



aktiv.

Parkveien 1F, 4550 FARSUND

**Farsund/ Parkveien- lys og trivelig
toppleilighet midt i Farsund
sentrum med sjøutsikt og egen
balkong.**



Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

Christine Larsen-Solhaug

Mobil 993 65 298

E-post christine.bjornestad@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 140,-
Total ink omk.: Kr 2 451 140,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Lars Henrik Henriksen
Åse Grimsby

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 68/74 kvm
Tomtstr.: 444.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 535
Gnr. 1, bnr. 862
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1408260001

Farsund/ Parkveien- lys og trivelig toppleilighet midt i Farsund sentrum med sjøutsikt og egen balkong.

Velkommen til Parkveien 1F!

Leiligheten ligger på hjørnet i byggets øverste etasje med adkomst fra bakkeplan og har alt på en flate. Dette er en lettstelt og innbydende leilighet med god planløsning og lagringsplass. Boligen passer godt for både førstegangskjøpere og etablerte voksne som ønsker en praktisk bolig med fornuftige felleskostnader og sentral beliggenhet.

Inneholder:

Gang, hovedsoverom, soverom, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken. Medfølger også egen sportsbod i underetasjen, samt lagringsmuligheter på loft.

Populær beliggenhet i et etablert område med gode solforhold, like ved byparken i sentrum. Sameiet har felles parkeringsplass i bakkant av bygget, like ved inngangen. Leilighetsbygget er oppført i 1990 med totalt 7 boenheter og er jevnlig vedlikeholdt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	62
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m². Bod i underetasje.

2. etasje

BRA-i: 68 m². Gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m². Egen balkong med direkte utgang fra leilighetens stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

LOVLIGHET

Boligbygg med flere boenheter:

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

BRA-e: Innvendig areal bod i underetasje.

TBA: Areal balkong tilhørende leilighet, direkte utgang fra kjøkkenet.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

444.9 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet har felles tomt på ca. 445 kvm. Seksjonseierne i sameiet har også hjemmel i parkeringsplassen rett over gata, 1/862 på ca. 134 kvm.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Farsund sentrum med alt av fasiliteter i nærmeste omkrets og innen gangavstand. Dagligvarehandel og shopping i bykjernen og på senteret, bakeri og kafé, brygge, båtliv, og flotte bademuligheter på badehuset med stupetårn, badstue mm.

Adkomst

Se kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Boligen er også merket med TIL SALGS- plakater fra AKTIV Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Gangavstand til både Eilert Sundt vgs og Farsund barne - og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Farsund rutebilstasjon: ca. 14 min til fots.

Farsund sentrum: ca. 8 min til fots.

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (Takstmann)

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

VÅTROM, TAK OG FASADE

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

* Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett og baderomsmøbel i 2019.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble flislagt før vi flyttet inn i 2009. Vi kjenner ikke til detaljene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

* Ja

Inntrenging av vann under terrassedør under det kraftige regnværet 10.september 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

* Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: OCAB

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av terrassedør. Legging av membran under dør. Bytte av dårlig kledning.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

* Ja

Ett vindu er byttet i senere tid. Resten er fra 1990 (byggeår). Ved behov for utskifting dekker sameiet halvparten av kostnadene, eier av leiligheten dekker resten.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

* Ja

Saltutslag på en murvegg i boden vi har i byggets underetasje.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

* Ja

Ingenting i selve leiligheten, men vi har sett spor etter mus på loftet i løpet av de 16 årene vi har hatt leiligheten. Vi tror dette er løst etter utbedring av gangbro til leilighetene i byggets tredje etasje i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

* Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Andreassen Bygg & Service

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av gangbro til leilighetene i byggets tredje etasje.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

* Ja

Vedlikehold (vask/maling etc.) og nødvendige utbedringer av bygget gjøres kontinuerlig av Sameiet.
Sameiet har ingen konkrete planer nå, men vurderer å undersøke om taket på bygget har behov for utbedring.

GENERELT

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

* Ja

1. Varmtvannstank står på loftet. Denne ble byttet i desember 2025 av Tratec.
2. Av/på bryter for leilighetens ventilasjonsvifte står i kjøkkenskap over komfyr. Denne må aktiveres ved bruk av kjøkkenvifte. Denne styrer og vifte for ventilasjon på badet.
3. Det var brann i leilighet i etasjen under høsten 2024. Dette er nå utbedret.

Innhold

Velkommen til Parkveien 1F - en lys og trivelig toppleilighet midt i Farsund sentrum med sjøutsikt og egen balkong.

Leiligheten ligger på hjørnet i byggets øverste etasje med adkomst fra bakkeplan og har alt på en flate. Dette er en lettstelt og innbydende leilighet med god planløsning og lagringsplass. Boligen passer godt for både førstegangskjøpere og godt voksne som ønsker en praktisk bolig med fornuftige felleskostnader og sentral beliggenhet.

Inneholder:

Gang, hovedsoverom, soverom, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken.

Medfølger også egen sportsbod i underetasjen, samt lagringsmuligheter på loft.

Det finnes også en solrik, felles oppholdsplass ved inngangspartiet i 2. etasje, med gode muligheter for plassering av f. eks. hagemøbler.

Populær beliggenhet i et etablert område med gode solforhold, like ved byparken i sentrum. Sameiet har felles tomt på ca. 445 kvm + felles parkeringsplass i bakkant av bygget på ca. 134 kvm, like ved inngangen. Leilighetsbygget er oppført i 1990 med totalt 7 boenheter og er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Liggende bordkledning i tre.
Malte trevinduer med 2-lags glass. (og sprosser)
Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med tekking og treplattung over tekking.
Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon. Takstein.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM

Badet har flislagt gulv og vegger. Her er servant, wc og dusjkabinett.
Baderomsinnredningen er oppgradert i senere tid. Det er også opplegg til vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert på loftet.

KJØKKEN

Nøytral og tidløs kjøkkeninnredning fra epok med slette hvite fronter. Benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Varmtvannstank er på ca. 120 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det ble gjennomført en begrenset kontroll av de elektriske anlegget, datert 19.05.2025.
Arbeid utført av Tratec.

Standard

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

UTVENDIG- Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Eier opplyser at takkonstruksjonen er sameiets ansvarsområde. Da det er inspeksjonsluke fra leiligheten, og eier benytter kaldloftet til lagring, er det gjennomført en visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det påpekes at takkonstruksjonen kun er punktkontrollert ved visuell inspeksjon over leiligheten, og at hele byggets takkonstruksjon ikke er tilstandsvurdert.

Det anbefales å kontakte sameiet for fremtidige planlagte vedlikeholdsarbeid, utskiftninger og fremtidige kostnader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Det er registrert fuktskjolder i undertaket på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet gir økt risiko for fuktskader, muggvekst og redusert levetid på undertak og tilhørende takkonstruksjoner dersom årsaken ikke avklares.

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsak til fuktskjoldene. Ved behov bør nødvendige tiltak gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning.

UTVENDIG- Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er ulik alder på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket

Det er registrert værslitte karmen som følge av alder og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskiftninger av vinduene. Når det er tid for utskiftning er det noe vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, vedlikehold og kvalitet på materialet.

Eier opplyser at det er eier av leilighet som har ansvar for vedlikehold av vinduene og dørene, og at kostnader for utskiftninger av vinduer og dører deles mellom eier og sameiet.

UTVENDIG- Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TEKNISKE INSTALLASJONER- Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vannledninger er skjulte konstruksjoner og er ikke mulige å besikte uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt på anlegget eller lekkasje på vannledninger. Påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Er ikke fagmann for feltet og vurdering av vannledninger bør foretas av en rørlegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER- Avløpsrør

Ukjent avløps rør. Avløpsrørene ligger i bakenforliggende, skjulte konstruksjoner og er ikke mulig å besiktige uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt på anlegget, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Er ikke fagmann for feltet, vurdering av rørledninger bør foretas av en rørlegger.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

UTVENDIG- Vindu kjøkken

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er registrert råteskader i bunn karm i vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Råteskader kan føre til redusert funksjon og tetthet i vinduet, samt svekket motstand mot fuktpåvirkning.

Det anbefales utbedring eller utskiftning av vinduet. Videre bør omkringliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat er basert på utskiftning av 1 stk vindu, hvor det ble registrert råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM- Generell

Eier opplyser at det er lagt nye fliser på vegger og gulv 1-2 år før dagens eier overtok leiligheten. Eier overtok leiligheten i 2009. Det er ukjent om membran ble byttet eller om dette er fra byggeår. Det er ikke mulig å konstatere membran uten destruktive tiltak. Påpeker at tilstandsgrad er satt i basis av alder som er byggeår, da det er ukjent om membran er byttet ved flislegging av bad.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/ forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Foruten alder på membran og tettesjikt, er det registrert følgende avvik:

Dør inn til bad står i våtsone til dusj.

Membran er ikke konstatert i sluk.

Det er ikke registrert tilfredsstillende fall fra dør mot sluk på gulv.

Eier opplyser at baderomsinnredning er skiftet ut i nyere tid.

Bruk av dagens bad er på kjøpers egen risiko og det må påberegnes oppgraderinger på bad etter dagens krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

2025- Ny varmtvannstank ble installert. Tratec har utført arbeidet.

2025- Ny terrassedør ble satt inn. OCAB har utført monteringen.

2022- Utbedring av gangbro til leilighetene i øverste etasje. Arbeid utført av Andreassen Bygg & Service.

2019- Satt inn nytt toalett og badersmøbel.

2016- Utbedring av balkong. Gammel balkong ble revet og bygget opp på nytt.

2014- Kjøkkenet ble oppgradert med ny kjøkkeninnredning fra epoq.

2007- Tidligere eier la flis på badet ca. 1-2 år før nåværende eier kjøpte leiligheten. (Nåværende selger overtok leiligheten i 2009).

Ellers har selger malt opp store deler av leiligheten for et par år siden, samt lagt nytt klikkvinyll på det største soverommet. Ett vindu har blitt byttet i senere tid, ellers er alle vindu fra byggeår.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Sameiet har felles biloppstillingsplass på baksiden av bygget.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

695357

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Ifølge tilleggsopplysninger i selgers egenerklæring har det vært brann i etasjen under høsten 2024. Eier opplyser at leiligheten ikke har hatt skader utover sot, som nå er utbedret.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 9 963

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

(Økning i bunnfradraget fra 2024 til 2025 medførte at eiendomsskatten på denne eiendommen kom på under 300kr. Eiendomsskatt under 300kr blir ikke fakturert, jf. eiendomsskatteloven § 14 i hht. Farsund kommune. Dette er grunnen til at eiendomsskatt ikke ført opp under kommunale avgifter for 2025).

Formuesverdi primær

Kr 463 421

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 853 683

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

70/455

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring og til ellers vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Kommentar fellesgjeld

Ingen felles gjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Parkveien 1

Organisasjonsnummer

994752472

Om sameiet

Bygget består av 7 boenheter.

Regnskap/budsjett

Utdrag fra referat - sameiets årsmøte 2025:

"Snekkere har anbefalt at takstein skiftes. Odd har fått prisanslag, beste anslag er ca. 300 000 kr. Og vi må regne med at prisen øker på to år. Odd får en taktekker til å se om det haster med bytte.

Vi øker husleie til 2 000 kr pr måned med tanke på framtidige utgifter, spesielt taket. Økning fra 1. mai. I tillegg må hver leilighet være forberedt på å betale rundt 25 000 hvis vi bytter takstein i 2027, og må betale 400 000 for jobben."

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold ihht. sameiets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet vil innkalle til årsmøte i utgangen av april, hver år. Ellers vil sameiet også kalle inn til dugnad ved behov.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 535, seksjonsnummer 6 i Farsund kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 862 i Farsund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1990/1559-2/40 11.05.1990 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/455

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

1993/3097-1/40 06.09.1993 GRENSEJUSTERING

Bnr. 658 avstår 99 m2 til bnr. 535.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/103395-1/200 12.02.2009 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Endring av Formål/sameiebrøk:

SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/455

2020/1827850-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

00:00

Tidligere:

KNR: 1003 GNR: 1 BNR: 535 FNR: 0 SNR: 6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.06.1990.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan Farsund-Lista 2018-2028.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt i Farsund kommune.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen (1/535/6) er konsesjonsfritt.

