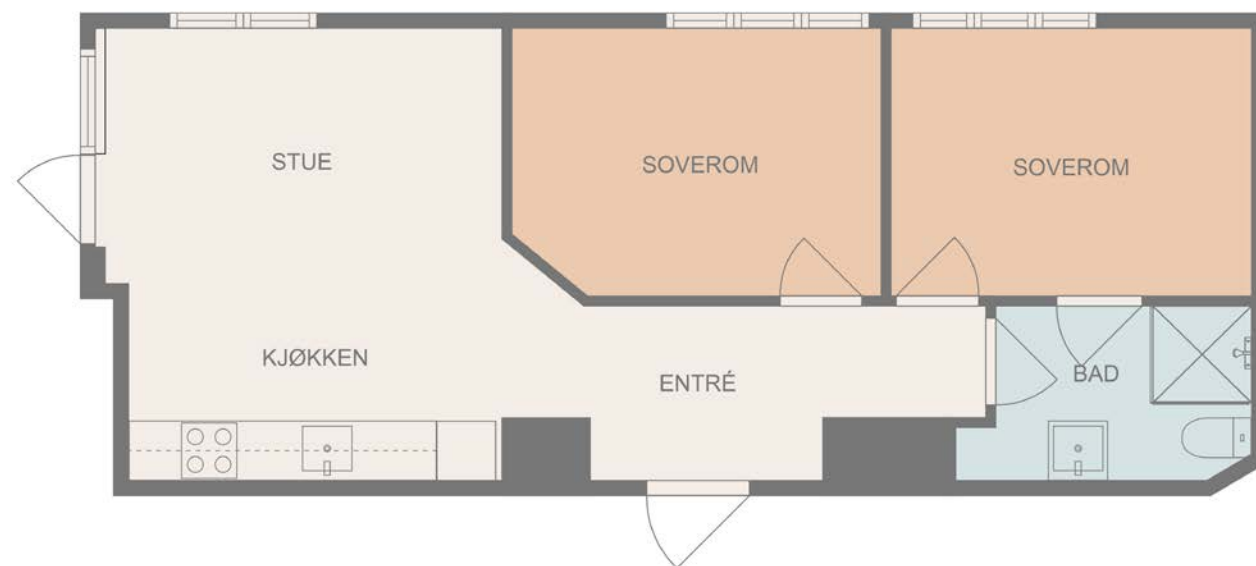




Valse ligger sentralt plassert mellom Lista og Farsund.



Kort avstand til skoler og barnehager.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 49 m² Stue/ kjøkken, gang, 2 soverom og bad/ wc.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

703.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt

Beliggenhet

Leiligheten ligger i vestenden av bygget i tredje etasje med veldig sentral beliggenhet vendt mot Rema 1000. Her er det gangavstand til alt i Vanse sentrum, der man finner spennede butikker, gatekjøkken og bakeri. Barnehager og skoler finner man også i nærområdet. Det er fine turområder i området og kort vei til Farsund og Lista. Bygningen er også kjent som Skollevoldgården.

Adkomst

Leiligheten ligger midt i Vanse sentrum.

Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse i form av leiligheter, butikker, kontor og næringslokaler.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Solstua barnehage: 0.2 km

Espira Arcen barnehage:0.2 km

Espira Vanse barnehage: 1.1 km

SKOLER:

Vanse skole: 0.8 km

Lista ungdomsskole: 1 km

Eilert Sundt vgs - Farsund 10 min kjøring.

KVS - Lyngdal: 24.2 km

Skolekrets

Vanse

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Vanse rutebilgården: 0.1 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur.

Utvendig:

Pvc vinduer med 2 lags glass.

Malte tett hoved ytterdør fra felles trappeoppgang.

Pvc balkongdør med glass fra stue/kjøkken til balkong.

Støpt balkong med dekke av papp med smijerns rekkverk

Innhold

Vi har for salg en arealeffektiv 3-roms leilighet i 3. etasje i Brooklyn point tidligere Skollevollgården. Leiligheten er meget lys og pen og ligger vendt mot Hageland og/Rema 1000. Her har man oversikten over Vanse sentrum. Leiligheten er omfattende renoverert i 2017 og 2018. Her er alle gulv, vegger og tak renoverte, dører er skiftet. Det er nytt flott kjøkken fra Sigdal. Det er pent renoverert bad/wc. Alle vinduer er skiftet. Det er nytt elektrisk anlegg og alt røropplegg er skiftet.

Leiligheten inneholder praktisk inngangsparti med god plass til klesheng. Pent flislagt bad/wc. To gode soverom. Det ene soverommet har direkte inngang til bad. Fin stue med plass til både sofagruppe og liten spisestue. Åpen løsning mot kjøkkenet. Flott kjøkken med god skaplass. Det medfølger en bod.

Dette er en fin leilighet med flott beliggenhet. Ingen fellesgjeld og lave fellesutgifter. Sameiet består av totalt 13 leiligheter og en næringsseksjon.

Det er nå i orden med felles utvendig forsikring. Det er fellesutgifter med 1000 kr. pr. mnd. pr. seksjon i sameiet. Velkommen til visning!

Standard

Hele bygget ble renoverert i tidsrommet 2017-18. Fasaden ble pusset opp, nytt tak, dører og vinduer. Innvendig så ble al av overflater, kjøkken og bad skiftet. Fellesarealer er oppgradert Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

3 etg:

Entre/gang:

Malt tak med downlights, malte vegger, laminat på gulvet.

Fint inngangsparti med plass til klesheng.

Soverom 1:

Malt tak med downlights, malte vegger, laminat på gulvet.

Soverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng.

Soverom 2:

Malt tak, malte vegger, laminat på gulvet.

Soverommet har god størrelse med god plass til dobbeltseng.

Stue:

Malt tak med downlights, malte vegger, laminat på gulvet.

Stor god stue med plass til flere sittegrupper. Åpen løsning mot kjøkkenet.

Kjøkken:
Malt tak med downlights, malte vegger, laminat på gulvet.
Lyst og pent Sigdal kjøkken. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. God benke og skaplass.

Bad/wc.
Malt tak, malte vegger, flislagt gulv med varmekabler.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Lys og pent bad med servant, toalett og dusjkabinett.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke montert brann/lyd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom trappeoppgang og leilighet. Balkongdør må det gjøres tiltak på dørblad ved hengsle etter sprekk/skade på dørblad
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Inngangsdør må byttes til dør som oppfyller krav til brann og lyd i henhold til teknisk forskrift. (Krav til dør/vegg B30 / EI30) Det bør foretas lokal utbedring på balkongdør, muligens utskifting

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mangler fuger på sokkel list bak varmtvannstank
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke påvist slukmansjetten under klemring med påsmurt membran Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade Innhent dokumentasjon om mulig

Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist begrenset ventilering/ luftgjennomstrømning i leiligheten Det er ikke registrert ventiler eller andre åpninger i rom utenom å åpne vinduer.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ventilering må etableres Det anbefales at det monteres veggventiler i alle oppholdsrom, for å forbedre ventileringen av rommene.

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

Modernisert/Påkostet år
2017/ 18

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold
Fra terrassen har man gode solforhold gjennom dagen.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe i stue og varmekabler på bad/ wc.

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 090 000

Kommunale avgifter
Kr 8 686
Kommunale avgifter år
2024

Eiendomsskatt
Kr 724
Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 32 756
Formuesverdi primær år
2023
Formuesverdi sekundær
Kr 131 025
Formuesverdi sekundær år
2023

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

Boenheten
Eierbrøk
1/14

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1000

Forretningsfører

Forretningsfører

Jon Dale Gjerstad

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 51, seksjonsnummer 14 i Farsund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/103/51/7:

06.03.1940 - Dokumentnr: 124 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4206 Gnr:103 Bnr:51

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2018 - Dokumentnr: 736918 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Quale Tor Andrè

Fnr: 100785 42921

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280362 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/13

17.11.2017 - Dokumentnr: 1287013 -

Reseksjonering

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/14

Deling av seksjon

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig

brukstillatelse i kommunens arkiver.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og

bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt

for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for

krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse.

Overtakelse

Etter avtale med megler.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger
27 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

28 600 (Omkostninger totalt)
39 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
42 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 118 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 129 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 132 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Christine Bjørnestad
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF
christine.bjornestad@aktiv.no
Tlf: 993 65 298

Ansvarlig megler

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

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

08.05.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Oreveien 2, 4560 VANSE
- FARSUND kommune
- gnr. 103, bnr. 51, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 Rapportdato: 26.02.2025 Oppdragsnr.: 20755-1223 Referansenummer: ZL1813

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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 3 etg med felles trappeoppgang.
Leiligheten inneholder:
2 soverom, stue/kjøkken, gang, bad og vaskerom

Det er kun leiligheten som inngår i rapporten.

Leiligheten vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pvc vinduer med 2 lags glass.
Malte tett hoved ytterdør fra felles trappeoppgang.
Pvc balkongdør med glass fra stue/kjøkken til balkong.
Støpt balkong med dekke av papp med smijerns rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Malt slett tak.
Bad: Fliser på gulv med oppkant, malte slette vegger og
tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje.