Tilleggstomt (parkeringsplass med eget gårds -og bruks nr (1/862) er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

61 140 (Omkostninger totalt)

73 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 463 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 465 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 140

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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris kr. 50 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Fotograf inkl. drone og plantegning

3 000 Kommunale opplysninger

5 000 Oppgjørsvederlag

16 550 Stor markedspakke + Aktiv treff med finn.no

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12 500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Ansvarlig megler bistås av

Christine Larsen-Solhaug
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF
christine.bjornestad@aktiv.no
Tlf: 993 65 298

Oppdragstaker

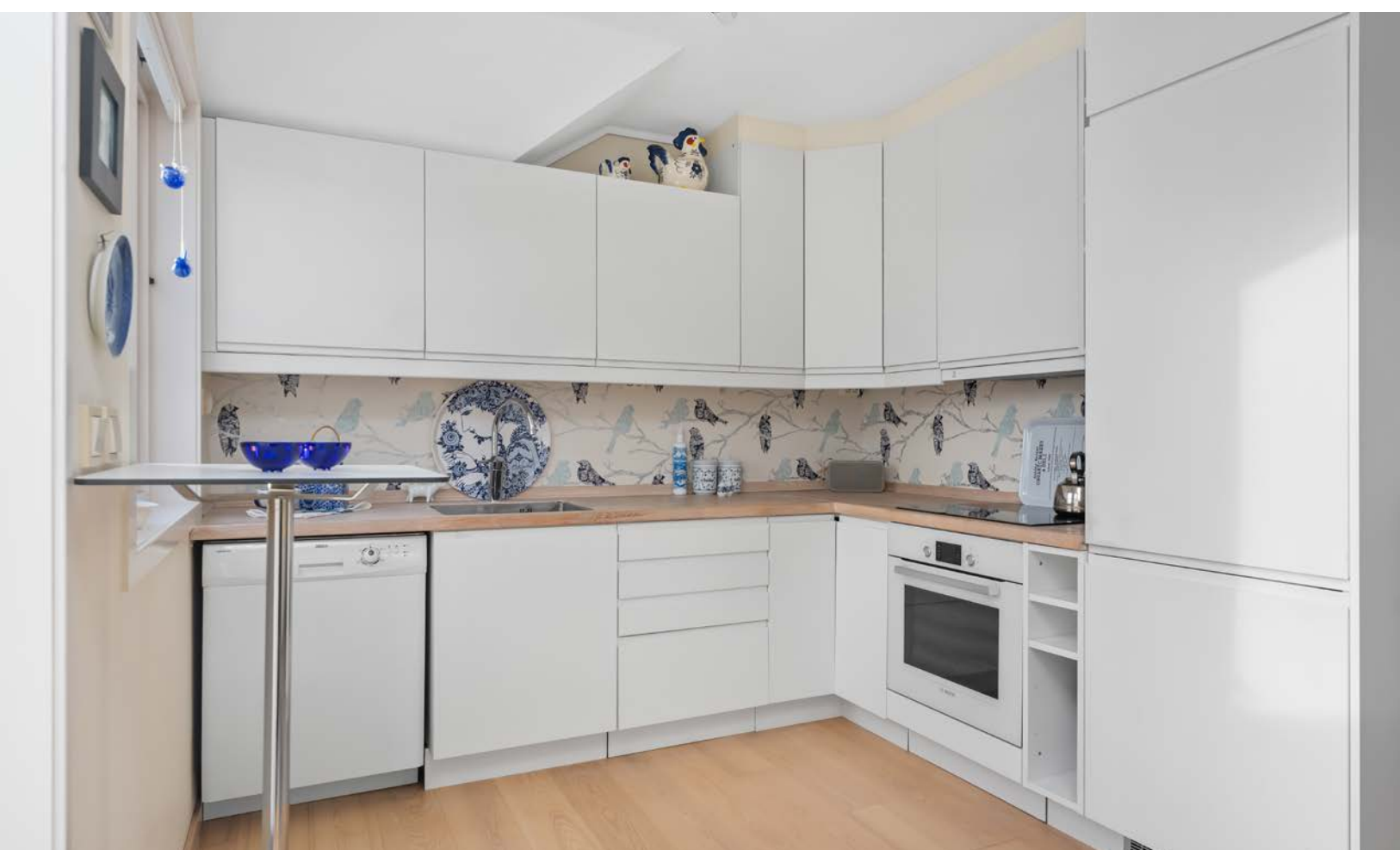
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

23.01.2026











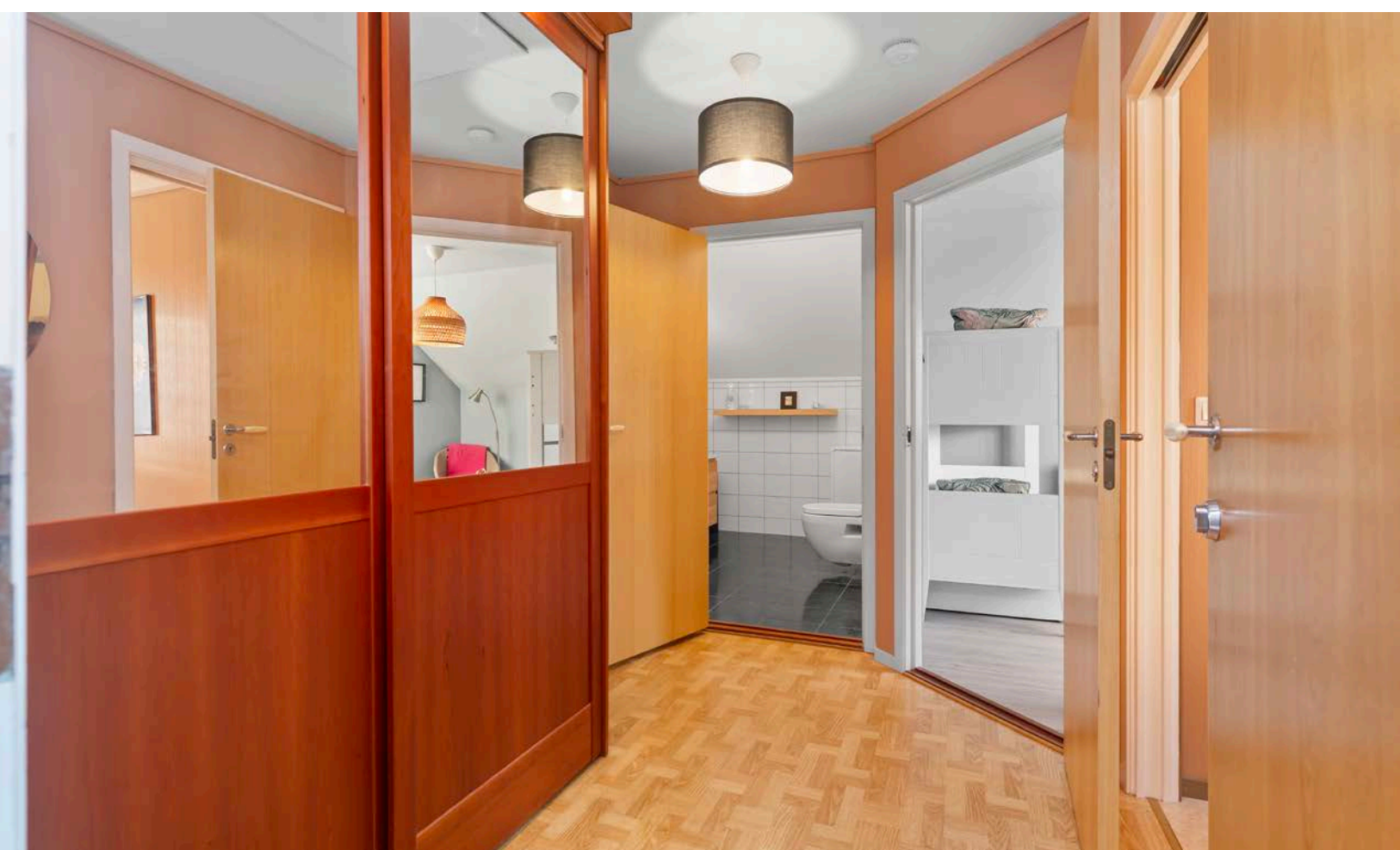
Leiligheten har åpen løsning mellom stue og kjøkken som gir god romfølelse.

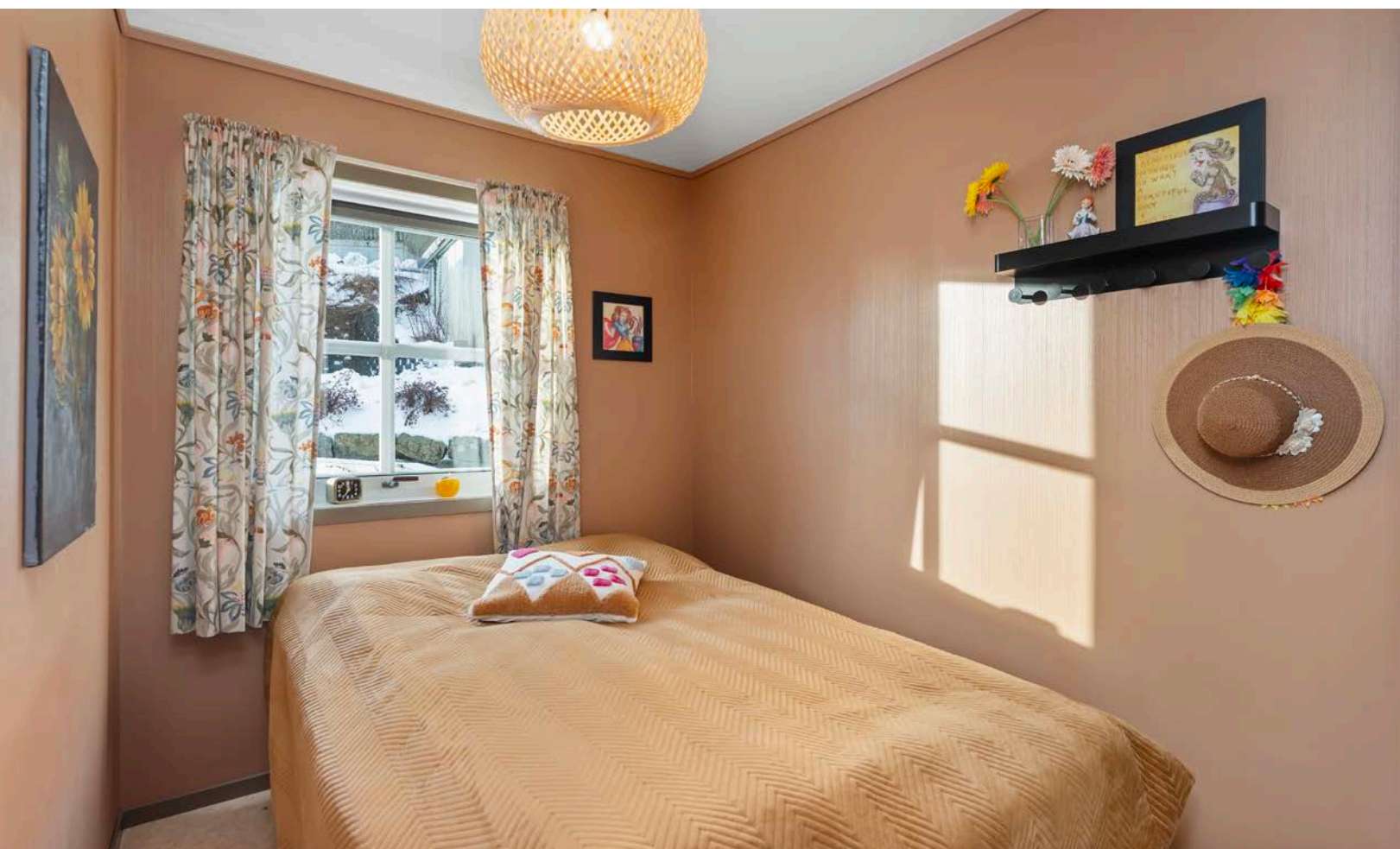
Herfra er det også direkte utgang til egen balkong med flott sjøutsikt.

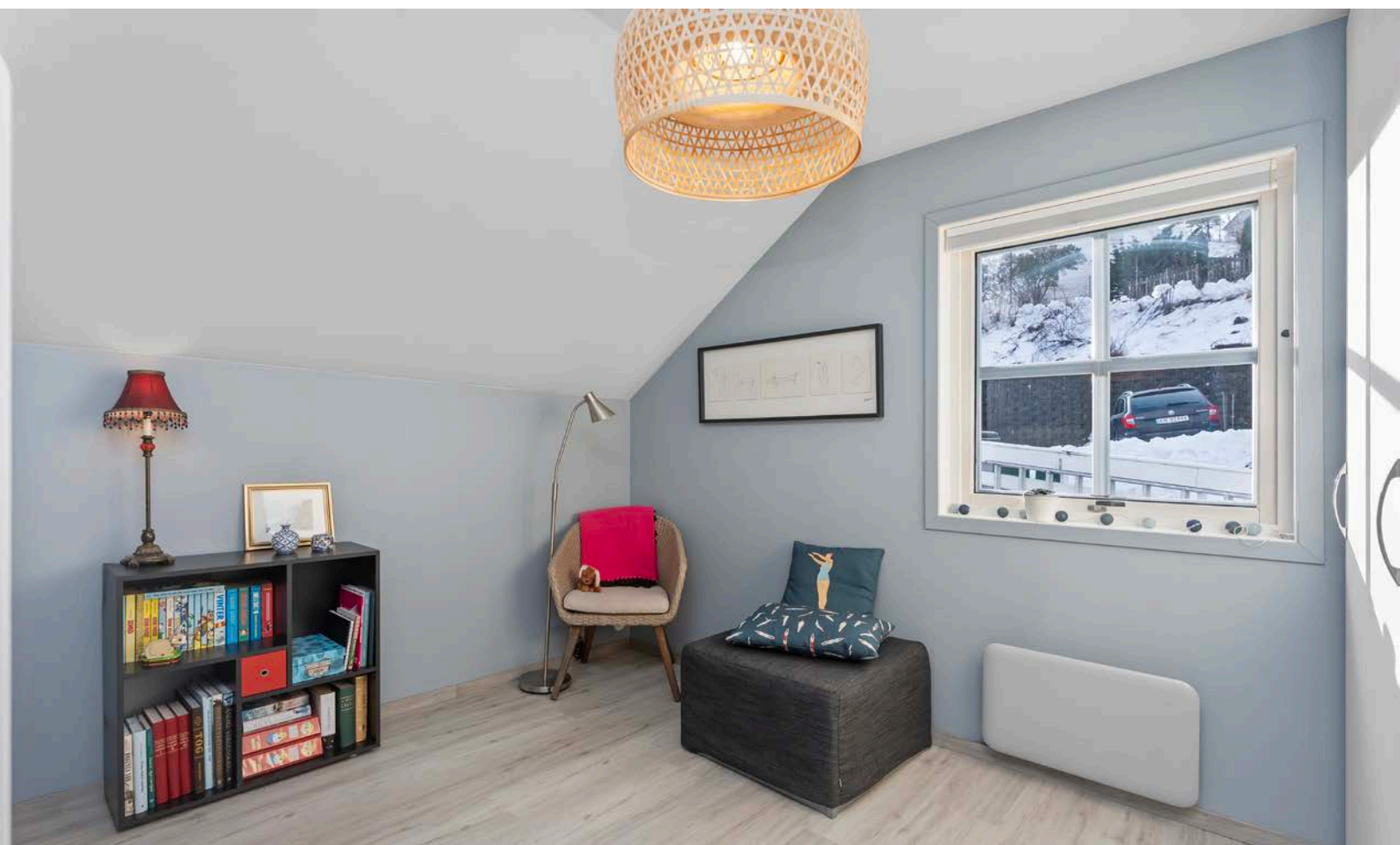








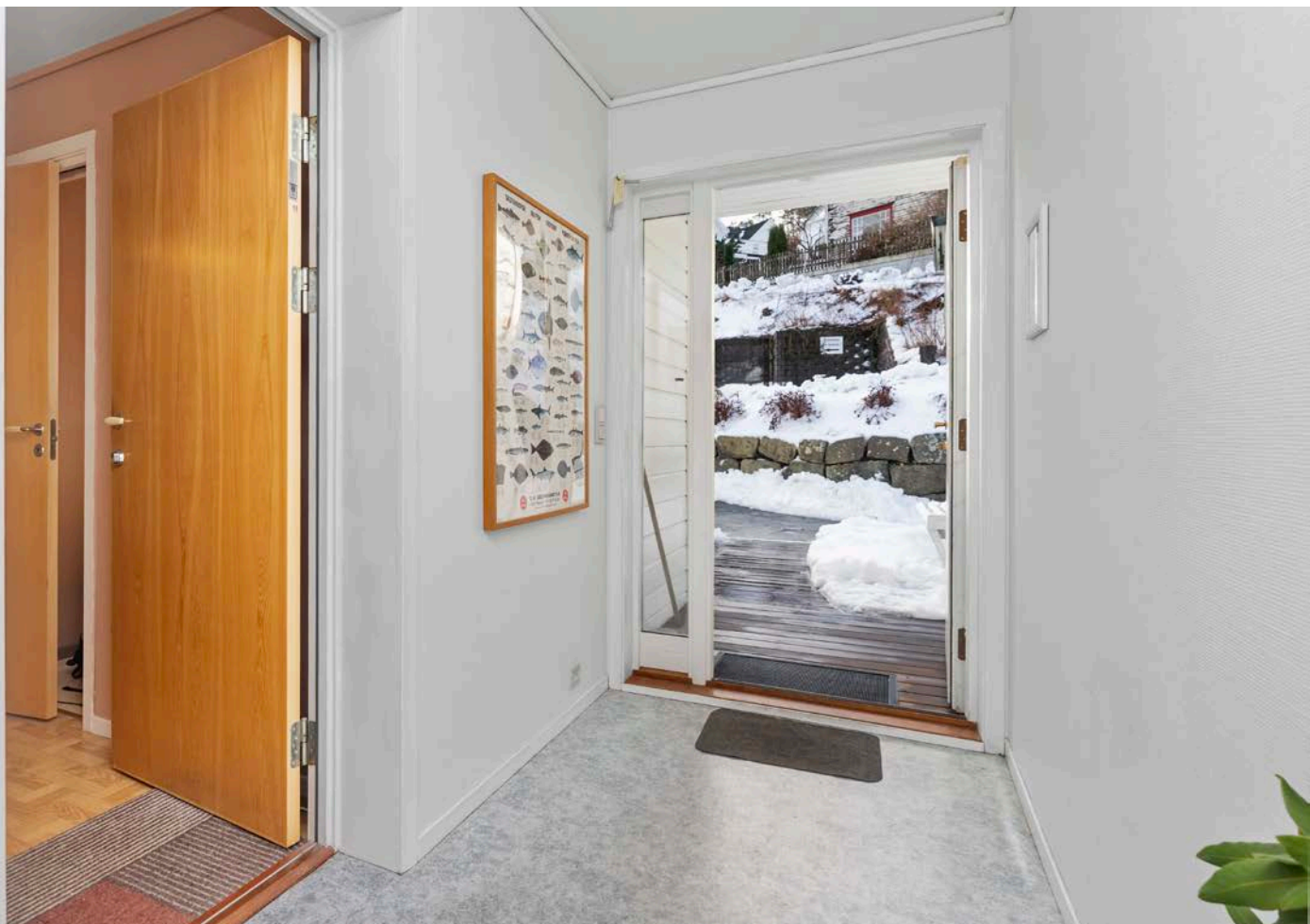








Felles inngang for leilighetene i øverste etasje.













Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Parkveien 1 F, 4550 FARSUND



FARSUND kommune



gnr. 1, bnr. 535, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22592-1023

Referansenummer: CR1072

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaringsrapport.

Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp.

Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Leilighet i 3 etasje i boligbygg med flere boenheter. 1 plan med laminat, parkett og belegget på gulv. Veggene og tak har malte plater. Leiligheten fremstår i overordnet ok tilstand ut i fra alder og elde, med registrert avvik hvor det må påberegnes oppgraderinger. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eier opplyser at takkonstruksjonen er sameiets ansvarsområde. Da det er inspeksjonslukke fra leiligheten, og eier benytter kaldloftet til lagring, er det gjennomført en visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det påpekes at takkonstruksjonen kun er punktkontrollert ved visuell inspeksjon over leiligheten, og at hele byggets takkonstruksjon ikke er tilstandsvurdert.

Det anbefales å kontakte sameiet for fremtidige planlagte vedlikeholdsarbeid, utskiftninger og fremtidige kostnader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ulik alder på vinduene.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Eier opplyser at balkongdør er skiftet ut i november 2025, da det ble gjort kjent lekkasje i leilighet under, hvor de lokaliserte at lekkasjevann kom fra eiers leilighet. Det ble lagt ny tekking under balkongdør og ned på eksisterende tekking på balkong. Arbeidet ble utført av OCAB.

Balkong med tekking og treplattning Eier opplyser at balkong ble renoveret i 2016 hvor det ble lagt ny tekking, ny treplattning og satt opp nytt rekkverk i 2016, sammenheng ved at gammel tekking måtte skiftes ut. Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegget. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal brukslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt som følge av alder og elde.

Pipen har ikke vært i bruk, og det har ikke vært installert vedovn i leiligheten i nåværende eierperiode. Tilstanden på pipen er derfor ukjent, og det anbefales gjennomgang og godkjenning av feier før eventuell bruk.

Eier opplyser videre at det kun er én boenhet per piperør som kan benytte pipen, og at det per i dag ikke er leiligheter under som benytter pipen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser at det er lagt nye fliser på vegger og gulv 1-2 år før dagens eier overtok leiligheten. Eier overtok leiligheten i 2009. Det er ukjent om membran ble byttet eller om dette er fra byggeår. Det er ikke mulig å konstatere membran uten destruktive tiltak. Påpeker at tilstandsgrad er satt i basis av alder som er byggeår, da det er ukjent om membran er byttet ved flislegging av bad.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige.

De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Foruten alder på membran og tettesjikt, er det registrert følgende avvik:

Dør inn til bad står i våtsone til dusj.

Membran er ikke konstatert i sluk.

Det er ikke registrert tilfredsstillende fall fra dør mot sluk på gulv.

Eier opplyser at baderomsinnredning er skiftet ut i nyere tid.

Bruk av dagens bad er på kjøpers egen risiko og det må påberegnes oppgraderinger på bad etter dagens krav og forskrifter.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Eier opplyser at det er montert egen ventilator på kjøkken med bryter, i tillegg til ventilator med avsug på kaldloft. Ventilatoren fungerer som den skal på befaringsdagen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besikket i



Beskrivelse av eiendommen

rørskap.

Vannledninger er skjulte konstruksjoner og er ikke mulige å besikte uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt på anlegget eller lekkasje på vannledninger. Påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder.

Ukjent avløps rør. Avløpsrørene ligger i bakenforliggende, skjulte konstruksjoner og er ikke mulig å besiktige uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt på anlegget, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leiligheten har naturlig ventilasjon som samsvarer med typiske utførelse på byggetidspunktet.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Eier opplyser at varmtvannstanken er byttet ut i 2025 og arbeidet er utført av Tratec.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

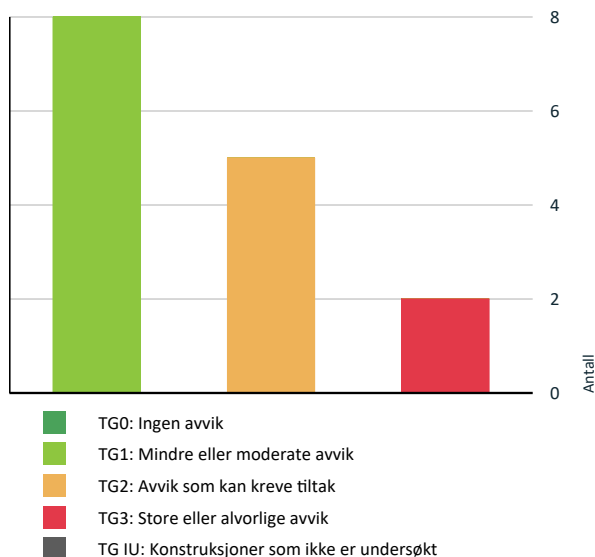
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk



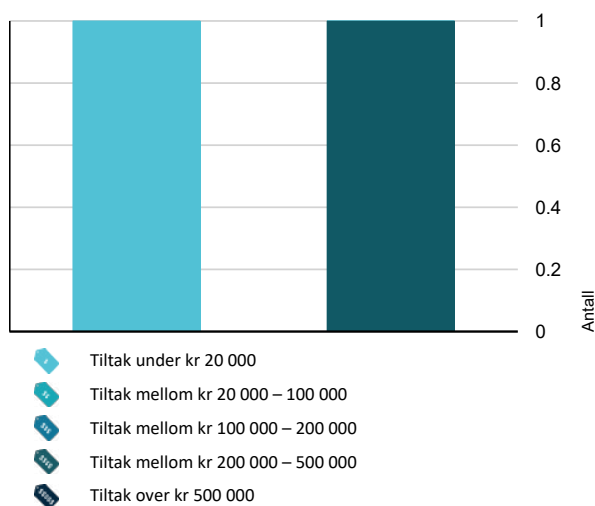
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vindu kjøkken [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligbygg med flere boenheter med 3 etasjer eller flere.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eier opplyser at takkonstruksjonen er sameiets ansvarsområde. Da det er inspeksjonsluke fra leiligheten, og eier benytter kaldloftet til lagring, er det gjennomført en visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det påpekes at takkonstruksjonen kun er punktkontrollert ved visuell inspeksjon over leiligheten, og at hele byggets takkonstruksjon ikke er tilstandsvurdert.

Det anbefales å kontakte sameiet for fremtidige planlagte vedlikeholdsarbeid, utskiftninger og fremtidige kostnader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet gir økt risiko for fuktskader, muggvekst og redusert levetid på undertak og tilhørende takkonstruksjoner dersom årsaken ikke avklares. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsak til fuktskjoldene. Ved behov bør nødvendige tiltak gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er ulike alder på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert værslitte karmen som følge av alder og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskiftninger av vinduene. Når det er tid for utskiftning er det noe vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, vedlikehold og kvalitet på materialet. Eier opplyser at det er eier av leilighet som har ansvar for vedlikehold av vinduene og dørene, og at kostnader for utskiftninger av vinduer og dører deles mellom eier og sameiet.