Oppvarming:
Varmepumpe, elektrisk

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom
etasjene/Leilighetene.
Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er ikke utført med
radonspere men leiligheten ligger minimum tre etasjer over
bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Det er fliser på gulv med oppkant, malt slette vegger og tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Mekanisk avtrekksvifte (vifte) i vegg. Det er tilluftspalte under/over
dør som bidrar til

luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 13,9
vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp.
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Ventilator med utlufting ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i
gang
Stoppekran montert i vannskap.
Synlige avløpsrør av plast ble besiktiget på bad, kjøkken.
Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern.(Ikke synlig for
vurdering)
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av
vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
120 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser
på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i
gang
Leiligheten har brannslukningsapparat og røkvarsler i tak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

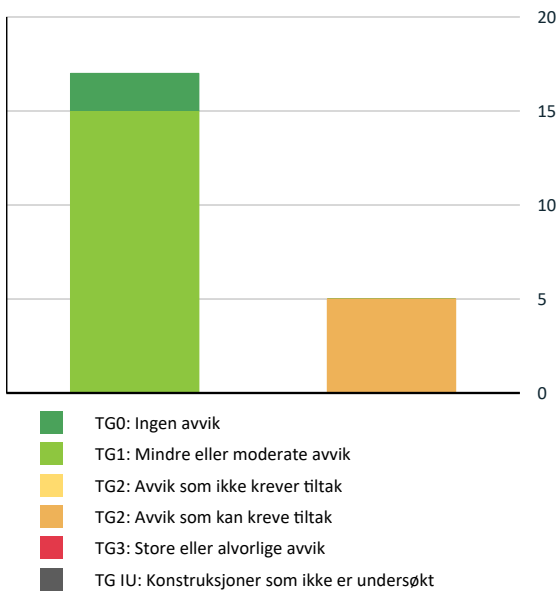
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller
aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til
innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del
av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold.
Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent/ megler.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Leilighet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører
Det er avvik:

[Gå til side](#)

Det er ikke montert brann/lyd dør i henhold til teknisk
forskrift i mellom trappeoppgang og leilighet.
Balkongdør må det gjøres tiltak på dørblad ved
hengsle etter sprekk/skade på dørblad

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mangler fuger på sokkel list bak varmtvannstank

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke påvist slukmansjetten under klemring med
påsmurt membran
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt
på gulv med oppkant.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist begrenset
ventilering/luftgjennomstrømning i leiligheten
Det er ikke registrert ventiler eller andre åpninger i
rom utenom å åpne vinduer.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2018	Modernisering	Modernisert med nye overflater/gulv
2018	Modernisering	Nytt kjøkken
2018	Modernisering	Nye overflater på bad med ny innredning

UTVENDIG

Vinduer

Pvc vinduer med 2 lags glass.

Dører

Malte tett hoved ytterdør fra felles oppgang.
Pvc balkongdør med glass fra stue/kjøkken til balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert brann/lyd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom trappeoppgang og leilighet.
Balkongdør må det gjøres tiltak på dørblad ved hengsle etter sprekk/skade på dørblad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør må byttes til dør som oppfyller krav til brann og lyd i henhold til teknisk forskrift. (Krav til dør/vegg B30 / EI30)
Det bør foretas lokal utbedring på balkongdør, muligens utskifting



Skade på balkongdør



Inngangsdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

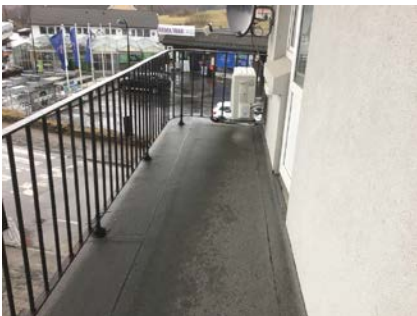
Støpt balkong med dekke av papp med smijerns rekkverk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNVEDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Malt slett tak.
Bad: Fliser på gulv med oppkant, malte slette vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er ikke foretatt noen for for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er ikke utført med radonspere men leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er fliser på gulv med oppkant, malt slette vegger og tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med med malt slett takhimling

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fuger på sokkel list bak varmtvannstank

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ingen synlig membranløsning i sluken. Kan ligge under på støp / fliselim.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist slukmansjetten under klemring med påsmurt membran
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade
Innhent dokumentasjon om mulig



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 13,9 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp. Laminat på gulv og malte slette vegger. Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut. Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i gang. Stoppekran montert i vannskap.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken. Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i leiligheten. Det er ikke registrert ventiler eller andre åpninger i rom utenom å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering må etableres. Det anbefales at det monteres veggventiler i alle oppholdsrom, for å forbedre ventileringen av rommene.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue. Funksjon ok på befaringen dagen. Estimert levetid er 10-15 år. Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 1 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ved modernisering av leiligheten i 2018
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



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.

Leiligheten har brannslukningsapparat i gang og røkvarsler i tak.

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

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



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

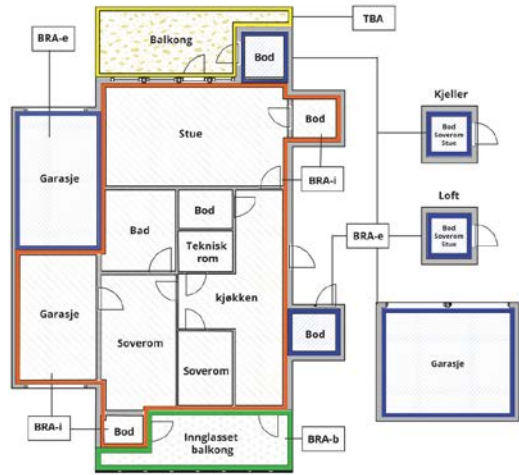
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49			49	6
SUM	49				6
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke montert brannrør i henhold til teknisk forskrift i mellom trappeoppgang og leilighet.

☒ Ja ☐ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er modernisert i den senere tid med nye overflater, kjøkken og bad

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	103	51		14		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Oreveien 2							
Hjemmelshaver							
Quale Anita							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	25.02.2025		Gjennomgått	11	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2025	Eksisterer ikke i de kommunale arkiver	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på inn siden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z11813>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Jon Dale Gjerstad

Erik Werenskiolds vei 8
4023 Stavanger

Vår ref: 1408250028
Lyngdal, 28.02.2025

Megleropplysninger på Oreveien 2 - gnr. 103, bnr. 51, snr. 14 (Ideell andel 1/1) i Farsund kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Anita Quale	Omlandsveien 135, 4560 Vanse	13.01.1962

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Jon Gjerstad	Tlf. 41520907	E-post. jon@amplo.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:			Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:		Nedbet. dato:	Rentesats:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr	
				Seksjonens andel formue? Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 1000		Er det restanse? ☐ Ja ☐ Nei	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring og vedlikehold felles areal			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Jon Dale Gjerstad

Stavanger 10/4-2025

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post bjorn.skjeveland@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Sørlandet

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sør-Vest Megleren AS			Oppdragsnr.	
Adresse	Oreveien 2				
Postnr.	4560	Sted	Vanse		
Er det dødsbo?	☒ Nei	Ja			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei	Ja			
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Nei	☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig					
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 År 0 Mnd		
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☒ Nei	☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?				Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Anita			Etternavn	Quale
Selger 2 Fornavn				Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Mangler fuge på sokkelfliser bak varmvannsbereder
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bad ble total-rehabilitert sammen med resten av leiligheten. (2017/2018)
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse totalrehabilitert i 2017/2018 med nytt tettesjikt, rør, sanitærutstyr, fliser og elektrisk anlegg
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ja, totalerehabilitert 2017/2018.
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Byggfirma Bjelle Gård AS, Byggmester Geir Rosseland , Elektro: Elektrotema Agder AS Rør: TRATEC Teknikken AS
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ref. tilleggskommentar - Eier har ikke vært involvert i hva som ble gjort i leiligheten under rehabiliteringen 2017/2018.
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

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

Beskrivelse

5.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble oppdaget svartopp under vinduene, trolig grunnet dårlig ventilasjon. Problemet forsvant etter installasjon av varmepumpe, men ventil i yttervegg anbefales.

9.

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

☒ Nei

☐ Ja

10.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ny tekking ble utført under totalrehabiliteringen (2017/2018).

10.2

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

Beskrivelse

Ytterdahl

11.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

oppgradert innvendig med nytt elektrisk anlegg ifra Elektrotema,

11.1

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

Beskrivelse

Elektrotema

11.2

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

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

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

Terrassedør har knekk ved hengsel/innfesting - anbefaler å bytte dør

Eier har ikke besøktet eller vært involvert i den gjennomførte renoveringen som ble gjort 2017/2018.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	19.02.2025		Sted	Vanse
------	------------	--	------	-------

Signatur selger 1: *Anita Quale*

Signatur selger 2:

Signatur selger 2.

Avtale: **210481** Eier: Quale Anita
103/51/0/14 Regn.mottaker: Quale Anita

Ordrenr: 90164542							07.09.2023
Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1100	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
1150	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
1200	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
1415	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-363,00	1/1	0	-227,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	-1,00	ter	2 605,00	1/1	0	-1 628,00
1415	Samarbeidsrabatt	-1,00	ter	-363,00	1/1	0	227,00
							3 543,00

Ordrenr: 90177402							13.03.2024
Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1800	Eiendomsskatt 3,0 promille	241 100,00	prom	3,00	1/1	0	362,00
1415	Samarbeidsrabatt	-1,00	ter	-363,00	1/1	0	227,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	-1,00	ter	2 605,00	1/1	0	-1 628,00
1415	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-363,00	1/1	0	-227,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	625,00
1200	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	1 677,00
1150	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
1100	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	1 503,00
							4 230,00

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1100	Abonnement Vann	1,00	TER	2 404,00	1/1	0	1 503,00
1150	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
1200	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 683,00	1/1	0	1 677,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	625,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
1415	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-363,00	1/1	0	-227,00
1800	Eiendomsskatt 3,0 promille	241 100,00	prom	3,00	1/1	0	362,00
1415	Samarbeidsrabatt	-1,00	ter	-363,00	1/1	0	190,00

Side 1 av 2

1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	-1,00	ter	2 605,00	1/1	0	-1 365,00
							4 456,00

Vannmålerstand pr 8.1.25 – 56m3.



Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552
Telefon

Utskriftsdato: 13.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Farsund Kommune
---------	------------------------	------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 Gårdsnr.: 103 Bruksnr.: 51 Seksjonsnr.: 14
Adresse: Oreveien 2, 4560 VANSE
Referanse: 1408250028

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 Gårdsnr.: 103 Bruksnr.: 51 Seksjonsnr.: 14
Adresse: Oreveien 2, 4560 VANSE
Referanse: 1408250028

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 Gårdsnr.: 103 Bruksnr.: 51 Seksjonsnr.: 14
Adresse: Oreveien 2, 4560 VANSE
Referanse: 1408250028

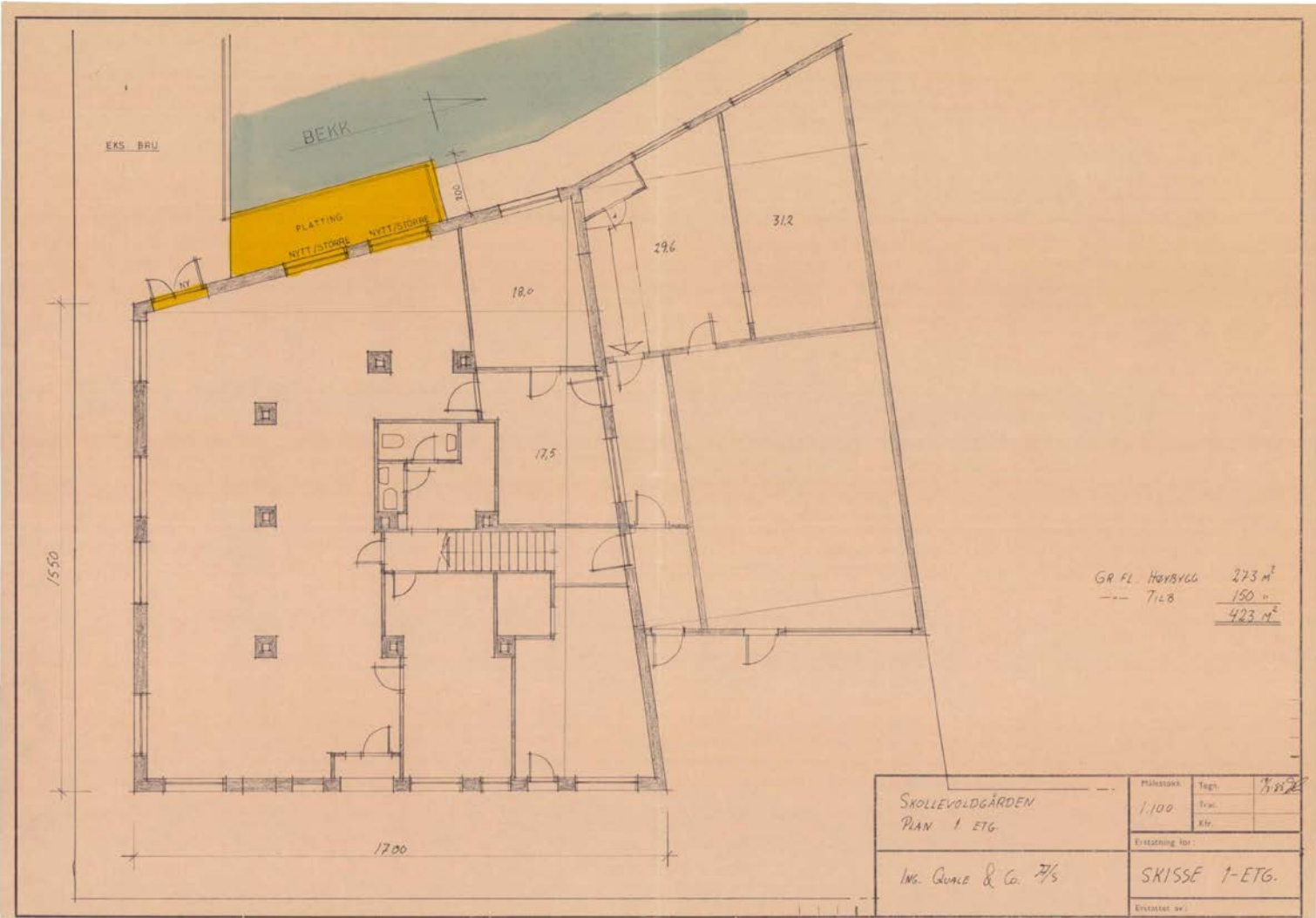
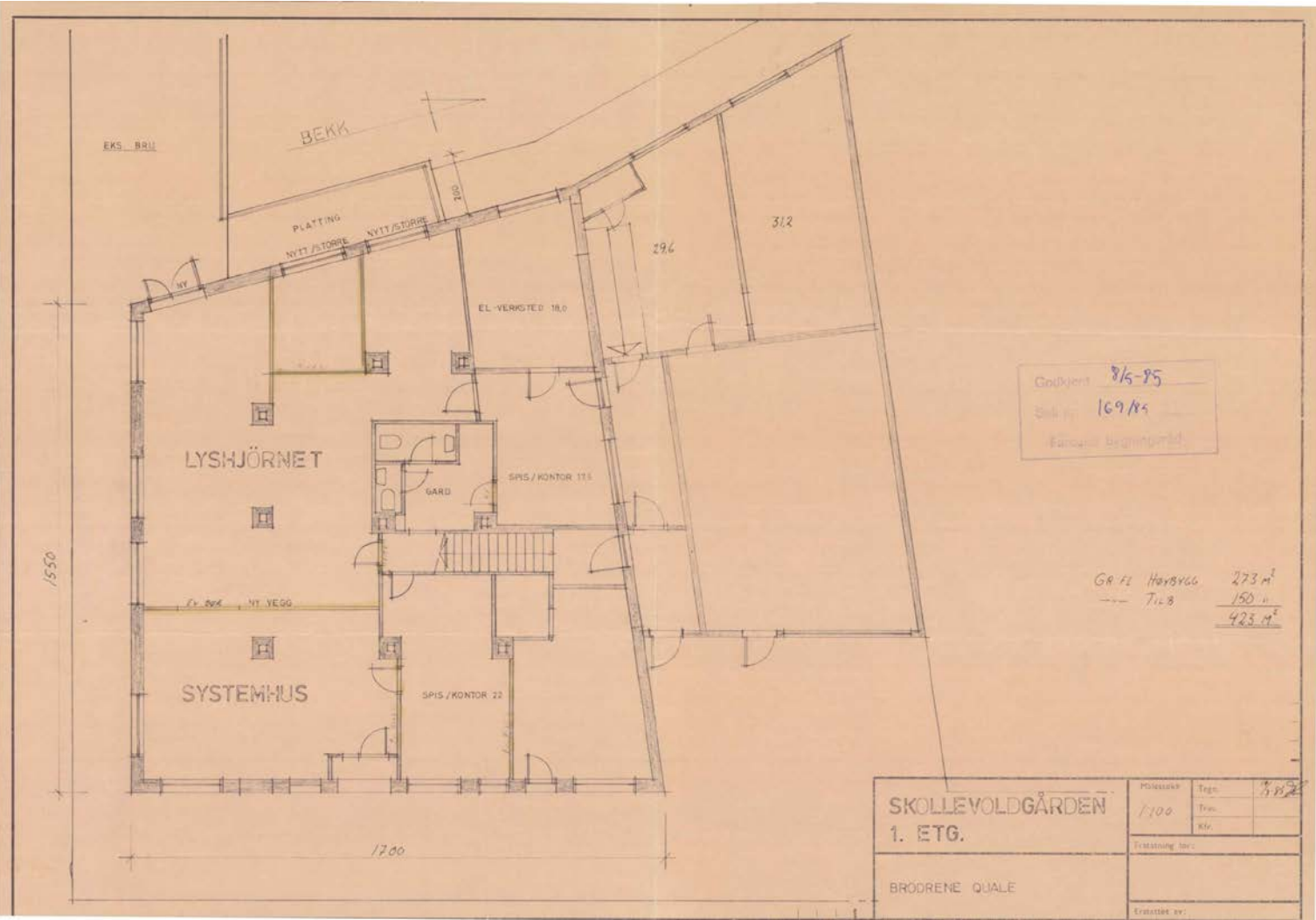
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Þegjæring om

Oppdeling i eierseksjoner

 reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

© GG 2004

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4550	Farsund	103	51		7

2. Hjemmelshaver(e)

[illegible]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Et enkelt nummer betegner et flerkantet rom. Slik det vil være på et standardisert forklaringsskema.																			
S.-nr	 mai ⁽⁷⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	 areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽¹⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾
1	N	1	B	19				37				55				73			
2	N	1		20				38				56				74			
3	N	1		21				39				57				75			
4	B	1		22				40				58				76			
5	B	1		23				41				59				77			
6	B	1		24				42				60				78			
7	B	1		25				43				61				79			
8	B	1		26				44				62				80			
9	B	1		27				45				63				81			
10	B	1		28				46				64				82			
11	B	1		29				47				65				83			
12	B	1		30				48				66				84			
13	B	1		31				49				67				85			
14	B	1		32				50				68				86			
15				33				51				69				87			
16				34				52				70				88			
17				35				53				71				89			
18				36				54				72				90			
Sum tellere: 14							= nevner: 14												

4. Supplerende tekst

OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres.