TG 3 Vindu kjøkken

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert råteskader i bunn karm i vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Råteskader kan føre til redusert funksjon og tetthet i vinduet, samt svekket motstand mot fuktpåvirkning.

Det anbefales utbedring eller utskiftning av vinduet. Videre bør omkringliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat er basert på utskiftning av 1 stk vindu, hvor det ble registrert råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



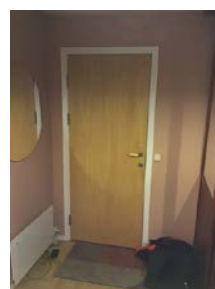
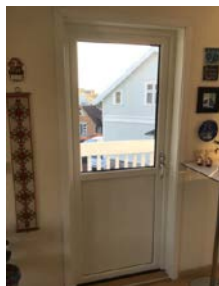
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at balkongdør er skiftet ut i november 2025, da det ble gjort kjent lekkasje i leilighet under, hvor de lokaliserte at lekkasjevann kom fra eiers leilighet. Det ble lagt ny tekking under balkongdør og ned på eksisterende tekking på balkong. Arbeidet ble utført av OCAB.



Tilstandsrapport

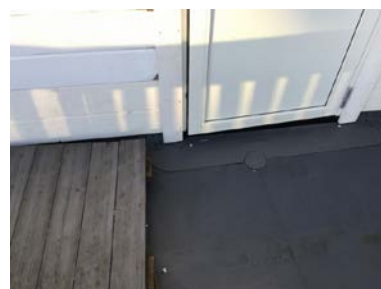


Inngangsdør leilighet

Inngangsdør lilighet

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tekking og treplattning Eier opplyser at balkong ble renoveret i 2016 hvor det ble lagt ny tekking, ny treplattning og satt opp nytt rekkverk i 2016, sammenheng ved at gammel tekking måtte skiftes ut.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater



Tilstandsrapport

Innwendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt som følge av alder og elde.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen har ikke vært i bruk, og det har ikke vært installert vedovn i leiligheten i nåværende eierperiode. Tilstanden på pipen er derfor ukjent, og det anbefales gjennomgang og godkjenning av feier før eventuell bruk.

Eier opplyser videre at det kun er én boenhet per piperør som kan benytte pipen, og at det per i dag ikke er leiligheter under som benytter pipen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eier opplyser at det er lagt nye fliser på vegger og gulv 1-2 år før dagens eier overtok leiligheten. Eier overtok leiligheten i 2009. Det er ukjent om membran ble byttet eller om dette er fra byggeår. Det er ikke mulig å konstatere membran uten destruktive tiltak. Påpeker at tilstandsgrad er satt i basis av alder som er byggeår, da det er ukjent om membran er byttet ved flislegging av bad.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Foruten alder på membran og tettesjikt, er det registrert følgende avvik:
Dør inn til bad står i våtsone til dusj.
Membran er ikke konstatert i sluk.
Det er ikke registrert tilfredsstillende fall fra dør mot sluk på gulv.

Eier opplyser at baderomsinnredning er skiftet ut i nyere tid.

Bruk av dagens bad er på kjøpers egen risiko og det må påberegnes oppgraderinger på bad etter dagens krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom kjøkken og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Eier opplyser at det er montert egen ventilator på kjøkken med bryter, i tillegg til ventilator med avsug på kaldloft. Ventilatoren fungerer som den skal på befaringsdagen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vannledninger er skjulte konstruksjoner og er ikke mulige å besikte uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt på anlegget eller lekkasje på vannledninger. Påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av vannledninger bør foretas av en rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Ukjent avløps rør. Avløpsrørene ligger i bakenforliggende, skjulte konstruksjoner og er ikke mulig å besiktige uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt på anlegget, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Er ikke fagmann for feltet, vurdering av rørledninger bør foretas av en rørlegger.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leiligheten har naturlig ventilasjon som samsvarer med typiske utførelse på byggetidspubnktet.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Eier opplyser at varmtvannstanken er byttet ut i 2025 og arbeidet er utført av Tratec.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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.
1990 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renovert i løpet av eiers periode
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nei



Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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?
Ukjent

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Eier opplyser at brannslukningsapparat er fra 2025
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
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

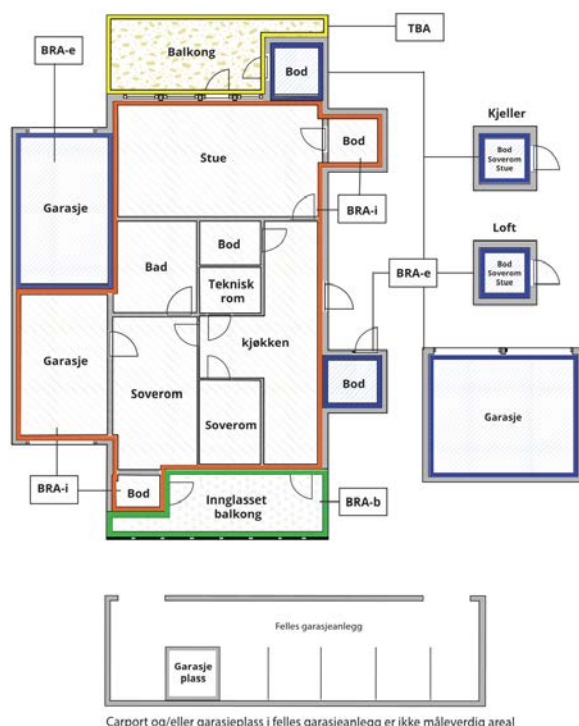
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	6		74	8
SUM	68	6			8
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken	Bod underetasje	

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal bod i underetasje.

TBA: Areal balkong tilhørende leilighet, direkte utgang fra kjøkkenet.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Andreas Meling	Takstingeniør



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	535		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Parkveien 1 F

Hjemmelshaver

Henriksen Lars Henrik, Grimsby Åse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i boligbygg med flere boenheter med gangavstand til sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, til felles parkering sameiet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet uteområdet med skrående terreng og flere nivåer rundt bygningen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst noen spesielle eierforhold.

Andre merknader

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag.

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Det er registrert innvendig dører som tar i dørkarm. anbefaler tiltak som justering av dør for å redusere skader i karm og dørblad.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er under sameiets- eller eiers ansvarsområdet. Det anbefales å kontakte sameiet om ansvarsområde for vedlikehold, kostnader og planlagte fremtidige utskiftninger eller oppgraderinger.

Det er registrert saltutslag og fuktskjolder på betongvegg i bod beliggende i fellesområde i kjeller. Eier opplyser at det ikke er kjent med større fuktinntrengning eller vannoppsamling i boden.

Da boden er plassert i fellesområde i kjellerr, er det ikke utført ytterligere undersøkelser. Kjøper anbefales å kontakte sameiet for å avklare ansvarsforhold, om det foreligger tilstandsvurderinger av utvendige bygningsdeler, samt eventuelle planlagte utbedringer som kan medføre fremtidige kostnader.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lars Henrik Henriksen

Åse Grimsby

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2009
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Parkveien 1F

4550 Farsund

4206-1/535/0/6



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Dusjkabinett begynner å bli gammelt, og bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett og baderomsmøbel i 2019.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble flislagt før vi flyttet inn i 2009. Vi kjenner ikke til detaljene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Inntrenging av vann under terrassedør under det kraftige regnværet 10.september 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: OCAB

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av terrassedør. Legging av membran under dør. Bytte av dårlig kledning.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Ett vindu er byttet i senere tid. Resten er fra 1990 (byggeår). Ved behov for utskifting dekker sameiet halvparten av kostnadene, eier av leiligheten dekker resten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Saltutslag på en murvegg i boden vi har i byggets underetasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Ingenting i selve leiligheten, men vi har sett spor etter mus på loftet i løpet av de 16 årene vi har hatt leiligheten. Vi tror dette er løst etter utbedring av gangbro til leilighetene i byggets tredje etasje i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Andreassen Bygg & Service

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av gangbro til leilighetene i byggets tredje etasje.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Vedlikehold (vask/maling etc.) og nødvendige utbedringer av bygget gjøres kontinuerlig av Sameiet. Sameiet har ingen konkrete planer nå, men vurderer å undersøke om taket på bygget har behov for utbedring.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

1. Varmtvannstank står på loftet. Denne ble byttet i desember 2025 av Tratec.
 2. Av/på bryter for leilighetens ventilasjonsvifte står i kjøkkenskap over komfyr. Denne må aktiveres ved bruk av kjøkkenvifte. Denne styrer og vifte for ventilasjon på badet.
 3. Det var brann i leilighet i etasjen under høsten 2024. Dette er nå utbedret.
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 535, Seksjonsnr 6	Kommune:	4206 Farsund
Adresse:		Grunnkrets:	110 Østersiden
Veiadresse:	Parkveien 1 F, gatenr 3950	Valgkrets:	1 Farsund
(fra bruksenhet)	4550 Farsund	Kirkesogn:	5150402 Farsund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4021 Farsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.05.1990	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	70/455
Arealkilde:				Areal felles tomt:	444,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4206/1/535	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4206/1/535/0/1	0,0
			Mottaker	4206/1/535/0/2	0,0
			Mottaker	4206/1/535/0/3	0,0
			Mottaker	4206/1/535/0/4	0,0
			Mottaker	4206/1/535/0/5	0,0
			Mottaker	4206/1/535/0/6	0,0
			Mottaker	4206/1/535/0/7	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.05.1990	Avgiver	4206/1/535	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4206/1/535/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Terrassehus (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Parkveien 1 F	H0201	Bolig	68,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	506,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	506,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			7
Bygningsnr:	8969795			Antall etasjer:			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		162,0		162,0				
H01	3		174,0		174,0				
H02	2		170,0		170,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

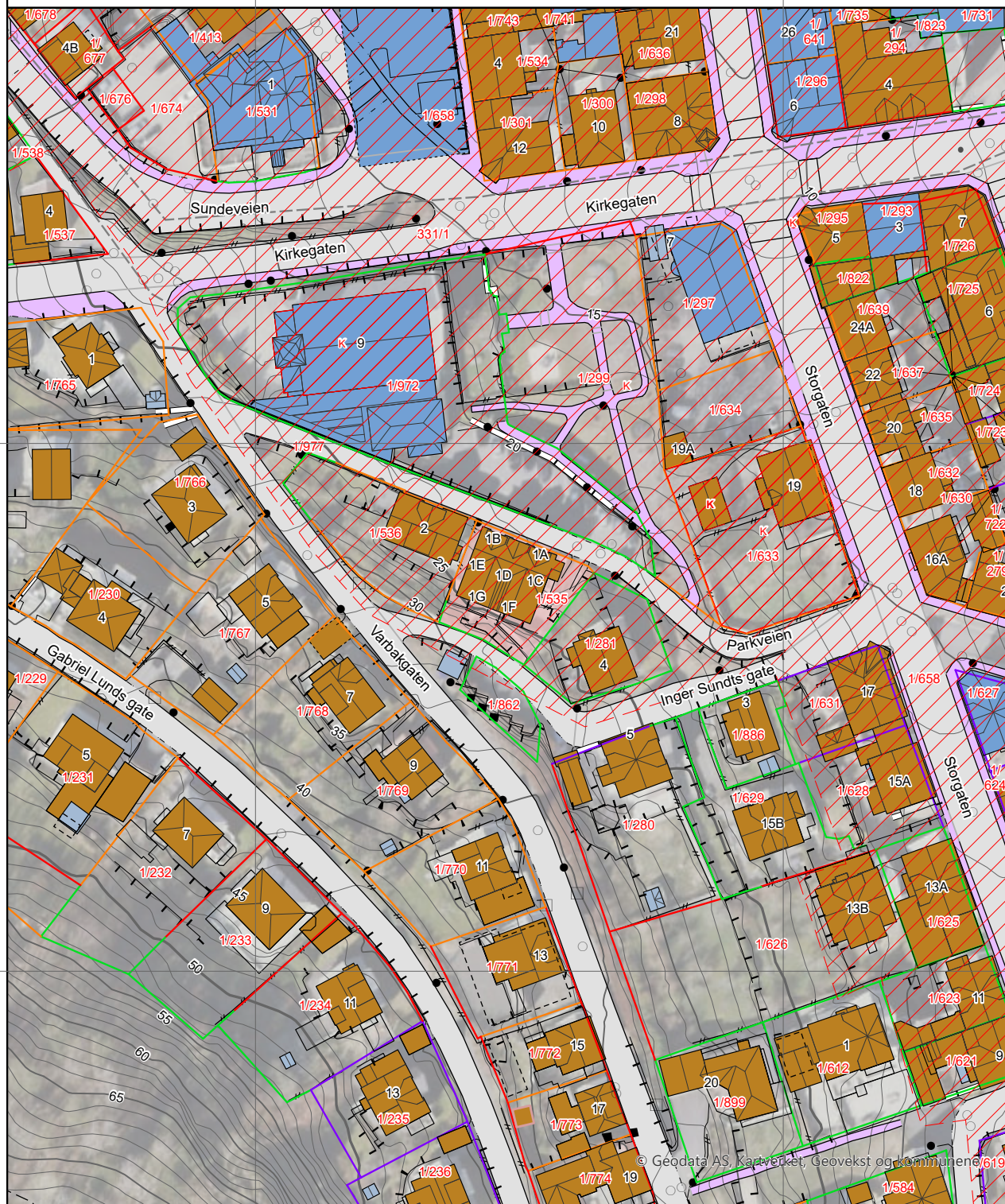
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/1/535/0/6

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 5.1.2026



0 25 50 m

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

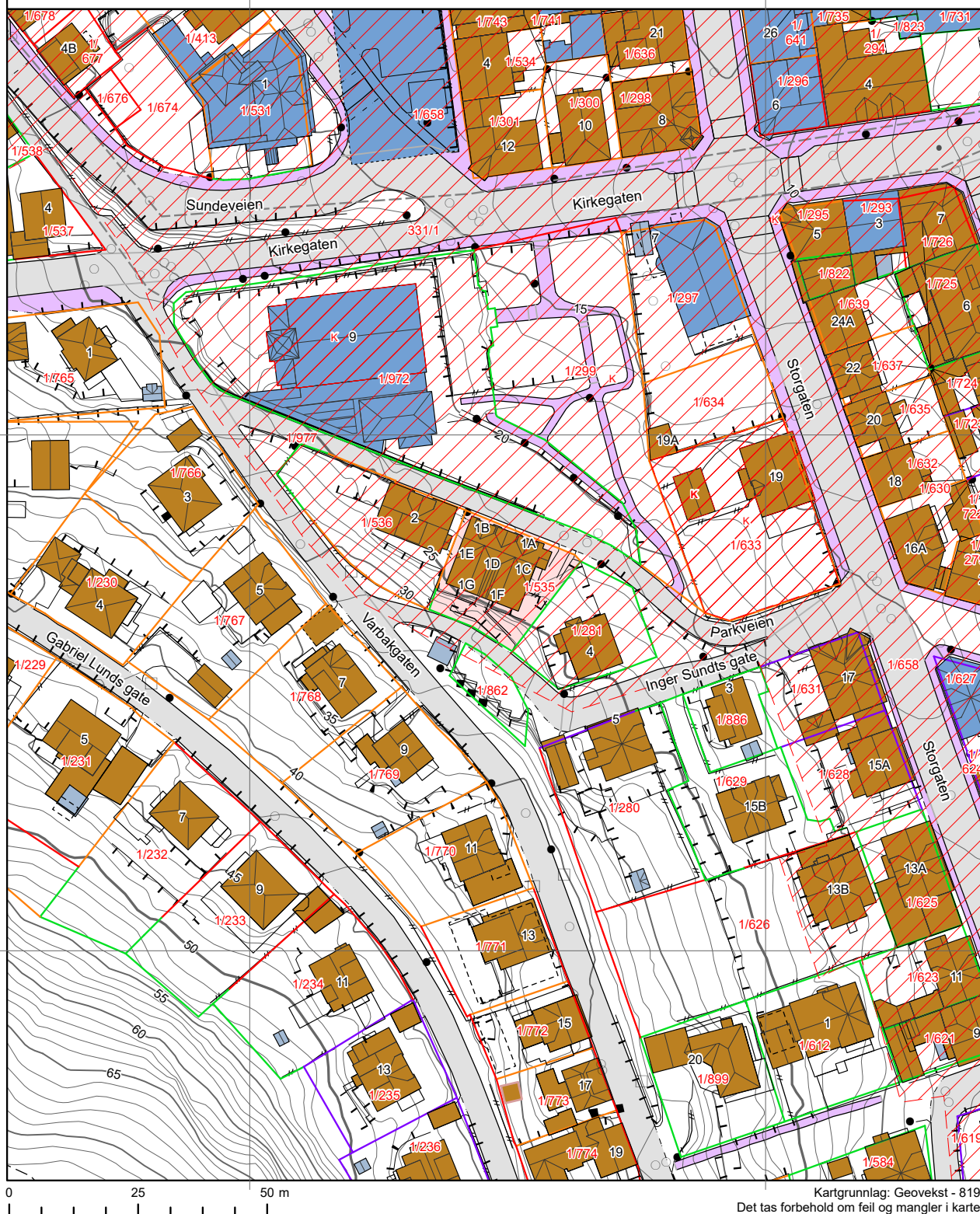
Kommune: 4206 Farsund
Eiendom: 4206/1/535/0/6

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 5.1.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552

Telefon

Utskriftsdato: 06.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 Gårdsnr.: 1 Bruksnr.: 535 Seksjonsnr.: 6

Adresse: Parkveien 1F, 4550 FARSUND

Referanse: 1408260001

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

Kommentar

Det er ikke opparbeidet avkjørsel eller parkering på eiendommen. Eiendommen grenser mot kommunal vei.

FORBEHOLD VED UTLVERING 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.

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **200447**
1/535/0/6

Eier: Grimsby Åse
Regn.mottaker: Grimsby Åse

2024

Ordrenr: **90172103**

13.03.2024

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
1800	Eiendomsskatt 3,0 promille	238 300,00	prom	3,00	1/1	0	357,00
1130	Forskudd Vann	31,00	m3	11,53	1/1	0	223,00
1230	Forskudd Avløp	31,00	m3	26,29	1/1	0	509,00
1120	Betalt Forskudd Vann i fjor	-24,00	m3	10,88	1/1	0	-326,00
1110	Forbruk vann	31,00	M3	10,88	1/1	0	422,00
1220	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-24,00	m3	23,90	1/1	0	-717,00
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
1210	Forbruk Avløp	31,00	m3	23,90	1/1	0	926,00

6 663,00

Ordrenr: **90186035**

12.09.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1415	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-363,00	1/1	0	-227,00
1800	Eiendomsskatt 3,0 promille	238 300,00	prom	3,00	1/1	0	357,00
1230	Forskudd Avløp	31,00	m3	26,29	1/1	0	509,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
1130	Forskudd Vann	31,00	m3	11,53	1/1	0	223,00
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
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 000,00	1/1	0	625,00

6 358,00

2025

Ordrenr: **90198643**

12.03.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1130	Forskudd Vann	8,00	m3	11,88	1/1	0	59,00
1230	Forskudd Avløp	8,00	m3	27,08	1/1	0	135,00
1120	Betalt Forskudd Vann i fjor	-31,00	m3	11,53	1/1	0	-447,00
1220	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-31,00	m3	26,29	1/1	0	-1 019,00

1210	Forbruk Avløp	8,00 m3	26,29	1/1	0	263,00
1110	Forbruk vann	8,00 M3	11,53	1/1	0	115,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00 ter	2 761,00	1/1	0	1 726,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00 ter	1 053,00	1/1	0	658,00
1200	Abonnement Avløp	1,00 ter	2 763,00	1/1	0	1 727,00
1150	Målerleie	1,00 KR	100,00	1/1	0	63,00
1100	Abonnement Vann	1,00 TER	2 476,00	1/1	0	1 548,00
1415	Samarbeidsrabatt	1,00 ter	-400,00	1/1	0	-250,00

4 578,00

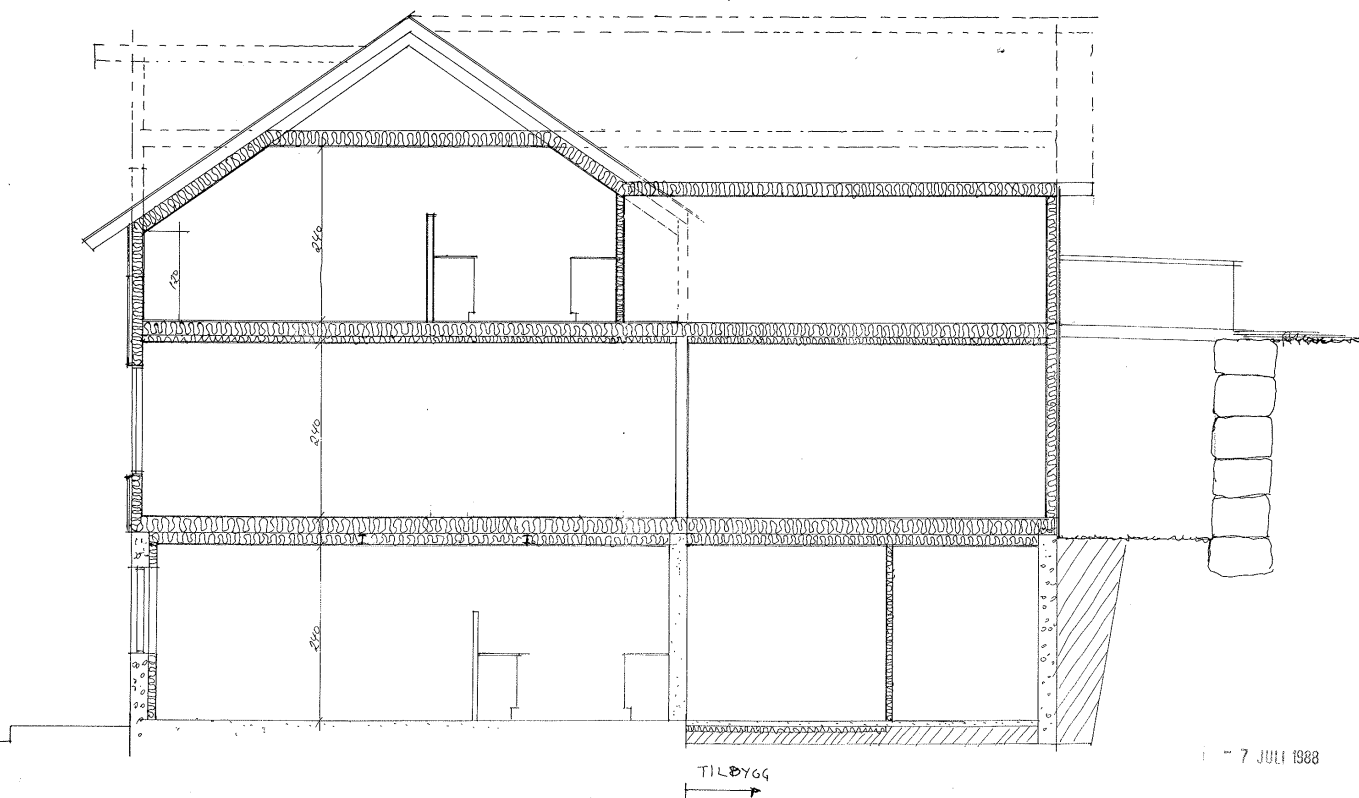
Ordrenr: 90213684

10.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3230	Forskudd avløp	8,00	M3	27,08	1/1	0	125,00
1400	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	1 053,00	1/1	0	658,00
1405	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 761,00	1/1	0	1 726,00
1415	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-400,00	1/1	0	-250,00
3100	Abonnement vann	1,00	TER	2 476,00	1/1	0	1 424,00
3150	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	58,00
3200	Abonnement avløp	1,00	TER	2 763,00	1/1	0	1 589,00
3130	Forskudd vann	8,00	M3	11,88	1/1	0	55,00

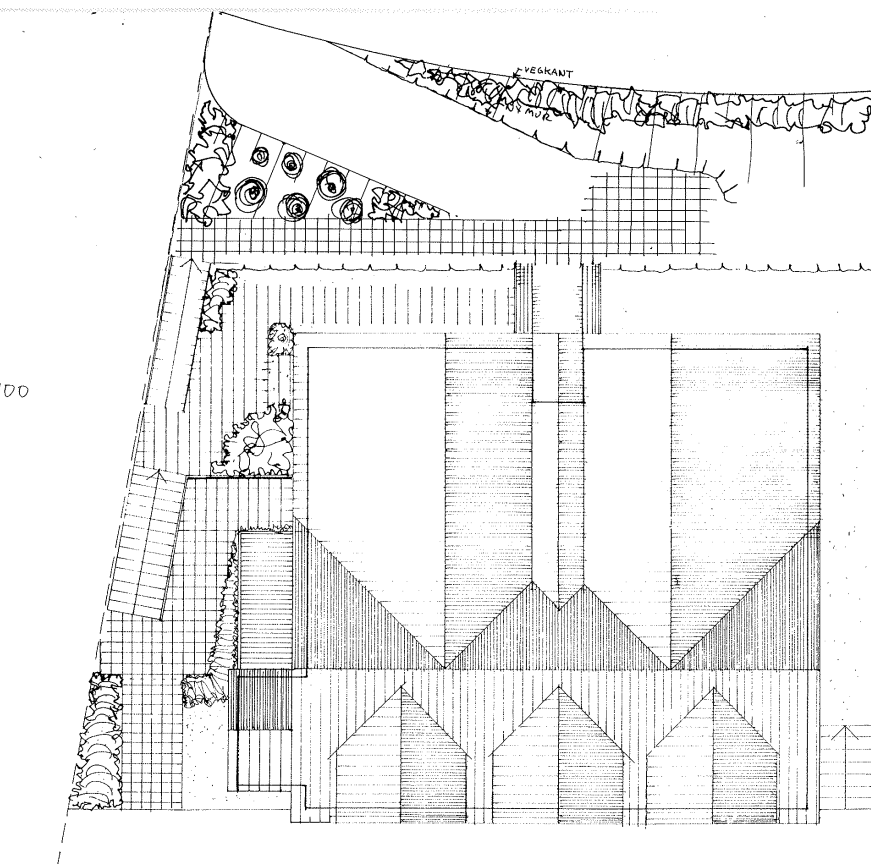
5 385,00

Vannmålerstand pr 6.1.25 – 130m3.



MØSKELAND BYGGEFORRETNING A/S
OMBYGGING- TILBYGG TIL PARKVEIEN 7.
TYPISK SNITT
MÅL 1:50. Dato: 25.06.88 Teg: O.T. Teg.nr. 0


 MÅLESTOKK 1:100

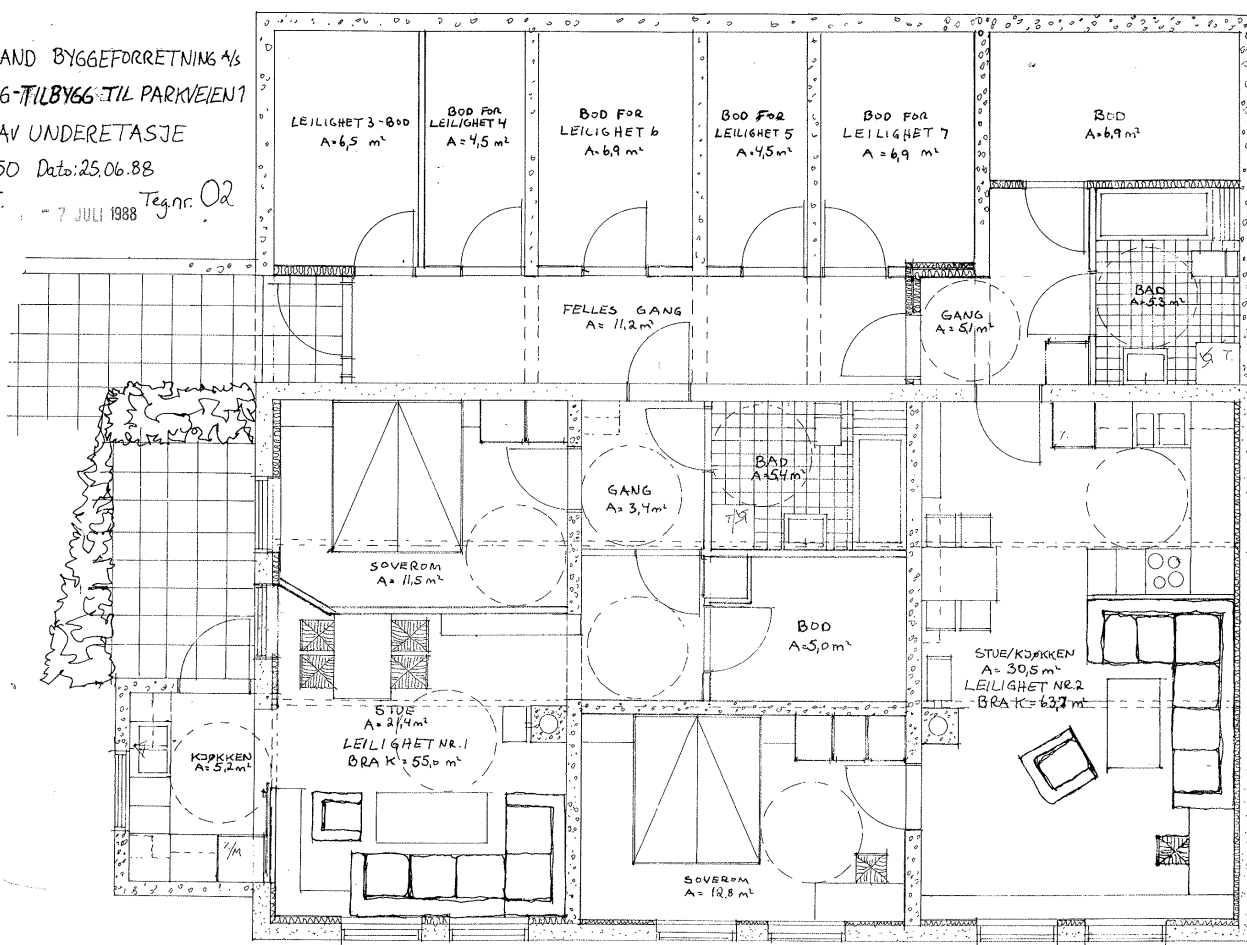


PARKVEIEN

7 JULI 1988

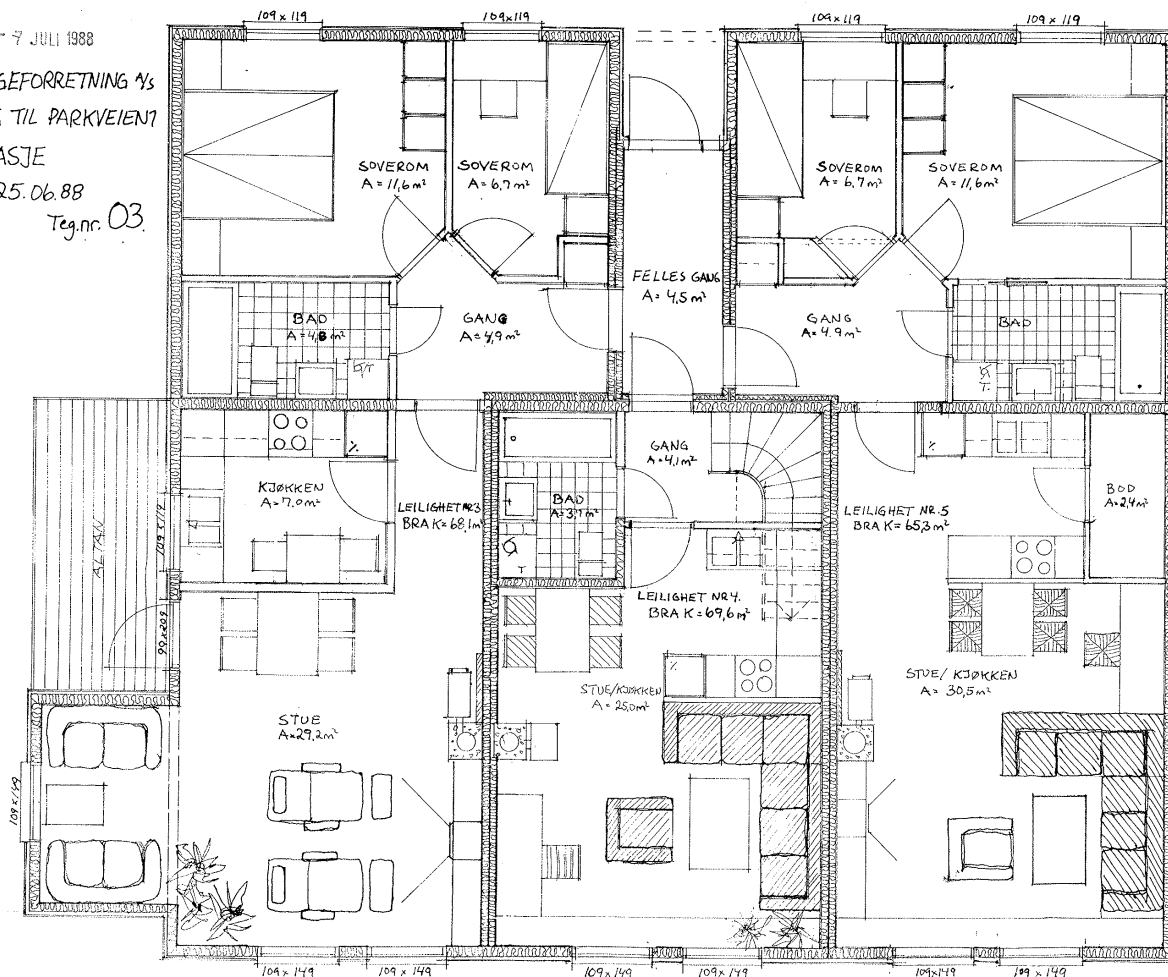
MØSKELAND BYGGEFORRETNING AS
 OMBYGGING - TILBYGG TIL PARKVEIEN
 SITUASJONSPLAN
 MÅL 1:100 . Dato: 25.06.88 Teg: O.T. Teg.nr. 01.

MØSKELAND BYGGEFORRETNING 4/6
 OMBYGGING-TILBYGG TIL PARKVEIEN 1
 PLAN AV UNDERETASJE
 MÅL = 1:50 Dato: 25.06.88
 Teg: O.T. - 7 JULI 1988 Teg.nr. 02



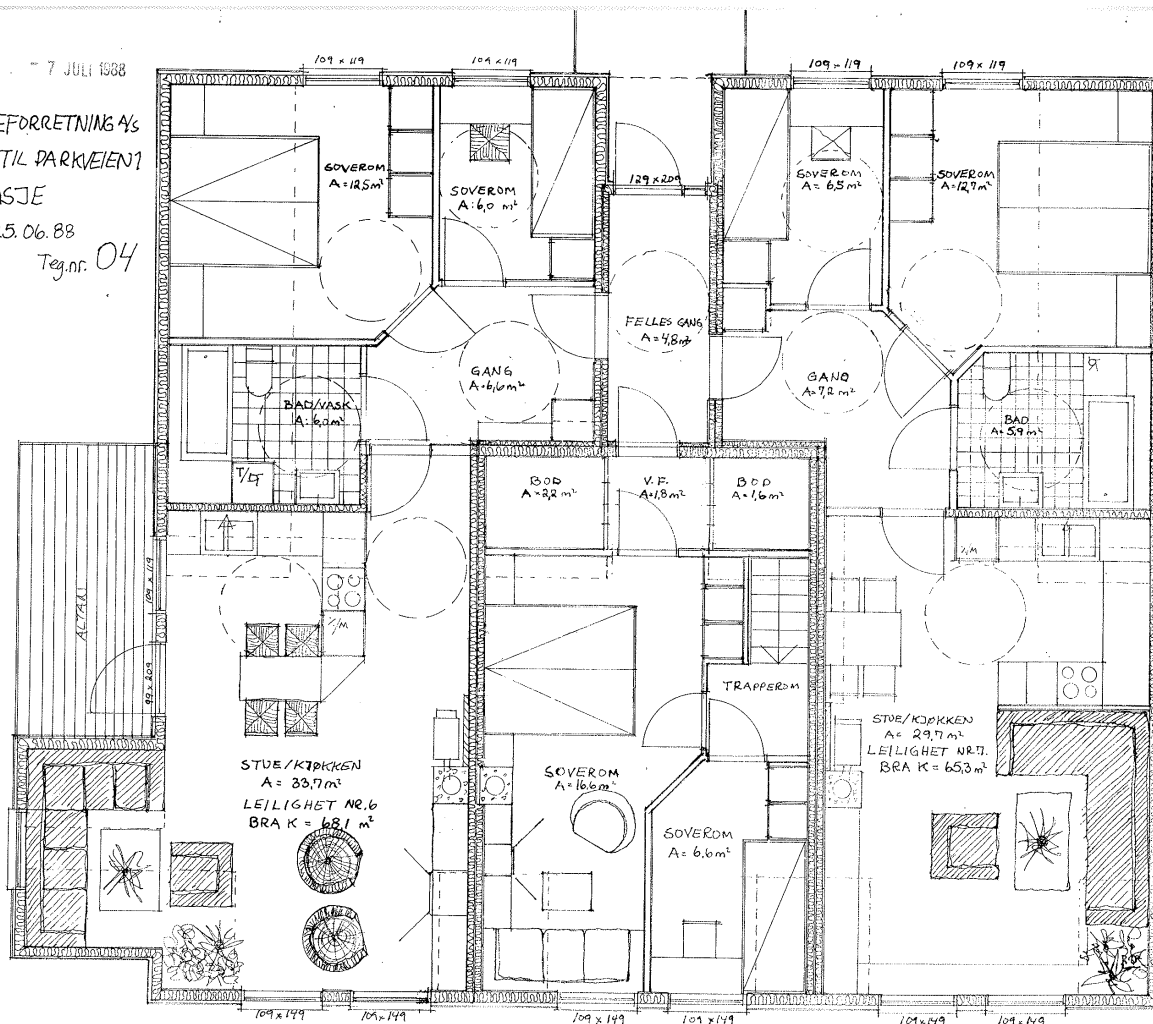
7 JULI 1988

MØSKELAND BYGGEFORRETNING AS
OMBYGGING-TILBYGG TIL PARKVEIEN
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL = 1:50 Dato: 25.06.88
Teg: O.T. Teg.nr. 03



7 JULI 1988

MØSKELAND BYGGEFORRETNING AS
OMBYGGING-TILBYGG TIL PARKVEIEN
PLAN AV 2. ETASJE
MÅL = 1:50 Dato: 25.06.88
Teg: O.T. Teg.nr. 04





7 JULI 1988

MØSKELAND BYGGEFORRETNING A/S
 OMBYGGING-TILBYGG TIL PARKVEIEN
 FASADE MOT SYD
 MÅL : 1:50 . Dato: 25.06.88. Teg: O.T. Teg.nr. 06



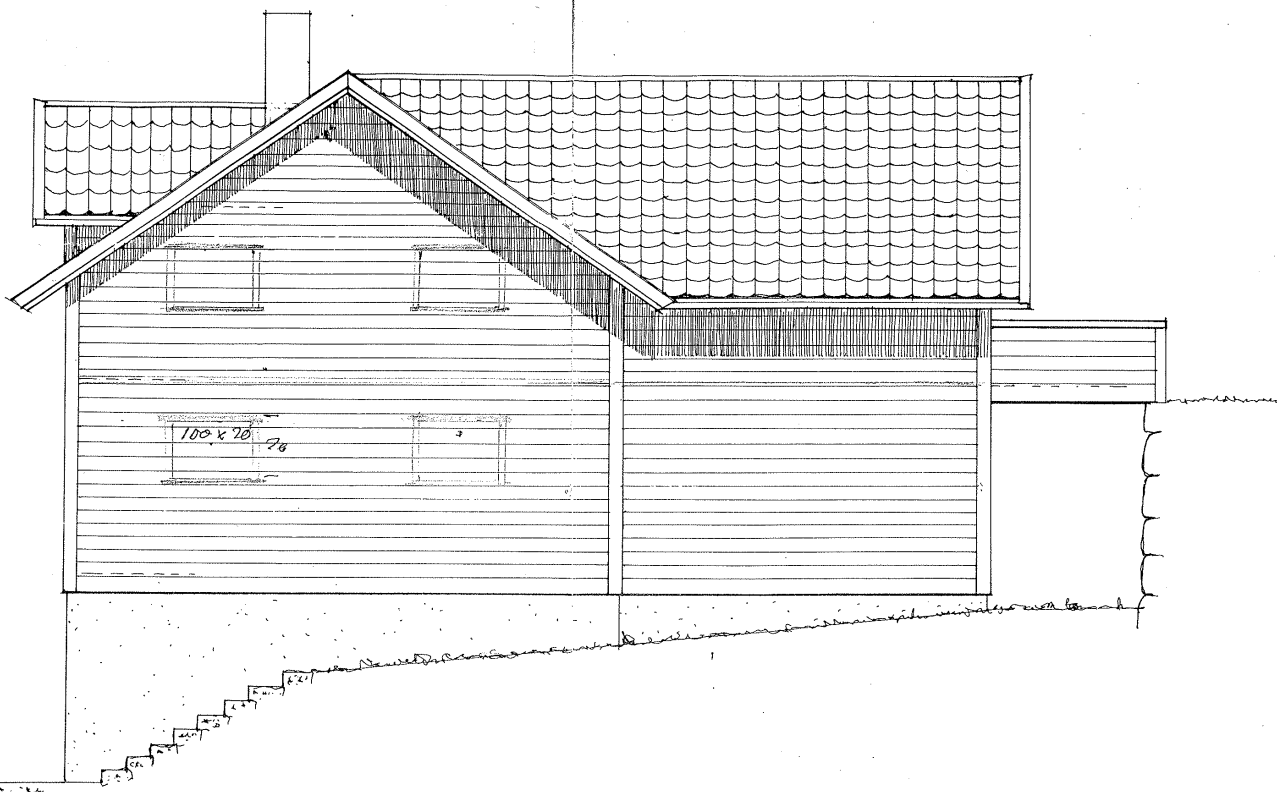
MØSKELAND BYGGEFORRETNING AS
OMBYGGING - TILBYGG TIL PARKVEIEN
FASADE MOT ØST
MÅL 1:50. Dato: 25.06.88. Teg: O.T. Teg.nr. 07



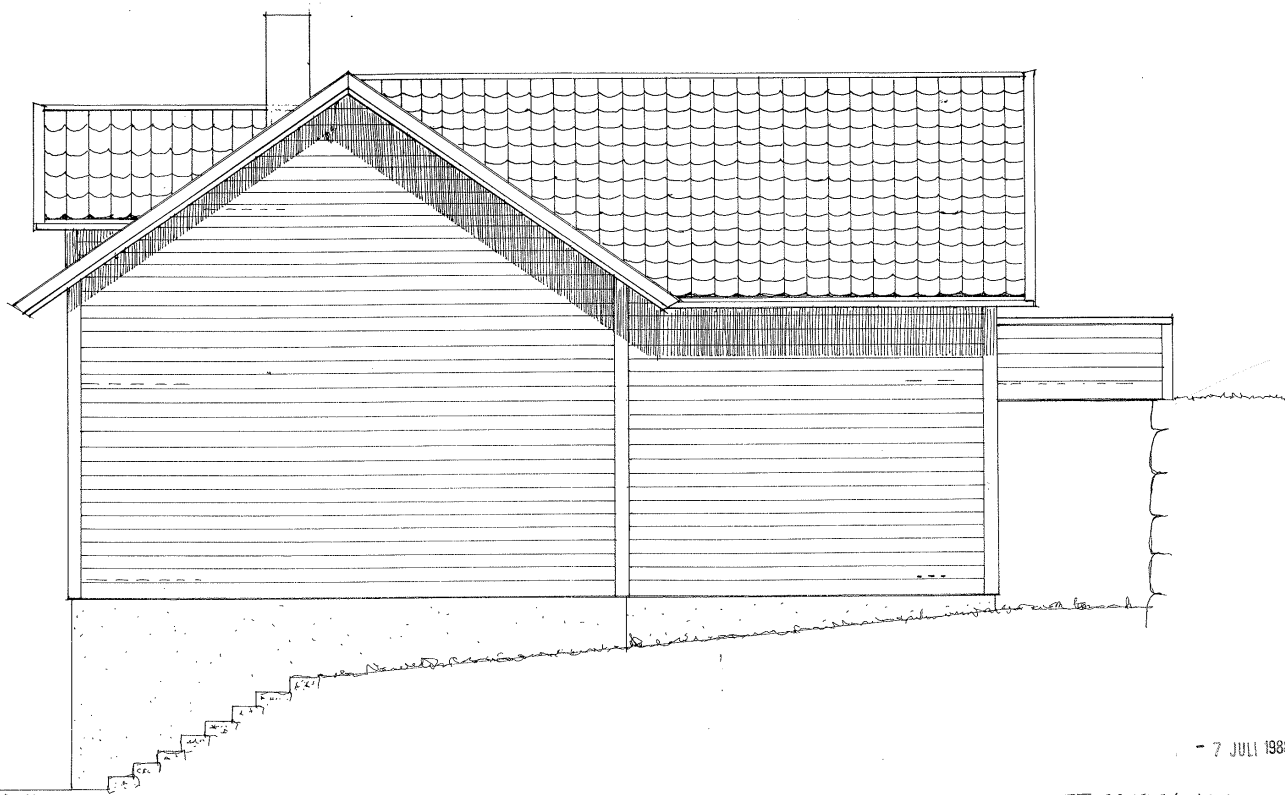
7 JUNI 1988

MØSKELAND BYGGEFORRETNING AS
OMBYGGING - TILBYGG TIL PARKVEIEN 1.
FASADE MOT NORD
MÅL = 1:50 Dato: 25.06.88 Teg: O.T. Teg.nr. 8.





MØSKELAND BYGGEFORRETNING A/S
 OMBYGGING - TILBYGG TIL PARKVEIEN
 FASADE MOT VEST
 MÅL 1:50. Dato: 25.06.88. Teg. nr. 09.



- 7 JULI 1988

MØSKELAND BYGGEFORRETNING 9/3
OMBYGGING - TILBYGG TIL PARKVEIEN
FASADE MOT VEST
MÅL 1:50. Dato: 25.06.88. Teg: O.T. Teg. nr. 09.

09/230



STATENS KARTVERK

Farsund Kommune
Postboks 100

4552 FARSUND

FARSUND KOMMUNE

MOTTATT

18 FEB 2009

FARSUND KOMMUNE

18 FEB 2009

MOTTATT

Deres ref.:

Vår ref.:

Sak/dok.: 2613348 / 103395

Ark.:

Dato:

17.02.2009

RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

Vedlagt returneres mottatt dokument resek/endring formål/brøk/tilleggsdel som er tinglyst med dokumentnummer 103395 / 2009.

Statens kartverk
Tinglysing

STATENS KARTVERK EIENDOM

Tinglysing - fast eiendom

Besøksadresse: Kartverksvn. 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss

Telefon: 32 11 88 00 - Telefaks: 32 11 88 01 - E-postadresse: tinglysing@statkart.no

Organisasjonsnummer: 971 040 238



TINGLYSINGEN
www.tinglysing.no

09/230-1 JAHØ

MOTTATT

20 JAN 2009



Farsund kommune
Her

SØKNAD OM RESEKSJONERING

I forbindelse med eierskifte er vi blitt oppmerksomme på at den opprinnelige seksjoneringen i Parkvn 1 er gjort på grunnlag av en tegning som ikke er i samsvar med det som er bygget.

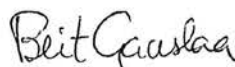
En bod i 2.etg. er lagt til seksjon 4 på tegningen, men tilhører i virkeligheten seksjon 6, i og med at døren til boden er flyttet slik at den bare er tilgjengelig fra seksjon 6.

Vi søker derfor om reseksjonering, slik at dokumentasjonen blir korrekt for framtidige eiere.

Farsund 15.januar 2009

Med vennlig hilsen


Einar Almaas


Brit Gauslaa

SKANNET
20 JAN 2009

90

5. Egenerklæring:

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) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksehetens 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 tillatelse som er 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 fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget
eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger:

Den opprinnelige tegningen med rød linje som markerer faktisk forhold.

7. Underskrifter:

Brit Gauslaa

Gunnar Alnæs
Randi Alnæs

8. Styrets samtykke ved reseksjonering:

- ☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Farsund 19.01.09

Underskrift

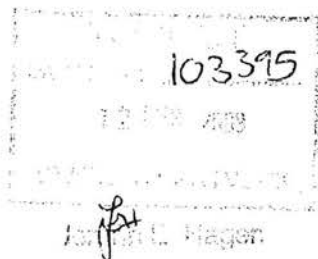
G. Alnæs

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr 1	Bnr 535	Snr 409 6	Farsund kommune
Dato 20.01.07	Stempel og underskrift  FARSUND KOMMUNE Teknisk Forvaltning		



Date: 25.06.88
Teg.nr. 04





FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Parkveien 1F	6	1	535	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	leilighet	06.07.88	dato 08.09.88	sak 184/88
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
Erling Ertzeid	Parkveien 1 F			
Anmelderens navn	Adresse			Telefon
Møskeland Byggeforretning AS	4580 LYNGDAL			46221
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon
Roald Møskeland	4580 LYNGDAL			46221

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Farsund den 27 juni 1990


for bygningsjefen
FARSUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ takstbestyrer Kristian T. Nedland, 4448 Gyland
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Matrikkelrapport

MAT0001

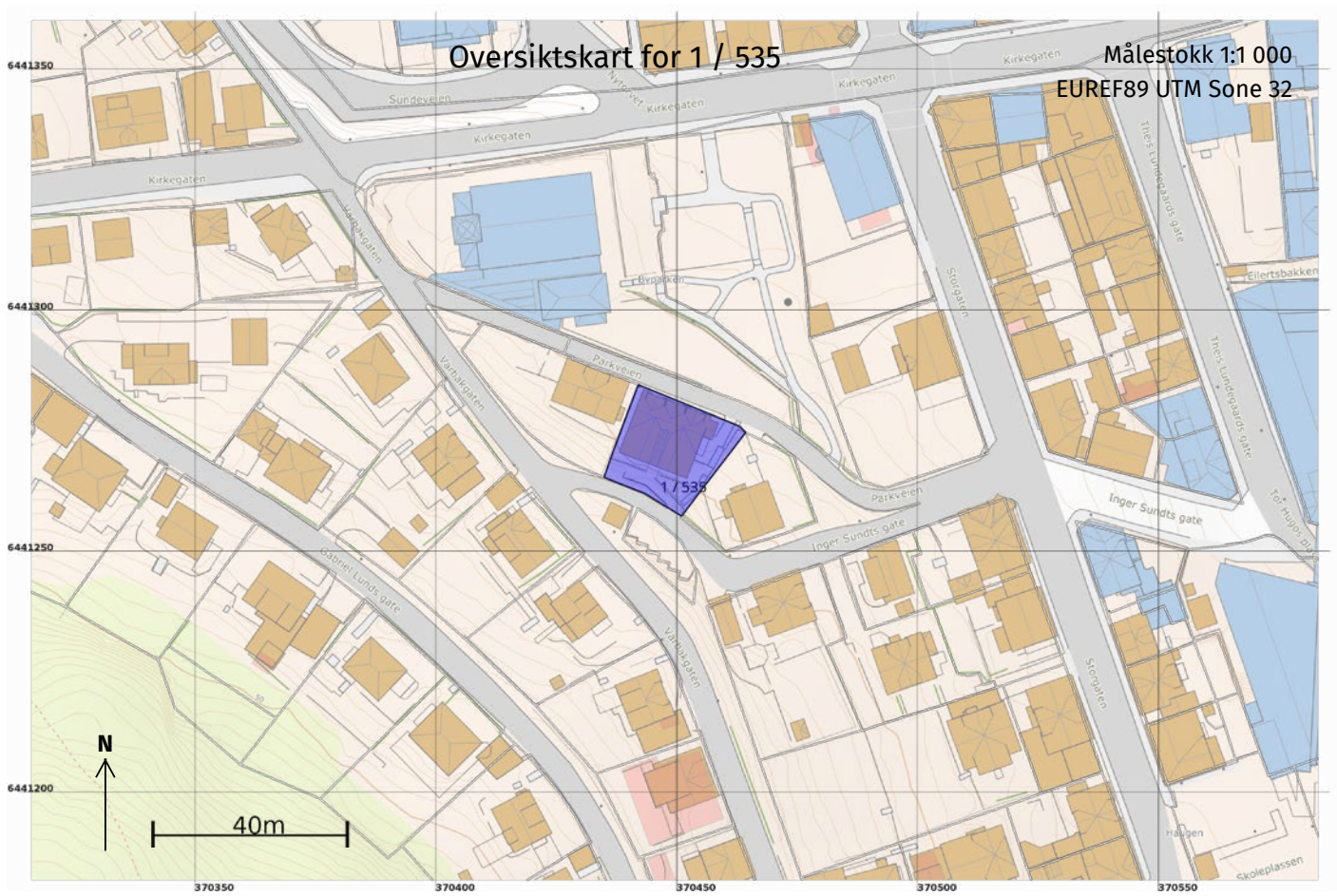
Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

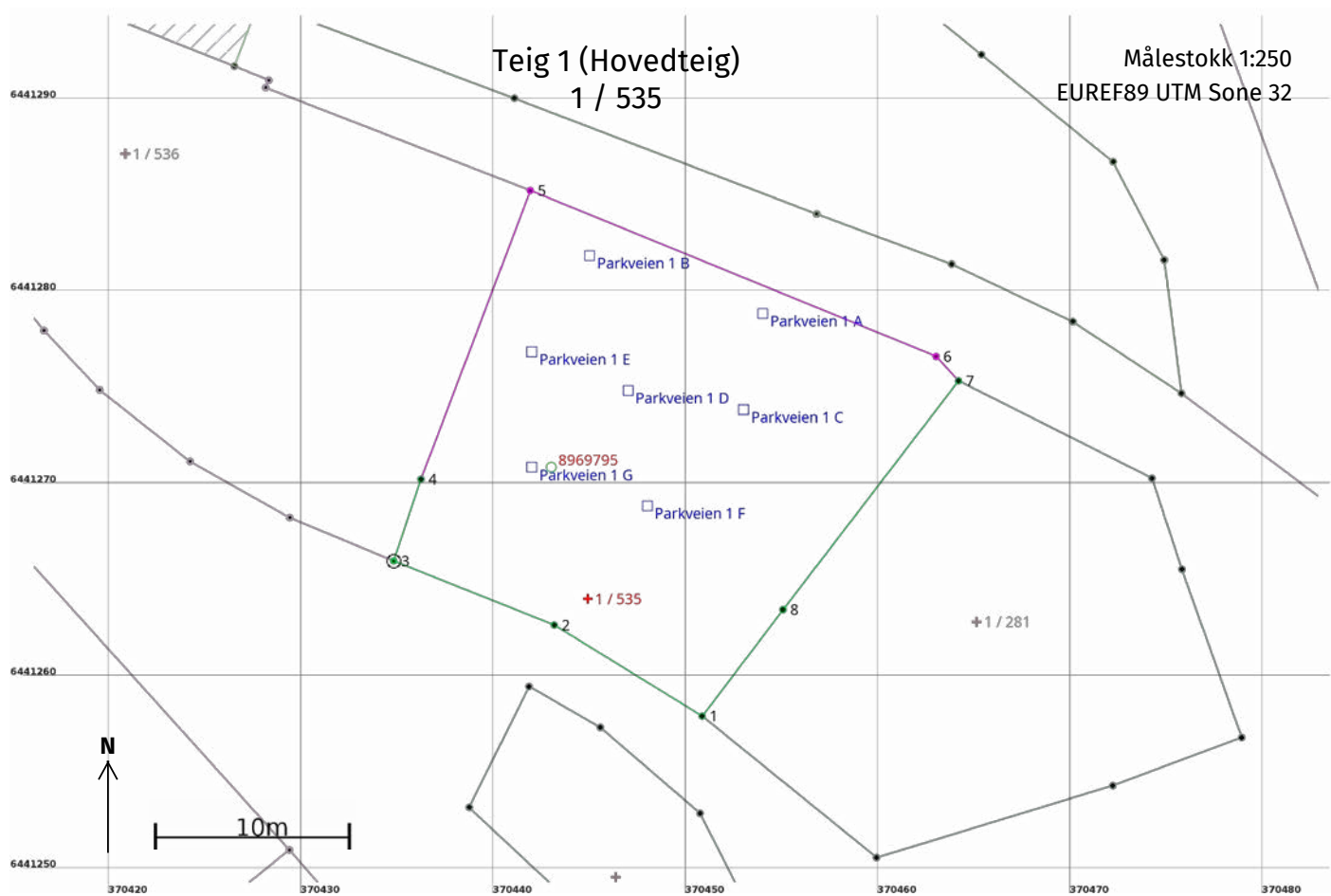
Kommune: 4206 - FARSUND
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 535

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.01.2026 kl. 12:01
Produsert av: Øystein Egeland



13.01.2026 12:01

Side 9 av 11



13.01.2026 12:01

Side 10 av 11

Areal og koordinater

Areal: 444,9 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6441264 Øst: 370445

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441258,08	370450,85	9,03	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6441262,81	370443,16	8,98	Umerket	10 Terrengmålt	13	
3	6441266,14	370434,82	4,47	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6441270,38	370436,24	16,04	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	6441285,38	370441,92	22,77	Geometrisk hjelpepunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
6	6441276,76	370463,00	1,73	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
7	6441275,49	370464,17	14,98	Umerket	10 Terrengmålt	13	
8	6441263,61	370455,05	6,94	Umerket	10 Terrengmålt	13	

VEDTEKTER FOR SAMEIET PARKVEIEN 1

Husordensregler er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle også for de som ferdes i vårt nærmiljø.

Sameiet Parkveien 1.gnr.1 bnr. 535 i Farsund kommunetomt og bygning med 7 boenheter adresse Parkveien 1.

Den enkelte seksjonseiers andel fremgår av tinglyst seksjonering.

Uteområdet av tomta og ytterganger som gir adgang til flere leiligheter er sameiets fellesområde.

Sameiemøtet er sameiets øverste organ.

Hver seksjon har en stemme i sameiemøte.

Sameiemøtet velger et styre på minst tre personer som består av styreleder, en som fører regnskap og en referent. Det er ønskelig at en i styret bor fast i sameiet.

Sameiet har en bankkonto som disponeres av styret til å håndtere utgifter i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen.

Sameiemøtet skal fatte beslutninger om tiltak som krever ekstraordinær innbetaling.

Seksjonseierne betaler inn terminer eller månedlige avdrag.

Sameiemøtet bestemmer hvor store innbetalingene skal være.

Sameiet følger de normalløsninger som er beskrevet i Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 så langt det rekkes.

Forsikring

Sameiet tegner byggekaskoforsikring.

Den enkelte seksjonseier må selv forsikre sitt innbo.

Sameieårsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiemøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiemøte med minst 5 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiemøte skjer skriftlig og skal, sammen med tid og sted for møtet, angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og budsjett for påfølgende år til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse.

Leilighetene

Det er ønskelig at det er ro i sameiet fra kl. 23.00 til kl.06.00

Ved større sammenkomster utover denne tiden bør naboer varsles.

Leiligheten må ikke nyttes slik at det sjenerer andre, og du er også ansvarlig for de som gis adgang til din leilighet. Beboerne i hver seksjon er også ansvarlig for at ytterdør holdes låst slik at ikke uvedkommende kan ta seg inn.

Ved utleie svarer sameier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

Eier er ansvarlig for innbetaling av fellesutgifter til sameiet.

Sameier må gjennom avtale med leietaker og sørge for at leietaker i nødvendig utstrekning videreformidler til sameier informasjon som blir gitt om husets vedtekter.

Den enkelte sameier har ansvar for at det føres jevnlig tilsyn med sin seksjon/leilighet, også når den er ubebodd, for eksempel ved månedlig besøk. Avløp (renne, rør og sluk) på balkong/terrasse renses ved behov, vannlåser i leiligheten må etterfylles og oppvarmingen må kontrolleres i den kalde årstid. Terrassene skal holdes ryddig for snø, slik at fuktskader og ekstra belastning på konstruksjon unngås.

Hvis ikke det er avtalt tilgang til ubebodd leilighet, eller at eier ikke kan tilkalles rask, forbeholder Sameiet seg rett til å bryte seg inn i leiligheten, når dette ansees nødvendig for å sikre fellesskapets verdier. Hvis slikt innbrudd foretas, sikres leiligheten etterpå, og sameier varsles pr. tlf / mail. Utgifter, som ikke dekkes av Sameiets forsikring, belastes sameieren og dennes innboforsikring.

Fellesarealer

Det er sameiernes ansvar og vedlikeholde fellesarealer og beboerne i hver etasje har ansvar for sin del. Beboerne må videre sørge for vedlikehold / reparasjon av felles belyningsanlegg, her under skifting av pærer etc.

Parkeringsplass

Hver beboer i Parkveien 1 har parkeringsplasser på baksiden av bygget. Disse vedlikeholdes

også av sameiet.

Dyrehold

Det er ikke lenger tillatt med dyrehold i leiligheten.

Økonomi

Reparasjoner og innkjøp til sameiet representerer ofte store pengebeløp og disse tjenester blir stadig dyrere. For å holde disse kostnadene nede er det viktig at vi tar vare på fellesarealene og utstyr.

Det oppfordres derfor til å:

- Hjelp til så skader på bygninger og fellesarealer unngås.
- Vise omtanke med hva som kastes i toaletter og vask, slik at tilstoppelse unngås.

Hærverk / skade på eller i fellesanlegg skal erstattes av eieren av leiligheten som har sluppet inn den som har forvoldt skaden.

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonloven § 27

Trivsel

Det beste hadde vært hvis disse reglene som du nå har lest, hadde vært overflødige. Vi som bor i sameiet kommer fra forskjellige miljøer, og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er noe en ikke får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone.

Vær hensynsfulle mot hverandre og hjelp hverandre med glede.

Tenk over hva du sier og gjør, slik at du ikke sårer andre.

Delta i fellesoppgaver - det gir samhold.

Smil og vær glad - det er smittsomt.

Farsund 27.07 2016, oppdatert

Odd W Vik

Lars Henriksen

Åse Grimsby

Styreleder

Kasserer

Sekretær



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

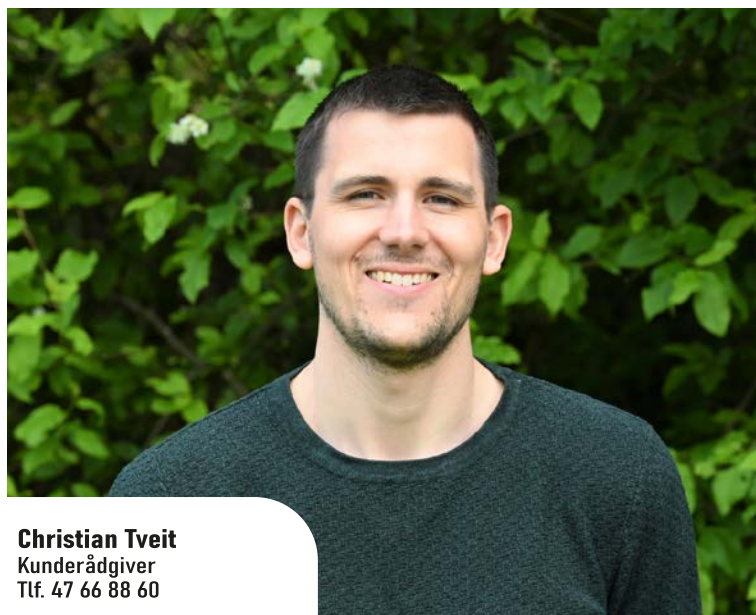
www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

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»

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.



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 1F
4550 FARSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Larsen-Solhaug

Telefon: 993 65 298
E-post: christine.bjornestad@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 viderefremidlet 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