Endringen medfører at Seksjon 7 deles i 2 stk. seksjoner. Endringen medfører ingen endring i størrelse eierseksjonssameiet og medfører ingen i fellesareal.

Sammenbrøket endres fra $13/13$ deler til $14/14$ deler

Sted, dato
22.10.2017

Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)

X For Child Guake

X Kn M. Thomsen x 22m 10/11
X Kn M. Thomsen x 22m 10/11
X Kn M. Thomsen x 22m 10/11
X Kn M. Thomsen x 22m 10/11

Undertegnede erklærer at:

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetsens formål (*bolig eller næring*) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er
fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom.
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
☐ alle boligene inngår i samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til søkjesonsnr og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted. dato
22.10.2017

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

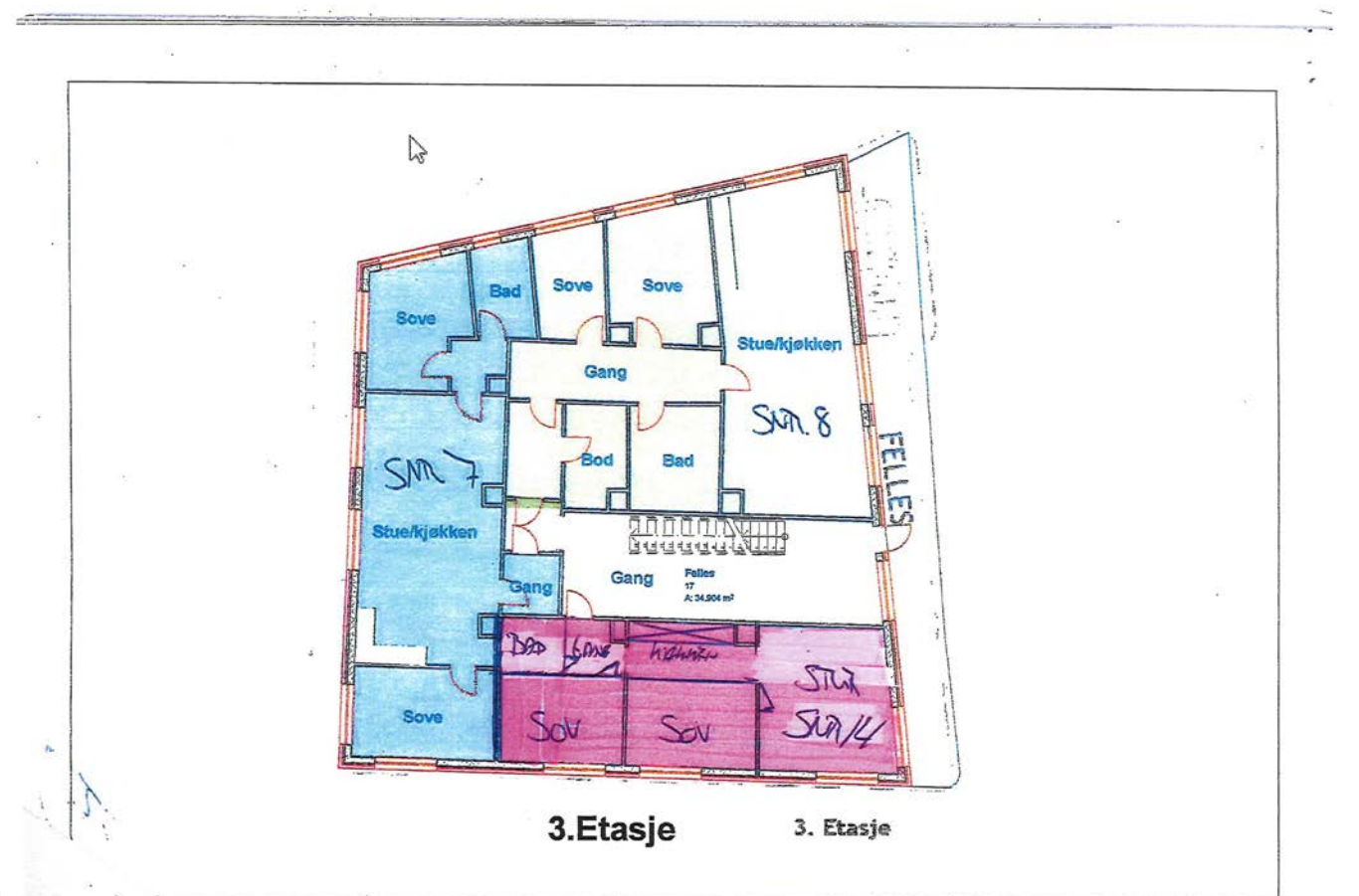
X
Ter Bild Qual

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken endres.)

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato 22.10.2017	Underskrift <i>X. M. Thorsen</i> <i>Tor Aild Gualen</i>

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Farsund kommune
103	51		7	
Dato		Stempel og underskrift		
9/11-17 FARSUND KOMMUNE Teknisk forvaltning		<i>Villem Torsæe</i>		

Sted, dato 22.10.2017	Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark) <i>Tor Aild Gualen</i>
--------------------------	--





Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602137865
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964083266	FARSUND KOMMUNE	Postboks 100, 4552 FARSUND

Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
290450	QUALE ARILD		OMLANDSVEIEN 135, 4560 VANSE

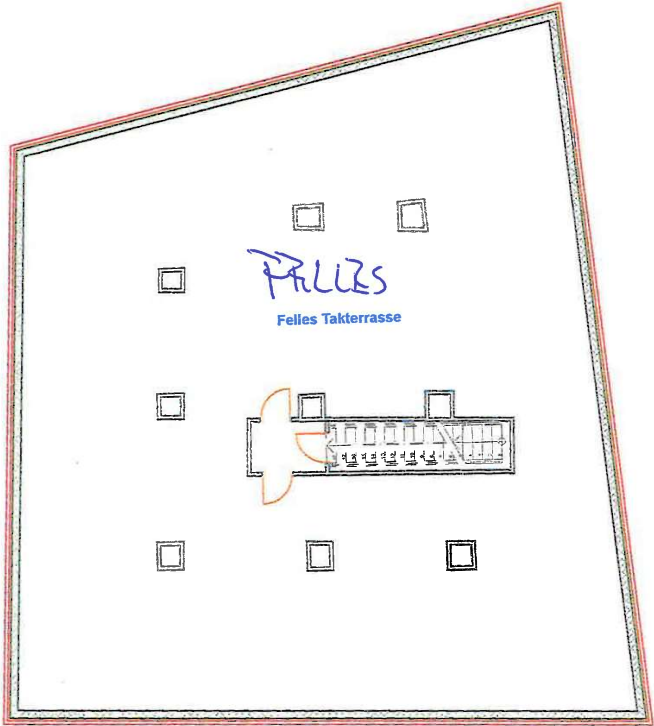
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
1003	103	51

Nye seksjoner								
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1003	103	51	0	1	1 / 13	Næringseksjon	Ja	Nei
1003	103	51	0	2	1 / 13	Næringseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	3	1 / 13	Næringseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	4	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	5	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	6	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	7	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	8	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	9	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	10	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	11	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	12	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei
1003	103	51	0	13	1 / 13	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



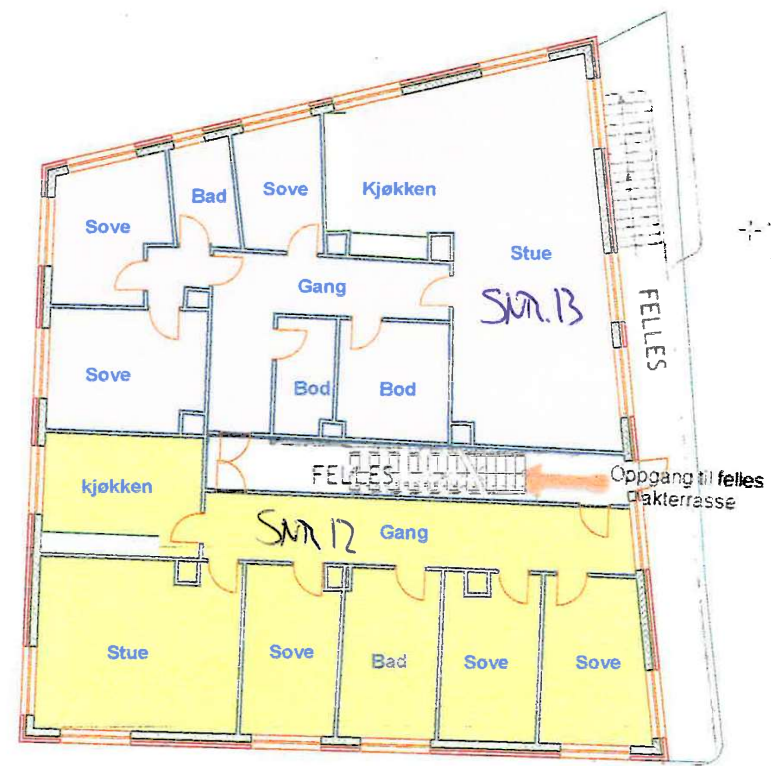
Hegge Rasmussen



TAKPLAN

Takplan

1:100



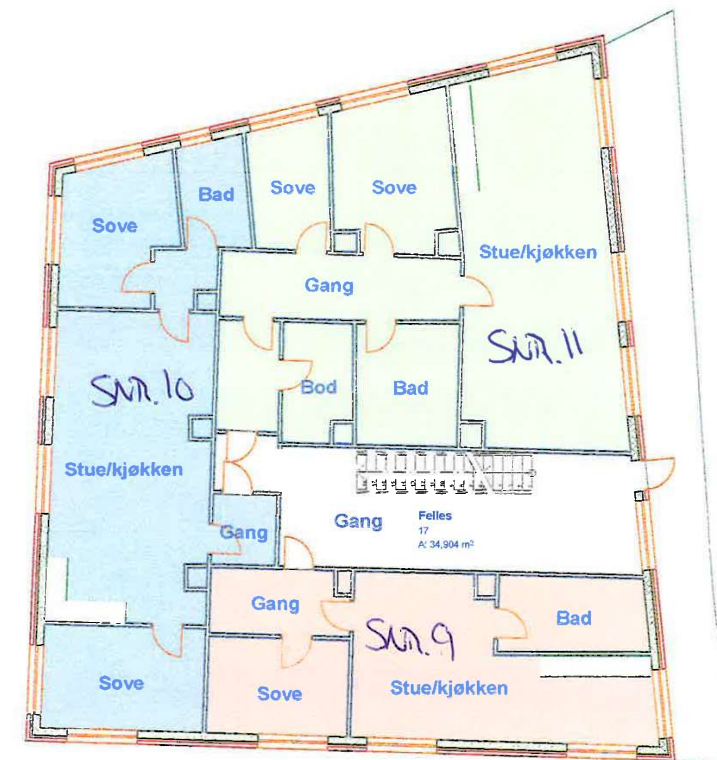
5. Etasje

5. Etasje

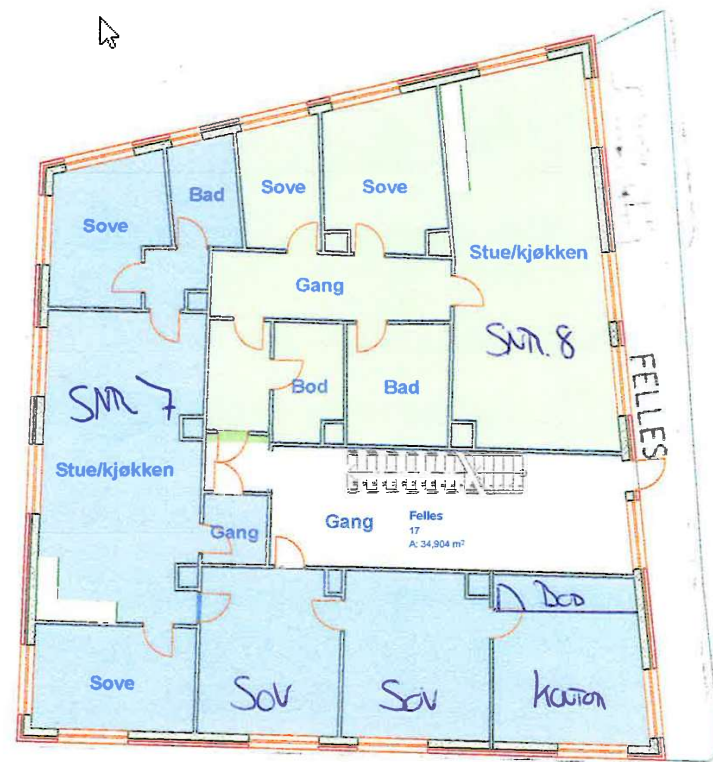
3.

5. etg

1:100

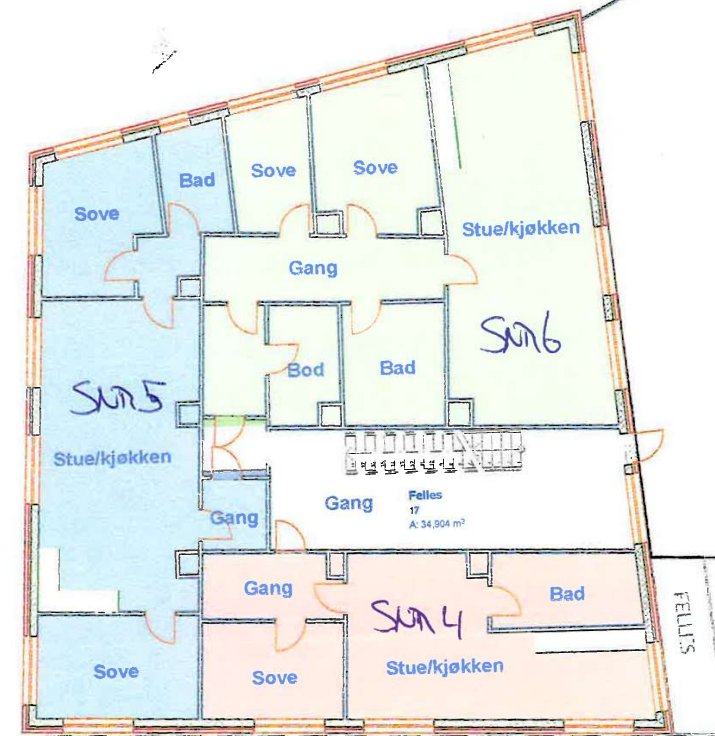


4. Etasje



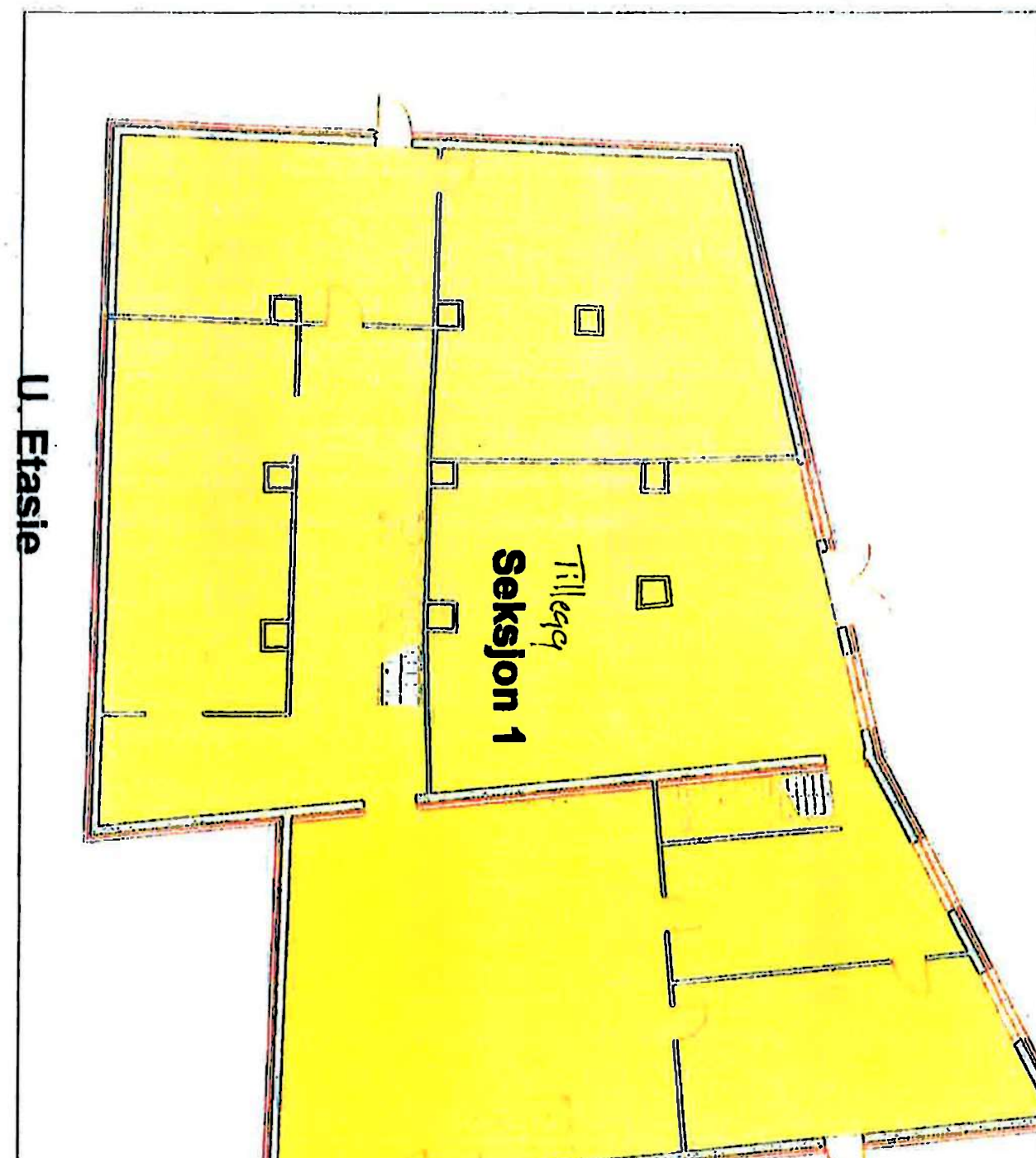
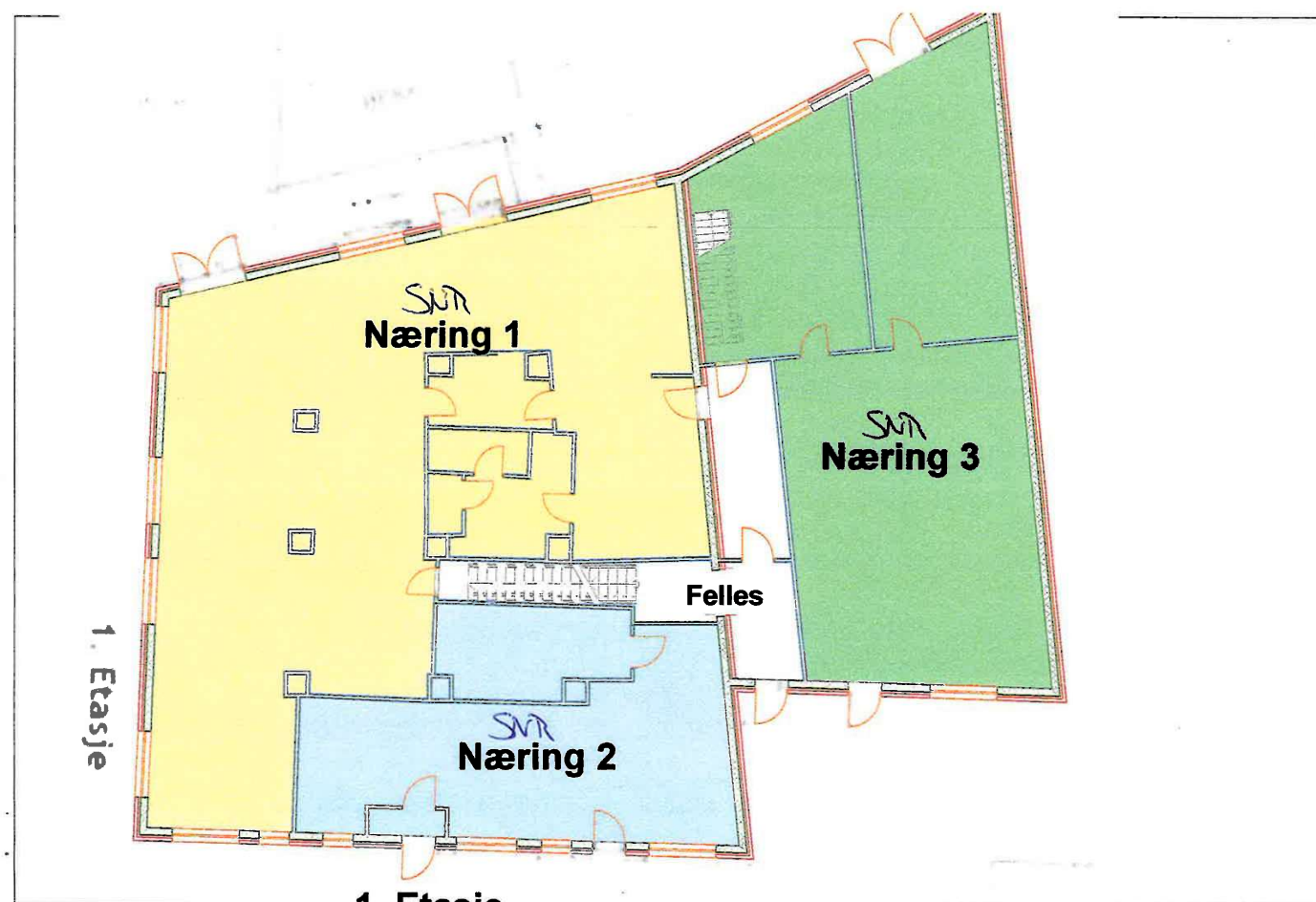
3.Etasje

3. Etasje



2.Etasje

2. Etasje



VEDTEKTER FOR
OREVEIEN 2, GNR. 103, BNR. 51, FARSUND

§ 1. Navn og formål

Sameiets navn er Oreveien 2. Sameiet består av 13 seksjoner på gnr. 103 bnr. 51i Farsund Kommune. Eierbrøk og formål fremkommer som følger:

Snr.	Formål	Andel
1	Næring	1/13
2	Næring	1/13
3	Næring	1/13
4	Bolig	1/13
5	Bolig	1/13
6	Bolig	1/13
7	Bolig	1/13
8	Bolig	1/13
9	Bolig	1/13
10	Bolig	1/13
11	Bolig	1/13
12	Bolig	1/13
13	Bolig	1/13

Sameiet har til formål å:

- Ivareta driften (vedlikehold av boligen).
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2. Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøte. Styret velges av sameiemøte og skal bestå av 3 Medlemmer

§ 3. Sameiemøtets vedtak

Flertallet i sameiet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme, jf. Lov om eierseksjoner § 37, 1.ledd.

§ 4. Fellesutgifter

Sameierens utgifter til sameiet skal fordeles på sameieren i henhold til sameierbrøken.

§ 5. Spesielle rettigheter

Farsund 1.3.2017

Tor Arild Quale

Tor Arild Quale



Farsund kommune
v/Alf Johnny Iddeland
Postboks 100
4550 Farsund

Dato: 23. oktober 2020
Saksbehandler: Torbjørn Høyland
Telefon: 950 69 863
E-post: hoyland@brannsor.no

Notat etter befaring ved Oreveien 2, 4560 Vanse

Etter anmodning fra Farsund kommune har brannvesenet bistått kommunen ved befaring i Oreveien 2 i Vanse. Brannvesenet har følgende merknader ut fra det vi har sett og blitt forklart ved befaringen:

Hvordan bygningen fremstår i dag

Oreveien 2 er en blokk i fem etasjer + underetasje med næring i første og boliger fra andre til femte etasje. Bygningen er oppført rundt 1938 i plassenbetong. Innvendige opprinnelige skillevegger mellom leiligheter ser ut til å være oppført i tegl. Slik bygningen fremstår i dag, virker det som om rom/enkeltrom er slått sammen til større enheter, hybler er fraskilt leiligheter, og gjort om til egne boenheter. Det virker også som om skillevegger mellom leiligheter er flyttet på.

Dette er tiltak som er søknadspliktig etter Plan og bygningslovens § 20-1 punkt f og g. Søknadsplikten skal blant annet sikre at ombygninger blir utført på en slik måte at forskriftenes krav til brannsikring tilfredsstilles.

Det kan i dag ikke dokumenteres at branncellebegrensende vegger har den brannmotstand som forskriftene krever.

Oreveien 2 har ett trapperom, fra dette trapperommet er det også utgang til en svalgang fra hver etasje. Leiligheter som vender mot syd-vest, har også verandadør eller vindu mot svalgangen. Svalgangene vil da ha funksjon som rømningsvei nr. to fra disse leilighetene. Leiligheter mot nord-øst har ikke denne muligheten. To av disse leilighetene var ved befaringen bebodd (2. og 4. etg), de andre er låst av og fremstår som ubebodde. Disse leilighetene må rømme via ett og samme trapperom enten via tapp, eller dør ut til svalgang. Vindu og dører mot svalgang er heller ikke utført med brannmotstand.

Bygget har 9 opprinnelige pipeløp fra kjeller til over tak. Disse er oppført i teglstein og er ikke lenger i bruk til fyring. Flere skal være gjenfylt med teglstein og andre brukes som kanal til rør og kabler. Tetting av pipeløpene mellom branncellene må dokumenteres for å hindre brann og røykspredning i bygget.

Telefonnr:
Sentralbord: 38 27 01 10

Postadresse
Brannvesenet Sør IKS
Sørenskr. Fridrichsensgt. 7
4514 Mandal

E-post:
post@brannsor.no
www.brannsor.no

Oppgraderingsplikten

Oreveien 2 er oppført rundt 1938 og dette var før bygningsregelverket trådte i kraft. I 1990 kom imidlertid «Forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn». I denne kom det et krav om at «sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.» Det vil si at sikkerhetsnivået i Oreveien 2 skulle vært oppgradert til sikkerhetsnivået til byggeforskrift av 1984.

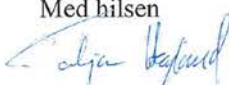
Forslag til tiltak

Brannvesenet anbefaler at sameiet fremskaffer en brannteknisk vurdering av bygningsmassen, og at bygningen oppgraderes til sikkerhetsnivået som gjelder for nyere bygninger. Dette ansvaret påhviler eierne av bygningen.

Forskrift om brannforebygging §8:

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Den som gjennomfører en slik brannteknisk vurdering, må kunne brannprosjekttere en bygning i denne tiltaksklasse.

Med hilsen

Torbjørn Høyland
Avdelingsleder


Egil O. Knustad
Branningeniør

Utskrift av møtebok

for Farsund bygningsråd

i møte den 26.januar 1977.

Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr.41/77: Steinar Skollevold, Vanse.
Oppføring av en tilbaketrukket 7.etasje på
Skollevoldgården, Vanse.

- Fremlagt: 1. Byggeanmeldelse m/tegninger fra siv.ing. Jakob
Tunheim dat. 21.9.76.
2. Nabovarsel.
3. Brannstyrets vedtak av 11.11.76.
4. Fylkesmannens godkjenning av dispensasjonssøknaden
dat. 18.1.77 vedr. etasjeantallet.

Ved brev av 18.1.77 har fylkesmannen godkjent søknaden om dispen-
sasjon fra bygningslovens § 72 vedr. etasjeantallet.

Bygningssjefens innstilling:

De foreliggende planer for en tilbaketrukket 7.etasje på Skolle-
voldgården godkjennes under forutsetning av at alt arbeide utføres
i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.
De krav som er satt opp i brannstyrets vedtak av 11.11.76 skal
etterkommes.
Byggearbeidet må være igangsatt innen 1 - ett år, jfr. bygnings-
lovens § 96.

Vedtak: Bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Rett avskrift bekreftes

R. Mørk



PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/103/51/0/14

Adresse: Oreveien 2, 4560 VANSE

Formål	Bolig/Forretning
Feltbetegnelse	BF3
Planidentifikasjon	01806
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	VANSE SENTRUM
Planbestemmelse	Planbestemmelser både kart og tekst
Ikrafttredelsesdato	23.03.1993
Lovreferanse	PBL 1985 eller før
Vis i kart Planregister	

Link som viser reguleringsplaner, faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr
18.2.2025. Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=0192dc83-1194-4cdf-9f86-e2453785f7a4>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



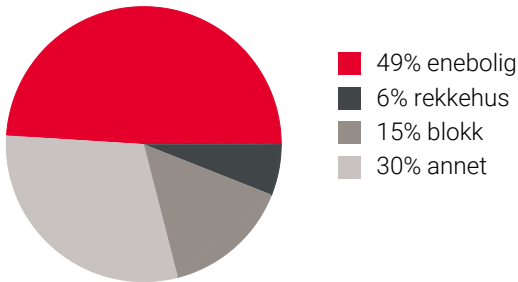
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

	Vanse stadion	5 min 
	Fotball, friidrett, sandvolleyball	0.3 km
	Vanse skole	11 min 
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
	Trimsenteret	18 min 
	S.M.A.R.T Trening&Helse	7 min 

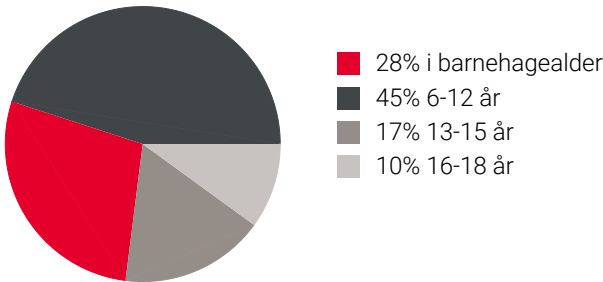
Boligmasse



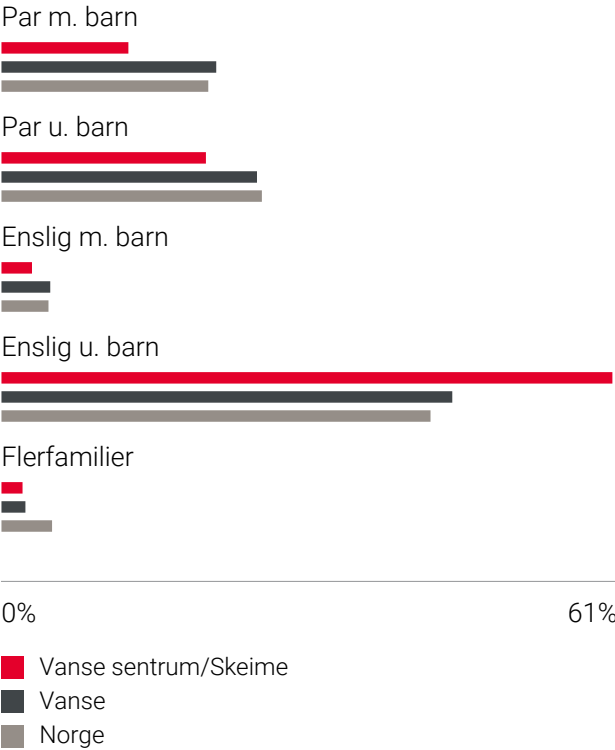
Varer/Tjenester

	Farsund Kjøpesenter	7 min 
	Apotek 1 Vanse	2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



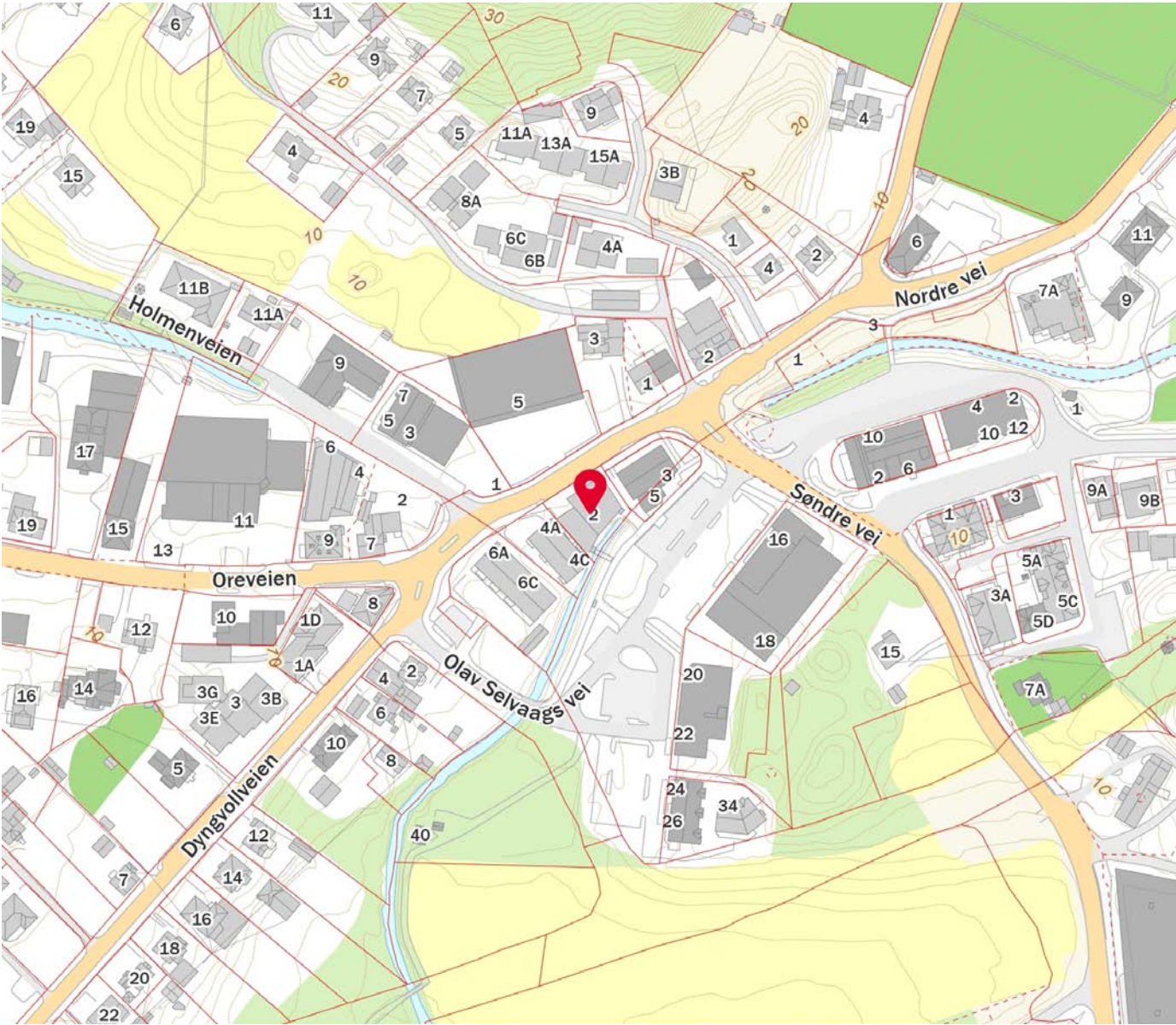
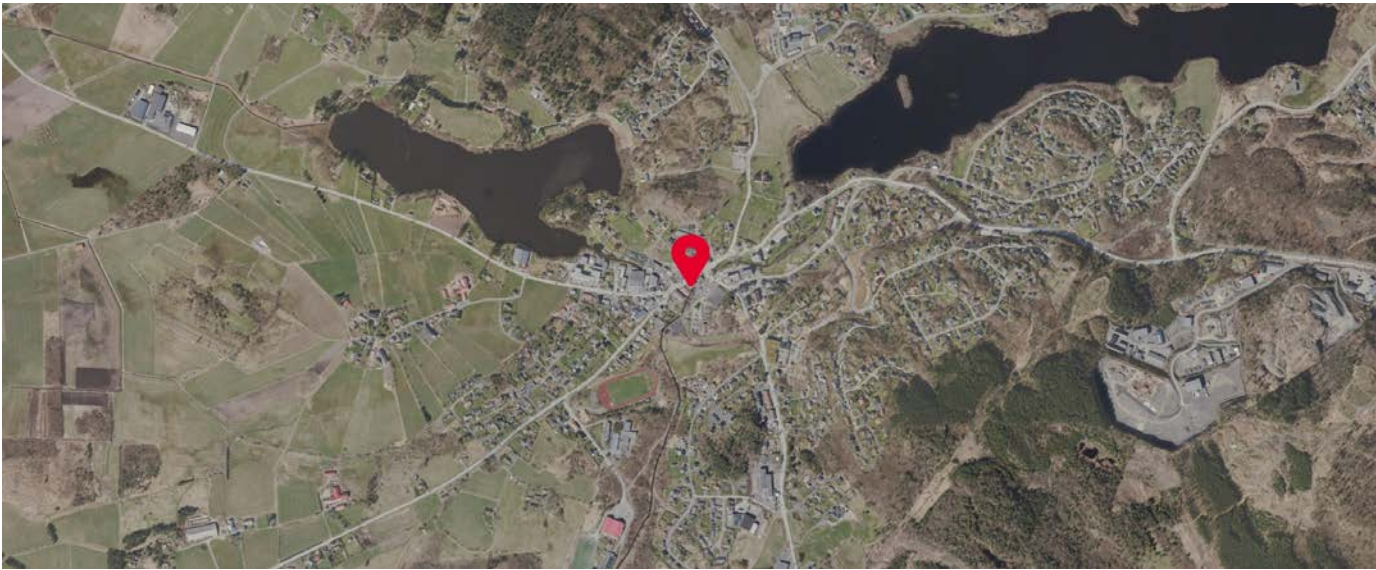
Familiesammensetning



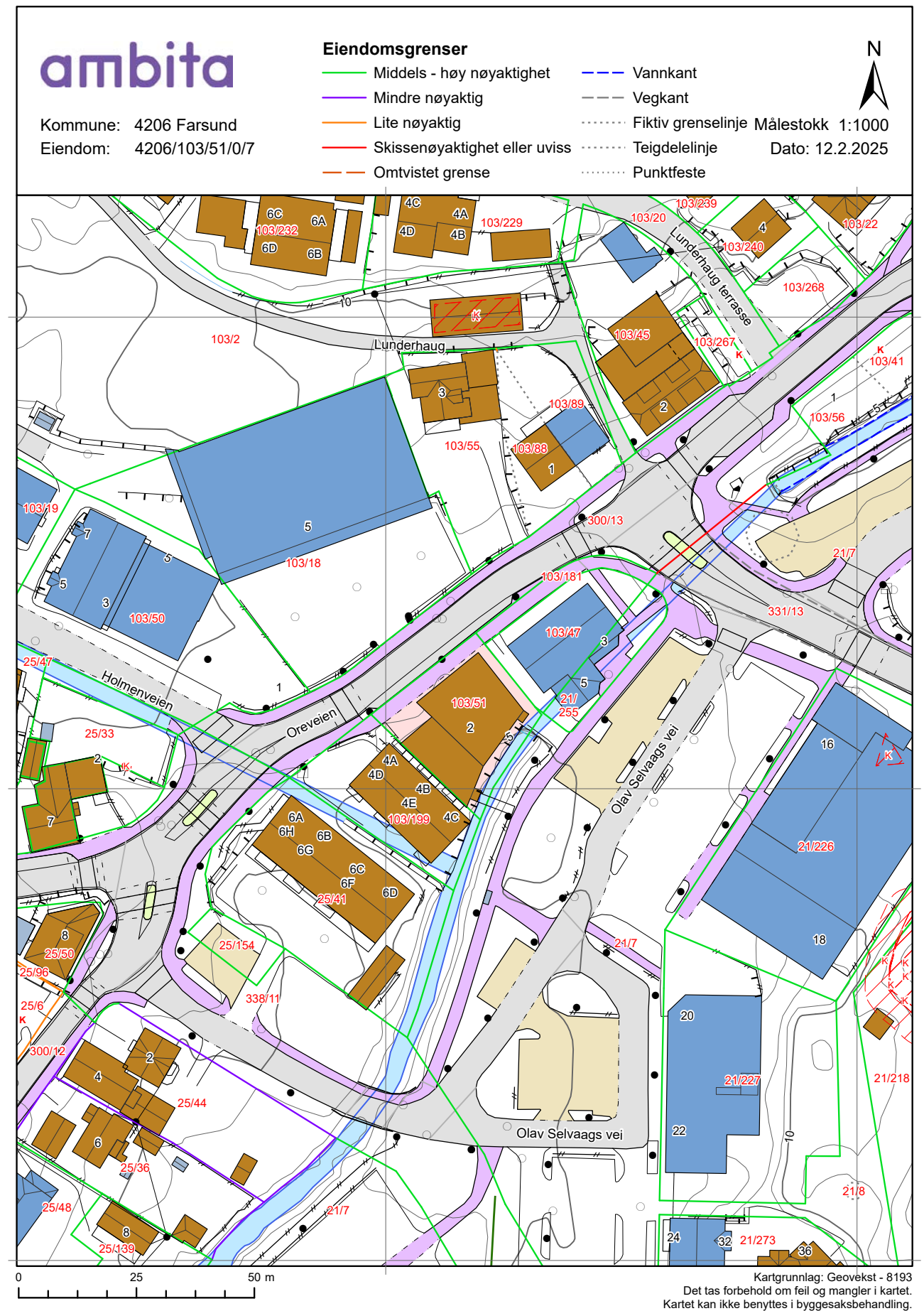
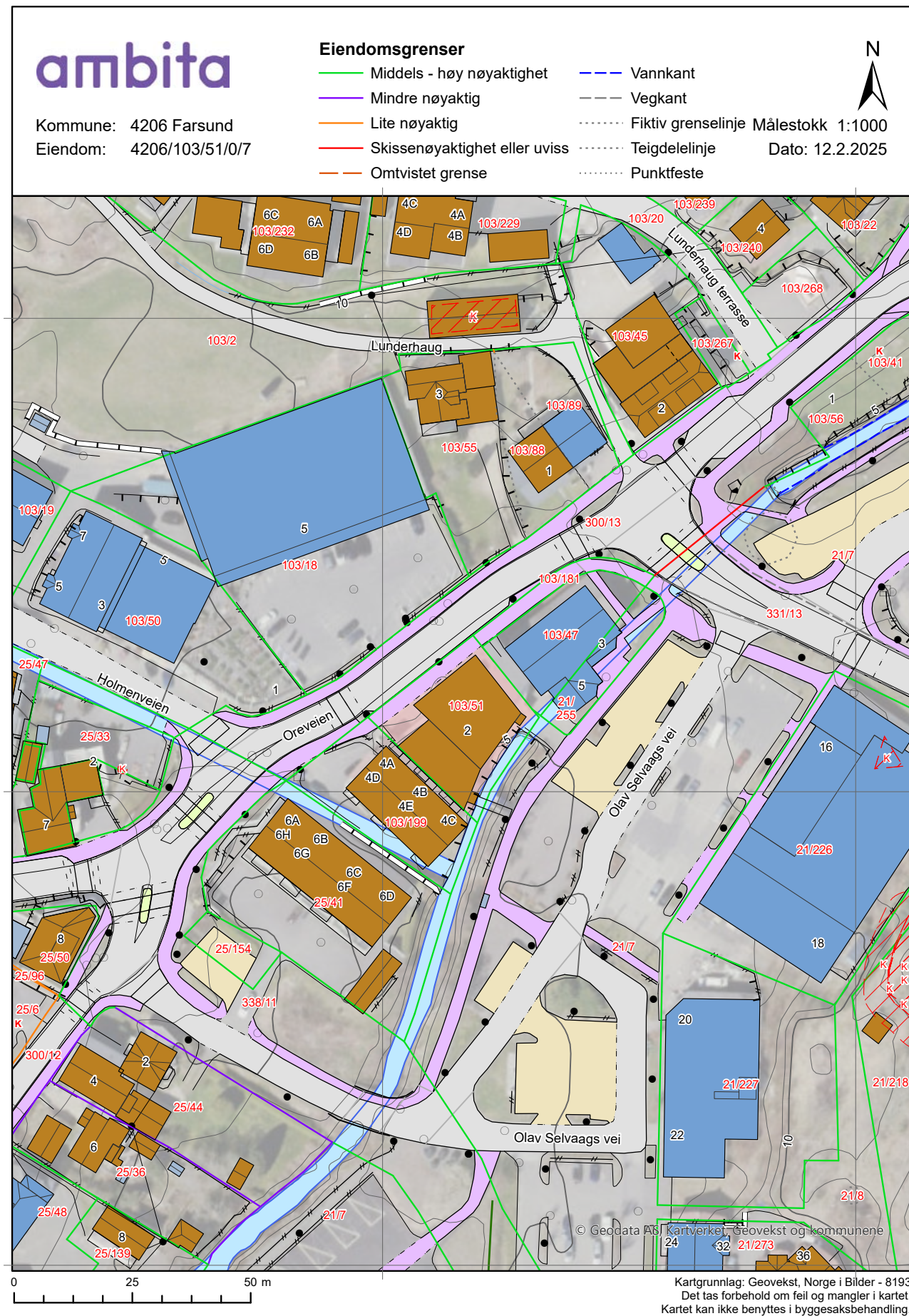
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Tegnforklaring

- 

Adresspunkt
- 

Kulturminne - punkt
- 

Naturvernområde - punkt
- 

Kulturminne - flate
- 

Naturvernområde - flate
- 

Bygningslinjer
- 

Tiltaklinje
- 

Eiendomsgrenser
- 

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- 

Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- 

Lite nøyaktig, 200-499 cm
- 

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- 

Stolpe
- 

Anlegg
- 

Veglinje
- 

Sti
- 

Traktorveg
- 

Bekk/kanal/grøft
- 

Høydekurver
- 

Metersnivå
- 

5-metersnivå
- 

25-metersnivå
- 

Forsenkning terreng
- 

Hjelpekurve
- 

Dybdekurve
- 

Valgt eiendom
- 

Bolig, uthus, landbruk
- 

Fritids-/sesongbosted
- 

Bygning, annen kjent type
- 

Bygning uten matrikkelinformasjon
- 

Parkeringsområde
- 

VegGåendeOgSyklende
- 

Trafikkøy
- 

VegKjørende
- 

Vassflater
- 

Bre
- 

AndreTiltak
- 

BygningTiltak, endring
- 

BygningTiltak, nybygg
- 

BygningTiltak, riving
- 

SamferdselTiltak
- 

Andre tiltakstyper/
spesifiseringer



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Oreveien 2
4560 VANSE

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre