



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Hauglia 3, 4550 FARSUND

**Farsund/Hauglia - Enebolig med
barnevennlig og flott beliggenhet!
Romslig med 5 soverom**



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.





Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

Marita Lervik

Mobil 401 74 219
E-post marita.lervik@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 71 640,-
Total ink omk.: Kr 2 171 640,-
Selger: Francisco Rosamel Perez Moran
Jacqueline Melissa Ruffo-Perez

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
P-rom/BRA: 139/155 m²
Tomtstr.: 675.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 148

Oppdragsnr.: 1408230355

Enebolig med barnevennlig og flott beliggenhet! Romslig med 5 soverom

Vi har for salg en innholdsrik enebolig i Hauglia i Farsund. Boligen holder en gjennomgående god standard. Det er gjort en del overflatebehandling i begge etasjer samt oppgraderinger på bad.

Hovedetasje har romslig stue med plass til både spisegruppe og sittegruppe og utgang til stor terrasse. Kjøkken har innredning fra Ikea og i hovedetasje er det også to soverom og bad. I kjelleren er det toalettrom, praktisk vaskerom, 2 boder og 3 soverom hvorav et har walk-in closet. Boligen må påregnes renovering. Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Eiendommen ligger i et veletablerte boligfelt på Hauglia med kort vei til skole og barnehage. Gode solforhold og fine turmuligheter med lysløype ved Mosvoldtjernet.

Dette er en bolig med mye potensiale - Ta kontakt dersom det ønskes visning. Velkommen



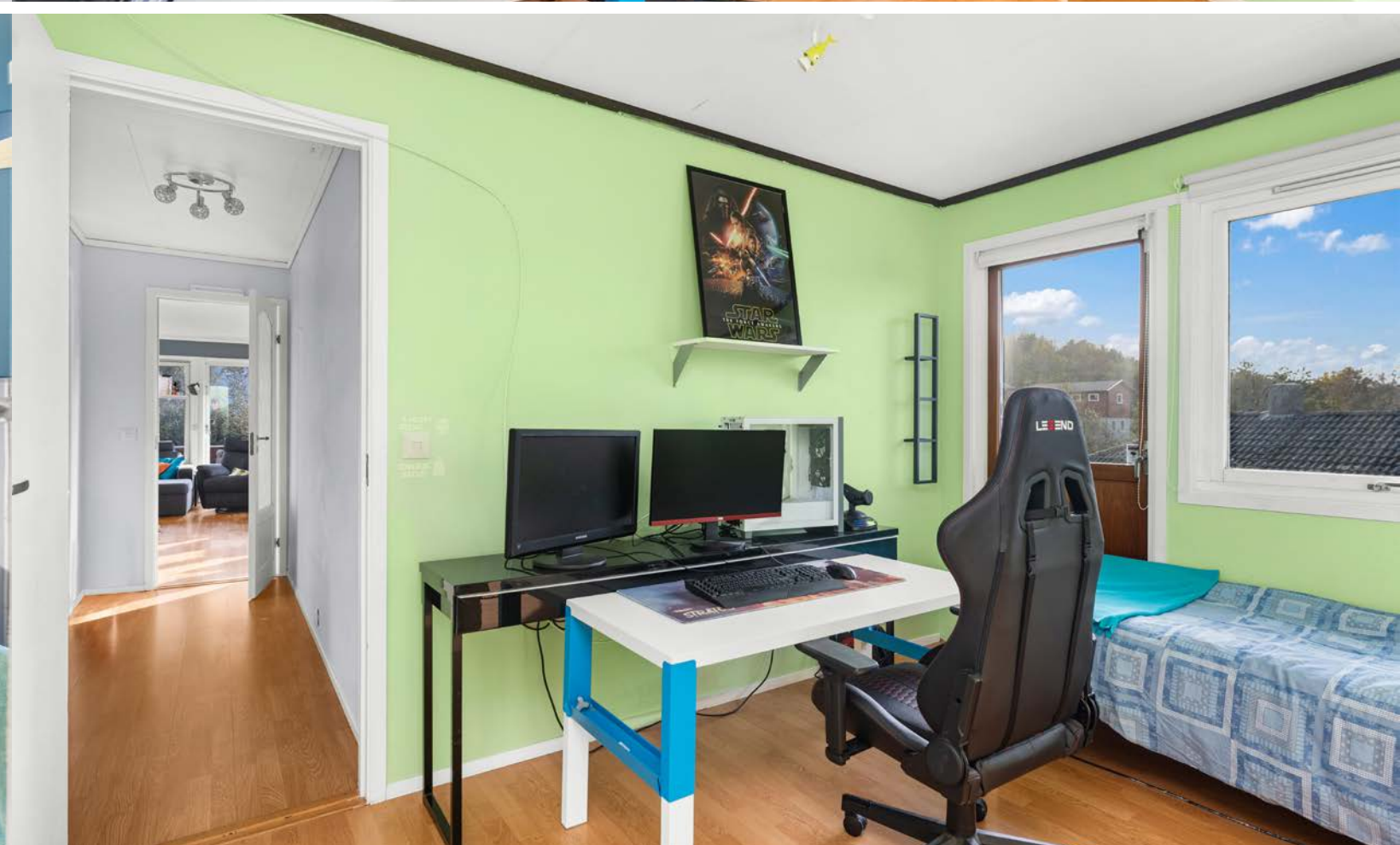
Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	61
Forbrukerinformasjon	101
Budskjema	102





Kjøkken har innredning med høyglans slette fronter.
Hvitevarer medfølger ikke salget.





Plantegning

2 etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

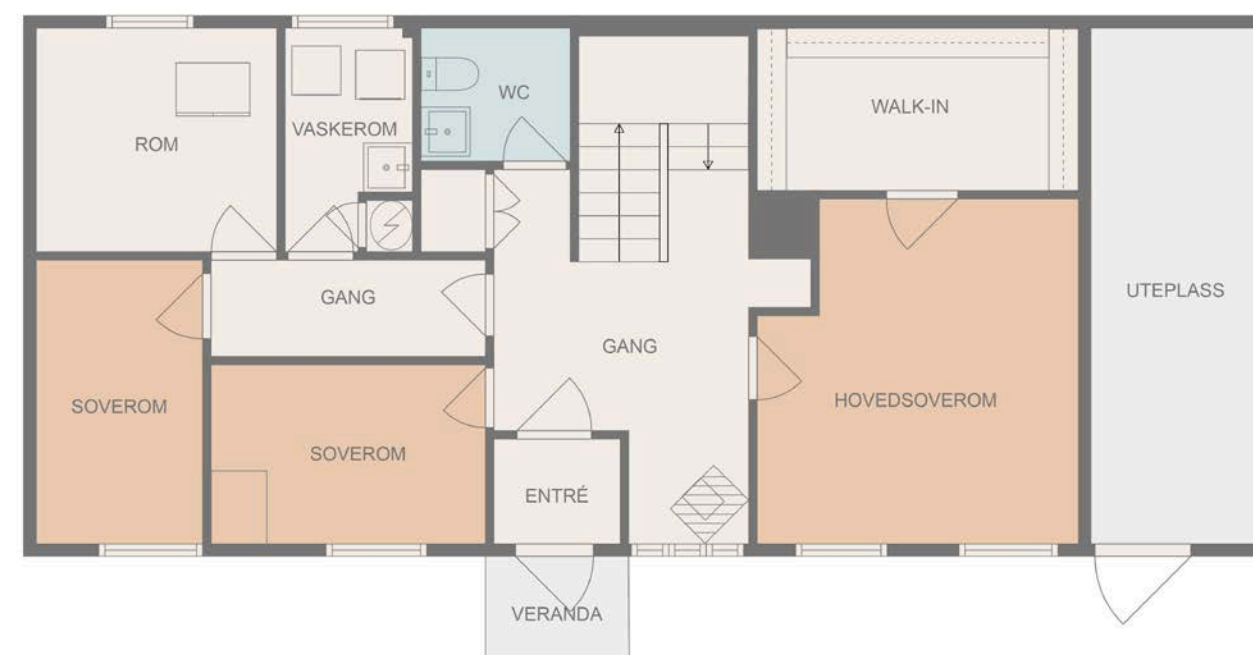
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stor hage rundt hele boligen





Tomten er på 675,8 kvm. og er pent opparbeidet med natur murstein, plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 155kvm
P-rom 139kvm
BTA 161

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
Kjeller: 75 kvm
1. etasje: 80 kvm
Primærrom
Kjeller: 59 kvm Vindfang, hall m/trapp, gang, toalettrom, vaskerom og 3 soverom.
1. etasje: 80 kvm Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.
Sekundærrom
Kjeller: 16 kvm Garderobe og bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

675.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med natur murstein, plen og beplantning. Asfalttert innkjørsel.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablerte boligfelt på Hauglia med kort vei til skole og barnehage. Gode solforhold og fine turmuligheter med lysløype ved Mosvoldtjernet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Bjørketun barnehage: 0,2 km.
Sunde barnehage: 1,5 km.
Brøvigs Minde barnehage: 1,5 km.

Skolekrets

Farsund barneskole: 1,5 km.
Farsund ungdomsskole: 1,5 km.
Eilert Sundt vgs - Farsund: 4 min
KVS-Lyngdal: 18,7 km.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning med under og påbord. Liggende vestlandskledning i begge gavlvegger. Taktekkingen er av eldre pappshingel.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid eiendommen siden 2015. Endringer gjort på bad/våtrom: Malt, byttet dusj, speilskap og belysning. Gjort på egeninnsats. Lagt opp El bil lader, gjort av Tratek.

Innhold

Underetasje: vindfang, hall m/trapp, gang, toalettrom, vaskerom, 3 soverom, garderobe og bod.
Første etasje: gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Standard

Kjeller:
Hall: laminat, malt panel i tak og panel på vegger.

Vaskerom: eldre slitt vaskerom som trenger større oppgraderinger.

Toalettrom: gulvbelegg, tapet og malte himlingsplater. Ovn på veggen for oppvarming.

Soverom m/ walkin closet: laminat, panel på vegger og malt panel i tak.

Soverom 2 og 3: laminat, tapet på vegger og panel i tak.

Hovedetasje:
Stue: laminat, tapet på vegger og malte himlingsplater.

Kjøkken: laminatgulv, malt tapet og malte himlingsplater. Nyere innredning med høyglans slette fronter. Innredning er fra ikea.

Bad: eldre overflater. Malt tapet på vegger og malte himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og panelovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ny varmtvannstank ble satt inn for 3 år siden og ny dusj, innredning og toalett for 2 år siden.

Soverom 1 og 2: laminat, tapet på vegger og malte himlingsplater.

Gang: laminat, tapet og malte himlingsplater.

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Shingel må byttes i sin helhet på hele taket på grunn av slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Taktekkingen må byttes for å unngå mer skader på undertak med til hørende deler. Se også punkt takkonstruksjon og takrenner med beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Deler av undertaket av rupanel er fuktskadet og deler av takstoler er utsatt for fuktighet. Har vært noe sig i søyle ved takutsikk ved terrasse som har resultert i noe skjevheter på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Deler av undertaket og skadet deler av takstoler må skiftes ut. Skjevheter ved takutstikk bør rettes opp.

Våtrom > Generell > Vaskerom

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er rust på rennekroker og mangler skvettzink på ene siden. (beslag i fra takteking og ned i takrenne). På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Kledningen ligger nær dekke på terrasse og dermed fare for oppsug av fuktighet. Tiltak: Avstand bør økes for å hindre skader i denne overgangen.

Utvendig > Vinduer

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

Vinduer er slitte på utvendig karm og ramme på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En god del vedlikehold må beregnes og enkelte vinduer har noe kort gjennværende brukstid.

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. En del slitasje på utvendig brystning på balkongdører. Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Dekke er noe slitt og det har vært noe sig i fundamentering av terrasse som har resultert i skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Terrasse bør rettes opp og dekke må beregnes å byttes på noe sikt. Ellers må det beregnes en del vedlikehold på rekkverk.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. En god del slitasje på parkettgulv i stue. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Parkettgulv bør beregnes og slippes eller byttes.

Innvendig > Innvendige trapper

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

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

-Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

-Ingen ting gjort i vårt eierskap.

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

-Ukjent

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

-Ukjent

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

-Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

-Nei

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

-Nei

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

-Nei

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

-Nei

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

-Nei

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

-Ja

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

-Ja

En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevnemellomrom anbefales.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Radon

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet er flatt uten fall i mot og i rundt sluke.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen mindre riss i murpussen i mellom blokker enkelte steder.

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. Hyller og lamper medfølger ikke salget. Det samme gjelder garderobe på det ene soverommet.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

8889601

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrrom (P-rom) og sekundærrrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi

Energi karakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 15 103

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 392

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi primær

Kr 676 873

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 436 742

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 148 i Farsund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/4/148:
08.01.1980 - Dokumentnr: 85 - Rettigheter iflg. skjøte
Vedr. el. ledninger m.v.

22.09.1977 - Dokumentnr: 3039 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4206 Gnr:4 Bnr:8
opprinnelig fradelt fra bnr 9, som nå er sammenføyet med bnr 8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1315936 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1003 Gnr:4 Bnr:148

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.05.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.05.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

52 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 100 000,00))

71 640,- (Omkostninger totalt)

2 171 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 640

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 6.000,- oppgjørshonorar kr. 4.500,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 52.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marita Lervik

Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

marita.lervik@aktiv.no

Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler

Marita Lervik

Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

marita.lervik@aktiv.no

Tlf: 401 74 219

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

02.07.2024

Tilstandsrapport

📍 Hauglia 3, 4550 FARSUND

🏠 FARSUND kommune

gnr. 4, bnr. 148



Areal (BRA): Enebolig 155 m²



Befaringsdato: 21.09.2023

Rapportdato: 10.10.2023

Oppdragsnr.: 20127-1515

Referansenummer: TX1815

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Jacqueline Melissa
Ruffo- Perez



Gyldig rapport
10.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

Oppdragsnr.: 20127-1515

Befaringsdato: 21.09.2023

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak 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.

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



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eldre pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå og i fra kaldtloftet. Eldre plastrenner og nedløp. Bunnbeslag på pipe over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning med under og påbord. Liggende vestlandskledning i begge gavlvegger. Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med undertak av rupanel. Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner. Alle åpne vinduer er av type toppsving og noen vinduer med fastv karm. Større vinduer vi stue er glassene blitt byttet. Noe eldre hoveddør som er blitt malt og to balkongdører på hoved soverom og i stue. Terrasse ut i fra stue og en veranda på fremsiden av boligen. Støpt trappetrinn ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, laminat og gulvbelegg.
Himling: Malte himlingsplater og panel.
Vegger: Malt tapet, panelingsplater og panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i underetasjen. Ble målt noen mindre skjevheter enkelte steder. 5 til 10 mm målt igjennom hele rommet. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med sotluke. Ingen ildsted er nå installert. Er en del utforede vegger under bakkenivå. Noe synlig pusset grunnmur i bod som ikke ble vurdert i sin helhet på grunn av større mengder lagrede ting. Hulltaking er foretatt i utfored vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold. Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn. Innvendig har boligen finerdører og de fleste av disse er blitt malt. Glassdør i mellom stue og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Eldre overflater.
Malt tapet på vegger og malte himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.
Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:

Eldre slitt vaskerom som trenger større oppgraderinger.
Hulltaking er foretatt i fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt tapet og malte himlingsplater.
Nyre innredning med høyglans slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Gulvbelegg, tapet og malte himlingsplater.
Ovn på veggen for oppvarming av rommet og vvs utstyr er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Sikringsskapet er plassert i vindfang og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Er en delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt med løse masser.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon inntil grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er mest sannsynlig stripefundamenter av betong under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Forstøtningsmurer er av betongstein i mot vei.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	Etasje	80	80	0
	Underetasje	75	59	16
	Sum	155	139	16

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Deler av hobbyrom og ene bod er innredet som soverom i underetasjen.

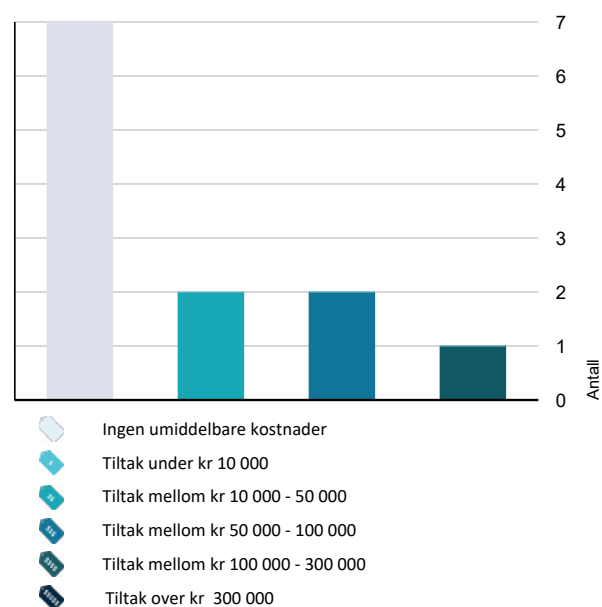
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Shingel må byttes i sin helhet på hele taket på grunn av slitasje og skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Deler av undertaket av rupanel er fuktskadet og deler av takstoler er utsatt for fuktighet. Har vært noe sig i søyle ved takutsikk ved terrasse som har resultert i noe skjevheter på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er rust på rennekroker og mangler skvettzink på ene siden. (beslag i fra takteking og ned i takrenne) På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Kledningen ligger nær dekke på terrasse og dermed fare for oppsug av fuktighet.

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

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

Vinduer er slitte på utvendig karm og ramme på de mest værutsatte steder.

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er avvik:

Dekke er noe slitt og det har vært noe sig i fundamentering av terrasse som har resultert i skjevheter.

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En god del slitasje på parkettgulv i stue. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

[Gå til side](#)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon

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

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

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

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

[Gå til side](#)

Noen mindre riss i murpussen i mellom blokker enkelte steder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1980

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking TG 3

Taktekkingen er av eldre pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og i fra kaldtloftet.



Større skade som er blitt forsøkt lappet på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Shingel må byttes i sin helhet på hele taket på grunn av slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekkingen må byttes for å unngå mer skader på undertak med tilhørende deler. Se også punkt takkonstruksjon og takrenner med beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag TG 2

Eldre plastrenner og nedløp. Bunnbeslag på pipe over tak.



Bunnbeslag på pipe over tak.



Eldre plastrenner med rust på rennekroker og mangler skvettzink.



Taknedløp må ledes bort i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er rust på rennekroker og mangler skvettzink på ene siden. (beslag i fra takteking og ned i takrenne)
På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Utskiftning av takrenner med tilhørende deler og helbeslå pipe over tak må beregnes i samband med ny takteking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning med under og påbord. Liggende vestlandskledning i begge gavlvegger.



Deler av kledning med belistninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen ligger nær dekke på terrasse og dermed fare for oppsug av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstand bør økes for å hindre skader i denne overgangen.

Takkonstruksjon/Loft TG 3

Ferdiogproduserte takstoler av type fagverk med undertak av rupanel. Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.



Større skader på undertaket.



Skader på undertak og deler av takstoler.



Deler av kaldtloftet med undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Deler av undertaket av rupanel er fuktskadet og deler av takstoler er utsatt for fuktighet.
Har vært noe sig i søyle ved takutsikk ved terrasse som har resultert i noe skjevheter på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tiltak:

Deler av undertaket og skadet deler av takstoler må skiftes ut. Skjevheter ved takutstikk bør rettes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer TG 2

Alle åpne vinduer er av type toppsving og noen vinduer med fastv karm. Større vinduer vi stue er glassene blitt byttet.

Tilstandsrapport



Større slitasje på utvendig karm og ramme.



Vinduer ved siden av hoveddøren



Utvendig vedlikehold må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer er slitte på utvendig karm og ramme på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

En god del vedlikehold må beregnes og enkelte vinduer har noe kort gjennværende brukstid.

Dører

TG 2

Noe eldre hoveddør som er blitt malt og to balkongdører på hovedsoverom og i stue.



En del slitasje på utvendig brystning.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

En del slitasje på utvendig brystning på balkongdører. Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse ut i fra stue og en veranda på fremsiden av boligen.



Veranda



Terrasse ut i fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Dekke er noe slitt og det har vært noe sig i fundamentering av terrasse som har resultert i skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Terrasse bør rettes opp og dekke må beregnes å byttes på noe sikt. Ellers må det beregnes en del vedlikehold på rekkverk.

Utvendige trapper

TG 1

Støpt trappetrinn ved inngangsparti.



Trappetrinn ved inngangsparti.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: Parkett, laminat og gulvbelegg.
Himling: Malte himlingsplater og panel.
Vegger: Malt tapet, panelingsplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En god del slitasje på parkettgulv i stue. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkettgulv bør beregnes og slippes eller byttes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i underetasjen.

Ble målt noen mindre skjevheter enkelte steder. 5 til 10 mm målt igjennom hele rommet.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe med sotluke. Ingen ildsted er nå installert.

Rom Under Terreng

TG 1

Er en del utforede vegger under bakkenivå. Noe synlig pusset grunnmur i bod som ikke ble vurdert i sin helhet på grunn av større mengder lagrede ting.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i utfored vegg under trapp.



Større mengder lagrede ting i bod.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn.

Tilstandsrapport



Trapp i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen finerdører og de fleste av disse er blitt malt. Glassdør i mellom stue og gang.

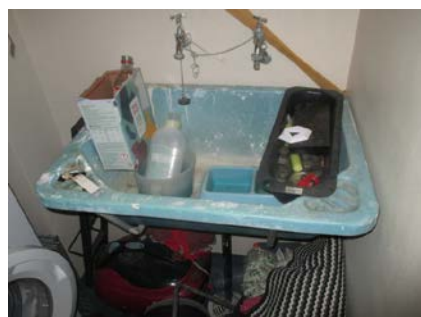
VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Eldre slitt vaskerom.



Eldre vaskekum.



Eldre belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilleggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra toalettrom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt tapet på vegger og malte himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.

Tilstandsrapport



Panelovn på veggen.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt uten fall i mot og i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Når rommet en gang skal renoveres bør fall i mot og i rundt sluke opprettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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



Innredning.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.



Ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilleggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverom i mot bad/vaskerom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Laminatgulv, malt tapet og malte himlingsplater.
Nyere innredning med høyglans slette fronter.



Deler av innredningen.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom:
Gulvbelegg, tapet og malte himlingsplater.
Ovn på veggen for oppvarming av rommet og vvs utstyr er funnet i bra stand.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.



Innvendig stoppekran med vannmåler i veggen på vaskerommet.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.



Nyere bereder er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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 oppdatert? (årstall)
Ingen ting gjort i vårt eierskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i vindfang.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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



Fuktsikringen skulle ha hatt en klemlist på toppen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er mest sannsynlig stripefundamenter av betong under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.



Deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen mindre riss i murpussen i mellom blokker enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av betongstein i mot vei.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Er en delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt med løse masser.

Drenering

TG 2

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon inntil grunnmur.

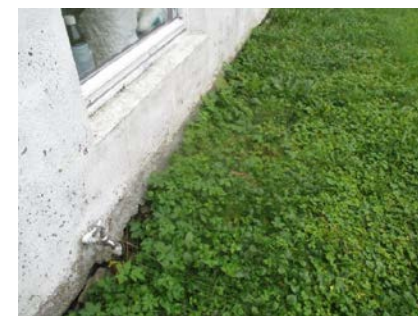
Tilstandsrapport



Noen mindre forstøtningsmurer i mot vei.

Terrengforhold

TG 3



Noe fall inntil grunnmur på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	80	80	0	Gang , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	
Underetasje	75	59	16	Vindfang , Hall m/trapp , Gang , Toalettrom , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Garderobe , Bod
Sum	155	139	16		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av hobbyrom og ene bod er innredet som soverom i underetasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2023	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Jacqueline Melissa Ruffo- Perez	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	4	148		0	675.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hauglia 3

Hjemmelshaver

Perez Moran Francisco Rosamel, Ruffo-Perez
Jacqueline Melissa

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 790 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	22.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.09.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktstørrelse: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktstørrelse (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX1815>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408230355	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jacqueline Melissa Ruffo-Perez	Francisco Rosamel Perez Moran
Gateadresse	
Hauglia 3	
Poststed	Postnr
FARSUND	4550
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	8889601

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JMR, FRPM

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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


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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacqueline Melissa Ruffo	5be567e1abb93c4ed70d7913ed11d905870f3bf0	29.09.2023 13:29:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Francisco Rosamel Perez Moran	bb1df028a304b354621e0c084c5475c591bb4ccc	29.09.2023 13:30:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408230355

Document reference: 1408230355

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

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2023



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

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2023



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

15

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal området nyttes til:

- a) Byggeområder : Områder for boliger
Områder for forretninger, kontorer.
Områder for offentlige formål, institusjoner.
- b) Trafikkområder.
- c) Friområder.

§ 2.

De enkelte byggeområder skal utbygges etter en samlet bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

Områder for boliger.

§ 3.

Områdene skal bebygges med kjedehus, rekkehus og terrassehus innenfor de angitte felt, innenfor de byggegrensener og med de utnyttelsesgrader som planen viser.

§ 4.

Kjede- og rekke-husene kan være på opptil 2 etasjer. Hvor terrenget tillater det, kan underetasje innredes.

§ 5.

Terrassehusene kan ha opptil 8 meters høyde fra overkant gesims/terrasse vertikalt til terreng.

§ 6.

Hus som danner en naturlig gruppe, skal samordnes hva angår orientering, takform, takvinkel, farge, materiale og utforming.

§ 7.

Gjerdens utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Parkering skal ordnes på felles parkeringsareal etter norm 1,5 bilplass pr. leilighet.

§ 9.

Søppelspann, tørkestativ, oljetanker m.v. skal plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.

§ 10.

Sandlekeplasser for små barn skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 20. boliger. Den skal være minst 100 m² med god solbelysning.

Områder for forretninger og kontorer.

§ 11.

Området kan bebygges med servicekontorer og nærhetsbutikker innenfor de byggelinjer og med den utnyttelsesgrad som planen viser.

§ 12.

Bebyggelsen skal være på 1 etasje og med takvinkel mellom 15 - 25°.

§ 13.

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og besøkende skal opparbeides på området etter bygningsrådets godkjenning.

§ 14.

Området må ikke med inngjerding eller lignende hindre for ferdsel til omkringliggende gangveier eller friarealer.

Områder for offentlige formål, institusjoner.

§ 15.

Før byggearbeider påbegynnes må det utarbeides en samlet plan for byggeområdene. Planene må behandles etter bygningslovens § 27 og stadfestes av fylkesmannen.

§ 16.

Barneinstitusjoner skal ha sin atkomst fra området for forretninger og kontorer.

Friområder.

§ 17.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområder, f.eks. mindre uværsskur, lekeapparater. Bygninger og innretninger av denne art må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges. Eksisterende og verdifulle trær i områdene må vernes og ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Steingjerder i områdene skal søkes bevart.

Fellesbestemmelser.

§ 18.

Ved siden av de ovenfor nevnte reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter.

§ 19.

Etter at disse bestemmelser er trått i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 20.

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.



Stadfestet ved fylkesmannens brev av
30. april 1974 til Farsund kommune.

Etter fullmakt

Fridtjof Hald

Gunvald Husa
Fylkesreg.arkitekt

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **201091** Eier: Perez Moran Francisco R
4/148/0/0 Regn.mottaker: Perez Moran Francisco R

2022

Ordrenr: **90125591** 10.03.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
160003	Forskudd Vann	195,00	m3	8,44	1/1	0	1 029,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-200,00	m3	15,60	1/1	0	-3 900,00
160001	Forbruk vann	185,00	M3	7,84	1/1	0	1 813,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	390,40	1/1	0	244,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160021	Forbruk Avløp	185,00	m3	15,60	1/1	0	3 608,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	1 937,00	1/1	0	1 211,00
160023	Forskudd Avløp	195,00	m3	16,78	1/1	0	2 045,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-200,00	m3	7,84	1/1	0	-1 960,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	797 300,00	prom	3,00	1/1	0	1 196,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	1 721,61	1/1	0	1 076,00
							8 528,00

Ordrenr: **90136288** 07.09.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	390,40	1/1	0	244,00
160003	Forskudd Vann	195,00	m3	8,44	1/1	0	1 029,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	1 937,00	1/1	0	1 211,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	1 721,61	1/1	0	1 076,00
160023	Forskudd Avløp	195,00	m3	16,78	1/1	0	2 045,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	797 300,00	prom	3,00	1/1	0	1 196,00
							8 967,00

2023

Ordrenr: **90147385** 08.03.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	797 300,00	prom	3,00	1/1	0	1 196,00
160023	Forskudd Avløp	202,00	m3	23,90	1/1	0	3 017,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-195,00	m3	16,78	1/1	0	-4 090,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-195,00	m3	8,44	1/1	0	-2 057,00

160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
160001	Forbruk vann	214,00	M3	8,44	1/1	0	2 258,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160021	Forbruk Avløp	214,00	m3	16,78	1/1	0	4 489,00
160003	Forskudd Vann	202,00	m3	10,88	1/1	0	1 374,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	260,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00

11 618,00

Ordrenr: **90159833** 07.09.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	797 300,00	prom	3,00	1/1	0	1 196,00
160051	Feie-og tilsynsavg 1 løp	1,00	kr	416,00	1/1	0	260,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160023	Forskudd Avløp	202,00	m3	23,90	1/1	0	3 017,00
160003	Forskudd Vann	202,00	m3	10,88	1/1	0	1 374,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00

11 018,00

Vannmålerstand pr 05.01.2023 – 4158m3



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 Gårdsnr.: 4 Bruksnr.: 148

Adresse: Hauglia 3, 4550 FARSUND

Referanse: 1408230355

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter			0
Eiendomsskatt			0

Kommentar

Det er restanse på kommunale avgifter for 1. og 2. halvår 2023. Faktura for 1 halvår 2023 er oversendt Kreditorforeningen, sak 70Y25Z, for videre innkreving, og restansebeløp må innhentes derfra. Kreditorforeningen kan nåes på sbh@kred.no eller tlf 38146066. Faktura for 2 halvår 2023, kr 11 017,- er ubetalt, og forfall er 1.10.2023.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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

PLANSTATUS

Matrikkel: 4206/4/148/0/0

Adresse: Hauglia 3, 4550 FARSUND

• FormålBoliger

Planidentifikasjon00800

VertikalnivåPå grunnen/vannoverflate

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

PlannavnSUNDE II

PlanbestemmelsePlanbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato30.04.1974

LovreferansePBL 1985 eller før

Vis i kart [Planarkiv](#)

Link som viser faktisk utnyttelse, godkjente bygg og tiltak i nærområdet mm pr 29.9.2023.

Link er gyldig i et år:

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=8d45f308-ae69-4d5e-968b-92674d2dbaf2>

Med vennlig hilsen

Øystein Bekkevold
Avdelingsarkitekt
Teknisk forvaltning
Farsund kommune

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4206 - FARSUND
 Gårdsnummer: 4
 Bruksnummer: 148

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.10.2023 kl. 15:48
 Produsert av: Øystein Egeland
 Attestert av: Farsund kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: HAUGLIA 3
 Etableringsdato: 22.09.1977
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 4 / 148 674,4 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130475	PEREZ MORAN FRANCISCO R		HAUGLIA 3 4550 FARSUND	1 / 2
Hjemmelshaver		200280	RUFFO-PEREZ JACQUELINE M		HAUGLIA 3 4550 FARSUND	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441128	368724		674,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4206 - 4/148				
							Omnummerert fra:	1003 - 4/148				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.09.1977			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1003 - 4/9	-667
		Mottaker	1003 - 4/148	667

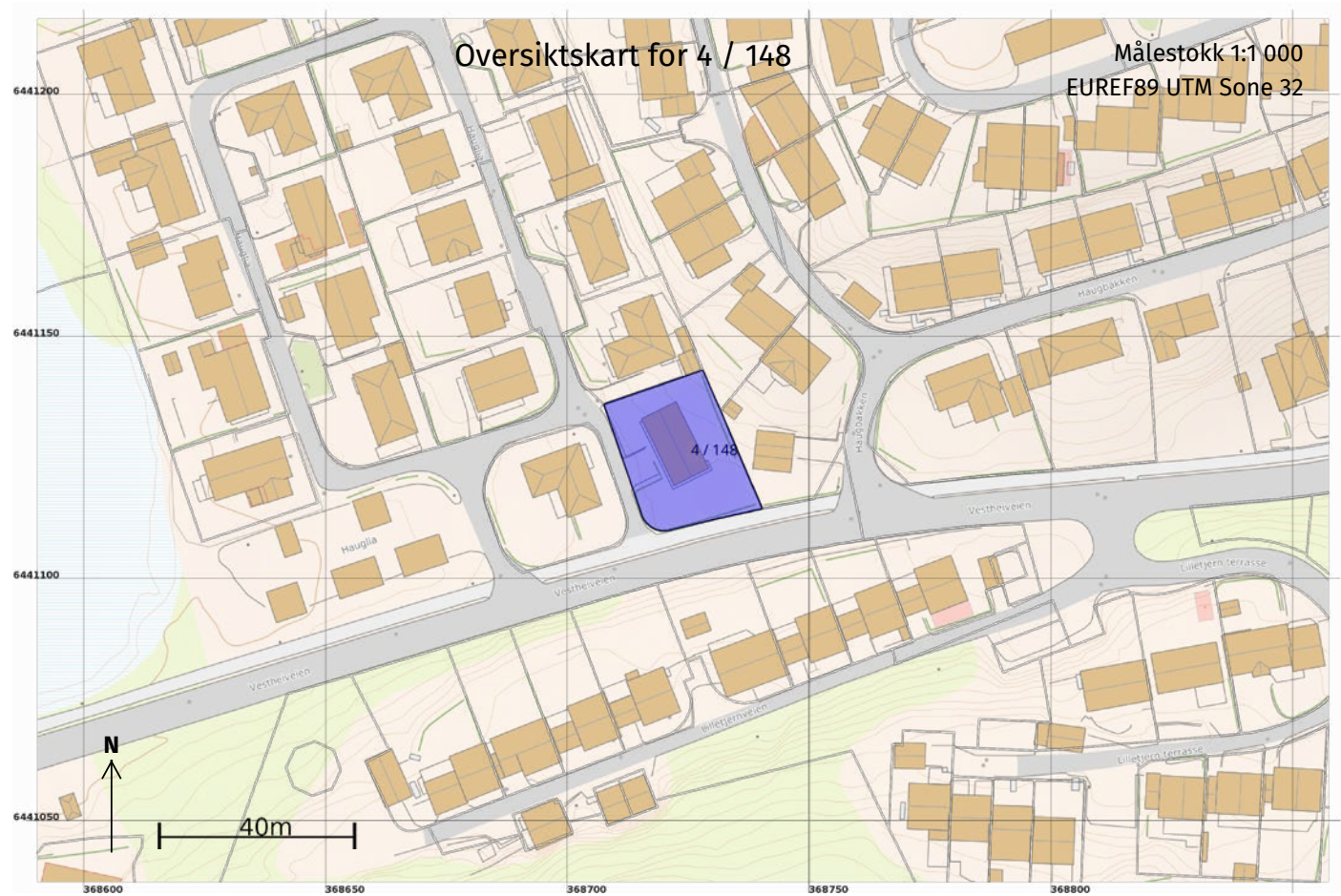
Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	03.10.2023			egeoy 03.10.2023
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	4206 - 4/8	0
	Se kommentarfelt	Berørt	4206 - 4/148	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hauglia	2290	3		Grunnkrets: 0109 Kaneheia Stemmekrets: 1 Farsund Kirkesokn: 05150402 Farsund Postnr.område: 4550 FARSUND Tettsted: 4021 Farsund	Nei

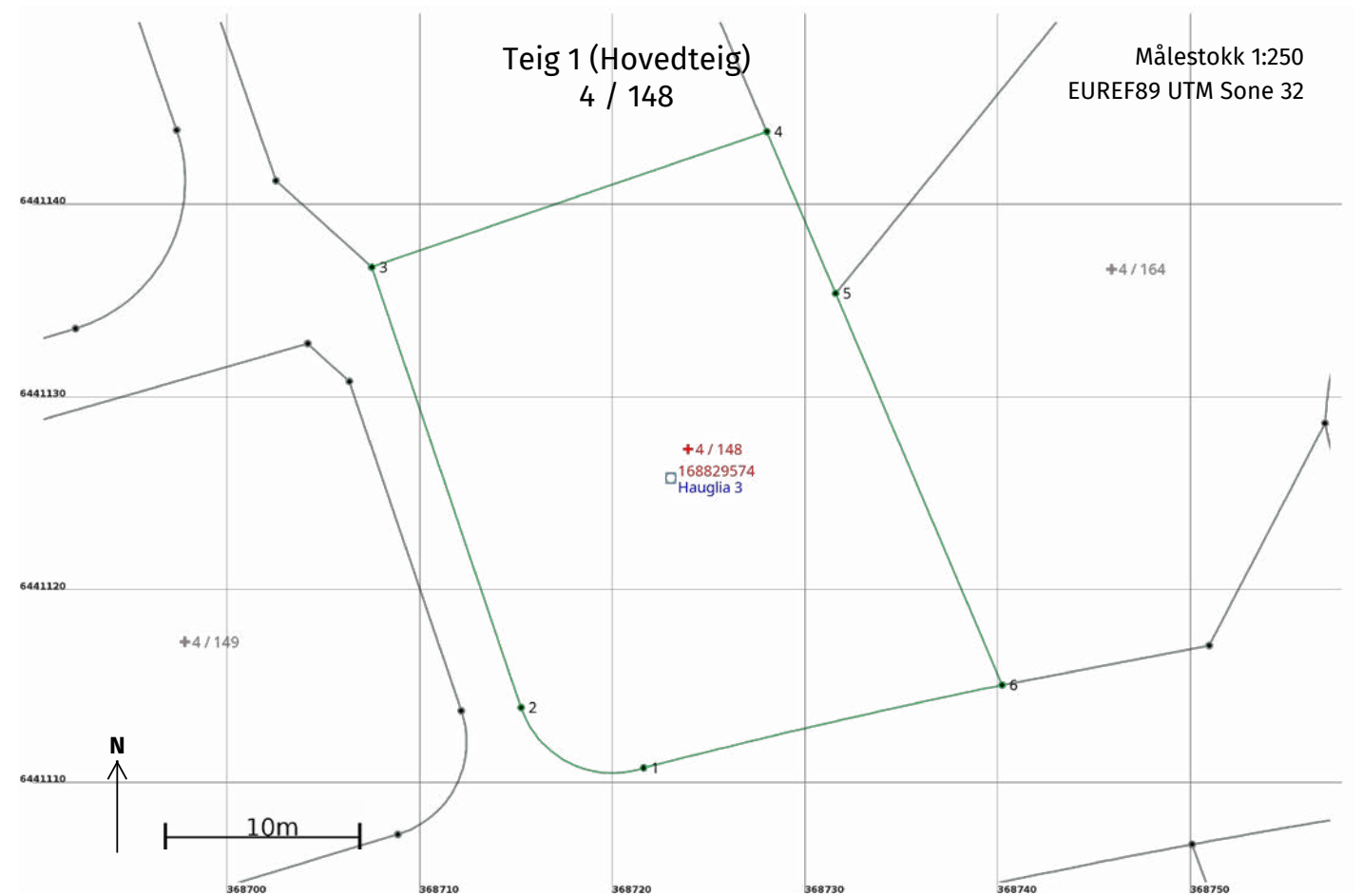
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten												
Byggningsnr:	168 829 574	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer						
Løpenr:		Bruksareal bolig:	158	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:						
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6441126 Øst: 368723	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:						
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	158	Avløp:	Nei	Tatt i bruk:						
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:						
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:								
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0									
Energikilder:		Alternativt areal:	0									
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0									
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	1	80	0	80	0	0	0	0	0			
U01	0	78	0	78	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2290 Hauglia 3		H0101		Bolig		158		0		0	0	4/148



03.10.2023 15:48

Matrikelbrev for 4206 - 4 / 148

Side 5 av 7



03.10.2023 15:48

Matrikelbrev for 4206 - 4 / 148

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 674,4 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6441128 Øst: 368724

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441110,98	368721,60		Umerket	10 Terrengmålt	13	5,00
			7,88			13	
2	6441114,11	368715,24		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			24,10				
3	6441136,93	368707,49		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			21,66				
4	6441143,95	368727,98		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			9,11				
5	6441135,57	368731,55		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			22,06				
6	6441115,27	368740,19		Umerket	10 Terrengmålt	13	-405,00
			19,08				

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parselnr.)		
SUNDE II, Hauglia 3		gnr.4, bnr.148		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
nybygg	våningshus	30/5.79	27/6.79	277/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Hildur Hansen		Hauglia 3, 4550 Farsund		
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/S Konsmo Fabrikker		4525 Konsmo		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ragnar Støle		A/S Konsmo Fabrikker 4525 Konsmo		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Byggearbeidet påbegynt i november 1979.

Nr. 2129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Sted og dato	Stempel
Farsund	for Bygningssjefen i Farsund
14.5.80	<i>John Konsmo</i>
	Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggesøknadsmyndighet
 takstbest. Kohn

Hauglia 3

Nabolaget Kaneheia/Haugbakk - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lilletjern	6 min
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 34 min

Skoler

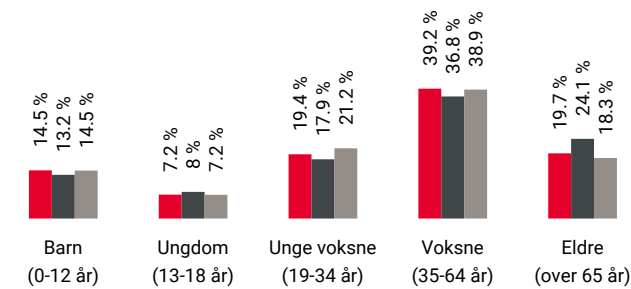
Farsund barneskole (1-7 kl.)	17 min
343 elever, 20 klasser	1.5 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
202 elever, 18 klasser	1.5 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	4 min
KVS - Lyngdal	19 min
230 elever, 11 klasser	18.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaneheia/Haugbakk	722	305
Farsund	3 511	1 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørketun barnehage (0-5 år)	2 min
51 barn	0.2 km
Sunde barnehage (0-5 år)	18 min
85 barn	1.5 km
Brøvigs Minde barnehage (0-5 år)	18 min
40 barn	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Farsund	18 min
PostNord, søndagsåpent	1.5 km
Spar Farsund	22 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

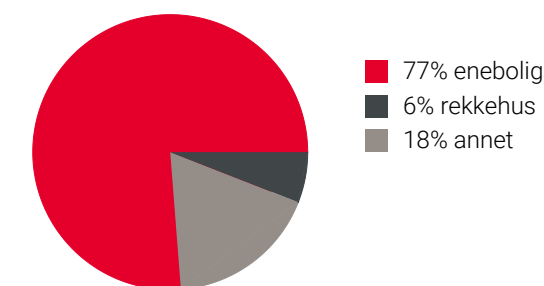
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Sport

Bjørketun ballbane Ballspill	3 min
	0.2 km
Kaneheia ballbane Ballspill	8 min
	0.6 km
S.M.A.R.T Trening&Helse	12 min
Trimsenteret	8 min

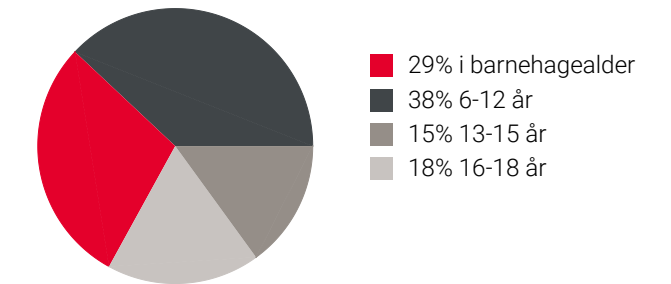
Boligmasse



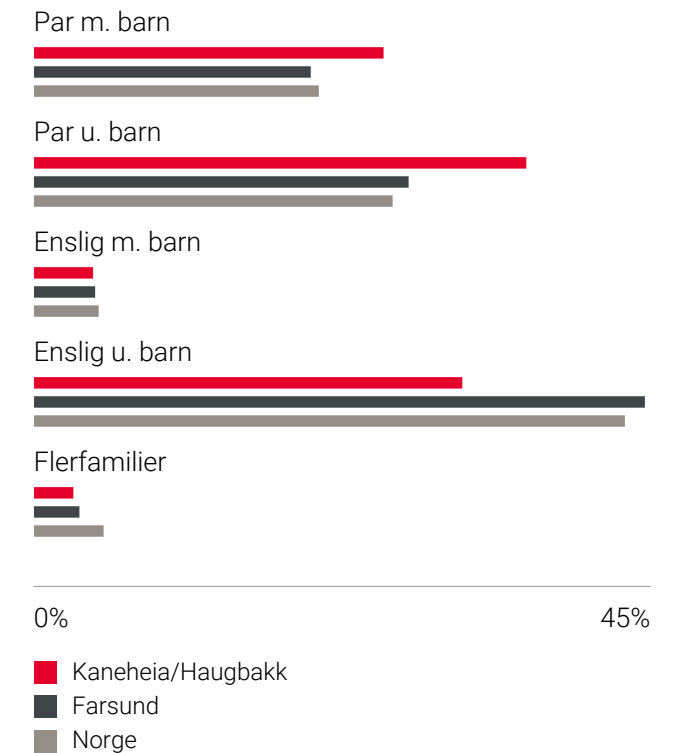
Varer/Tjenester

Farsund Kjøpesenter	18 min
Apotek 1 Farsund	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

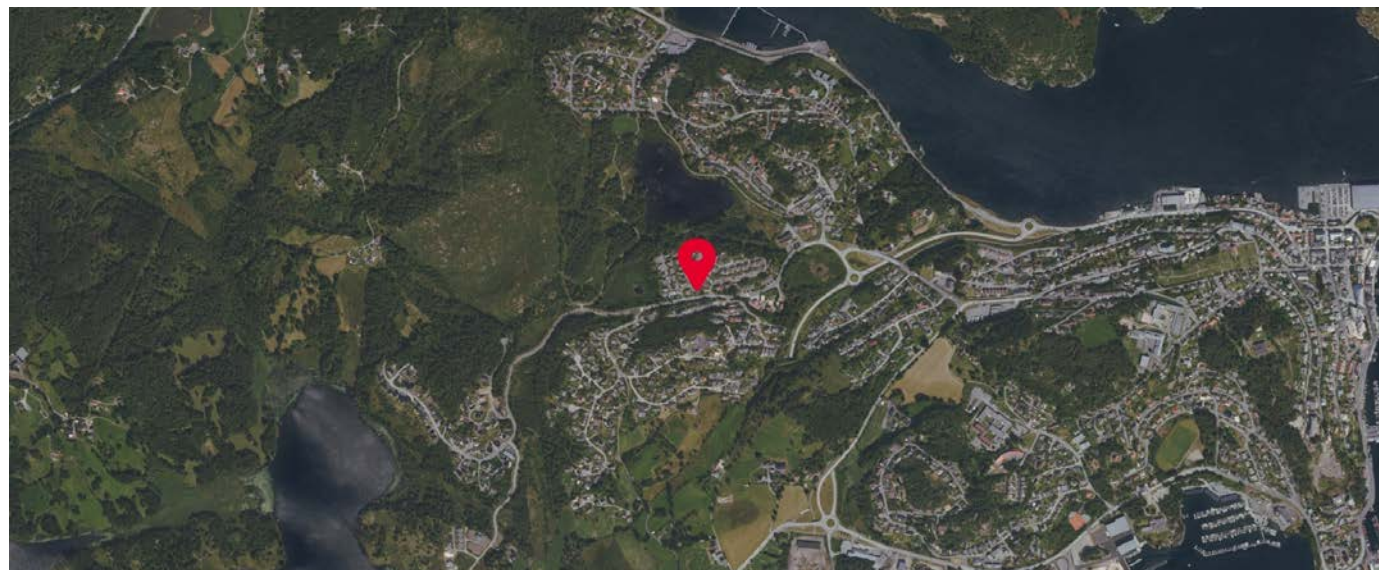


Sivilstand

	Kaneheia/Haugbakk	Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552

Telefon

Utskriftsdato: 04.10.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 **Gårdsnr.:** 4 **Bruksnr.:** 148

Adresse: Hauglia 3, 4550 FARSUND

Referanse: 1408230355

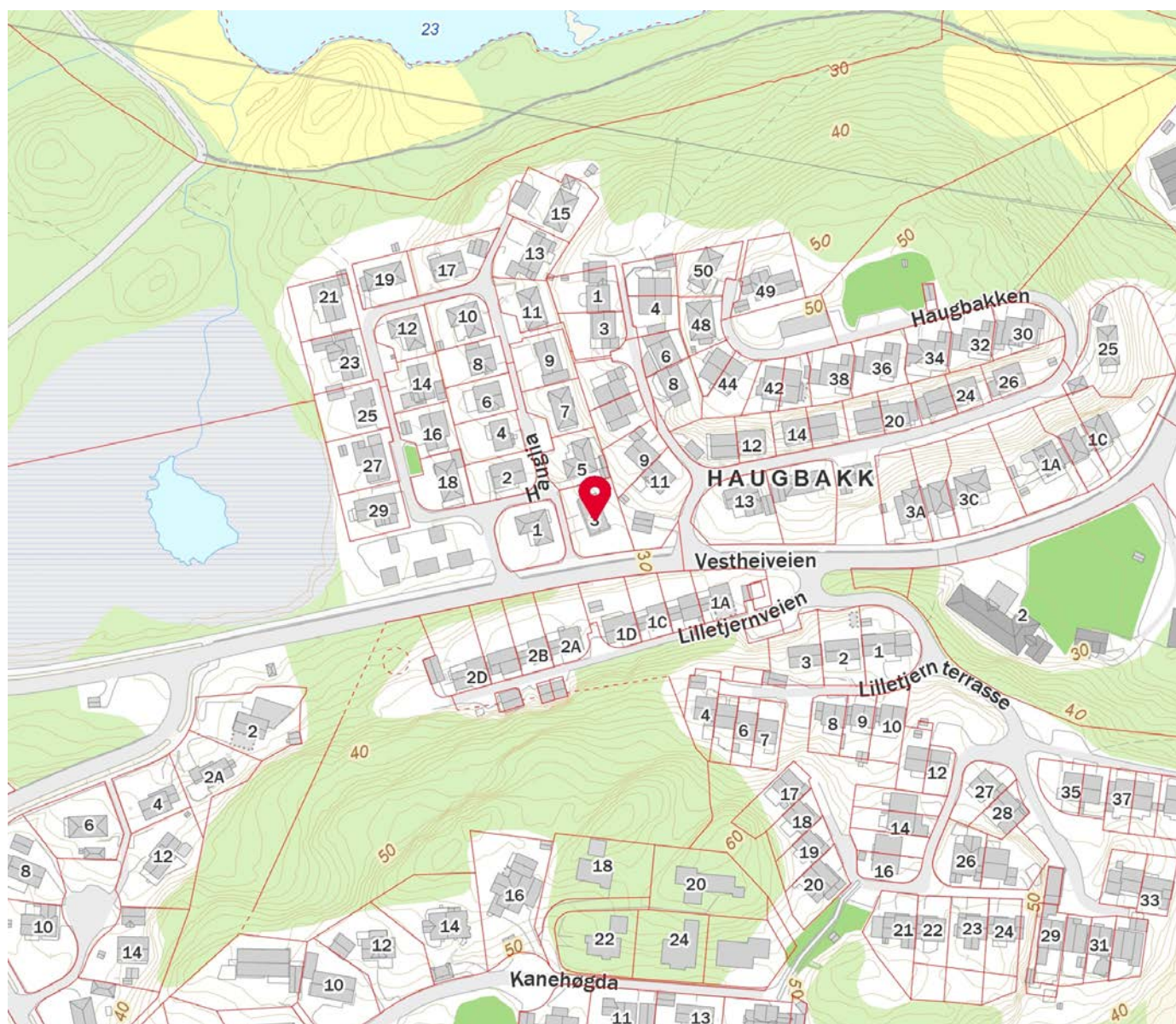
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Farsund Kommune

Adresse Postboks 100, 4552

Telefon

Utskriftsdato: 03.10.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Farsund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4206 **Gårdsnr.:** 4 **Bruksnr.:** 148

Adresse: Hauglia 3, 4550 FARSUND

Referanse: 1408230355

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

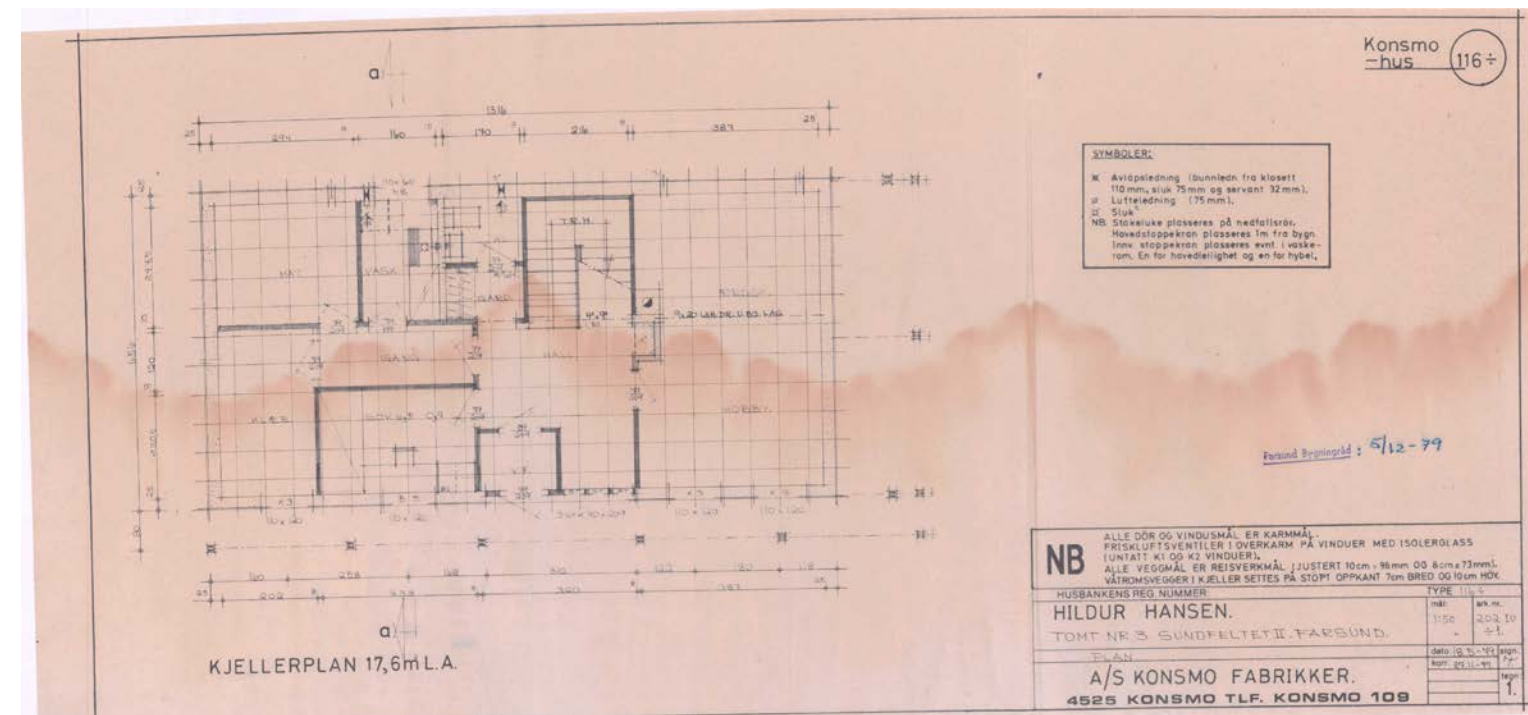
1 vedlegg

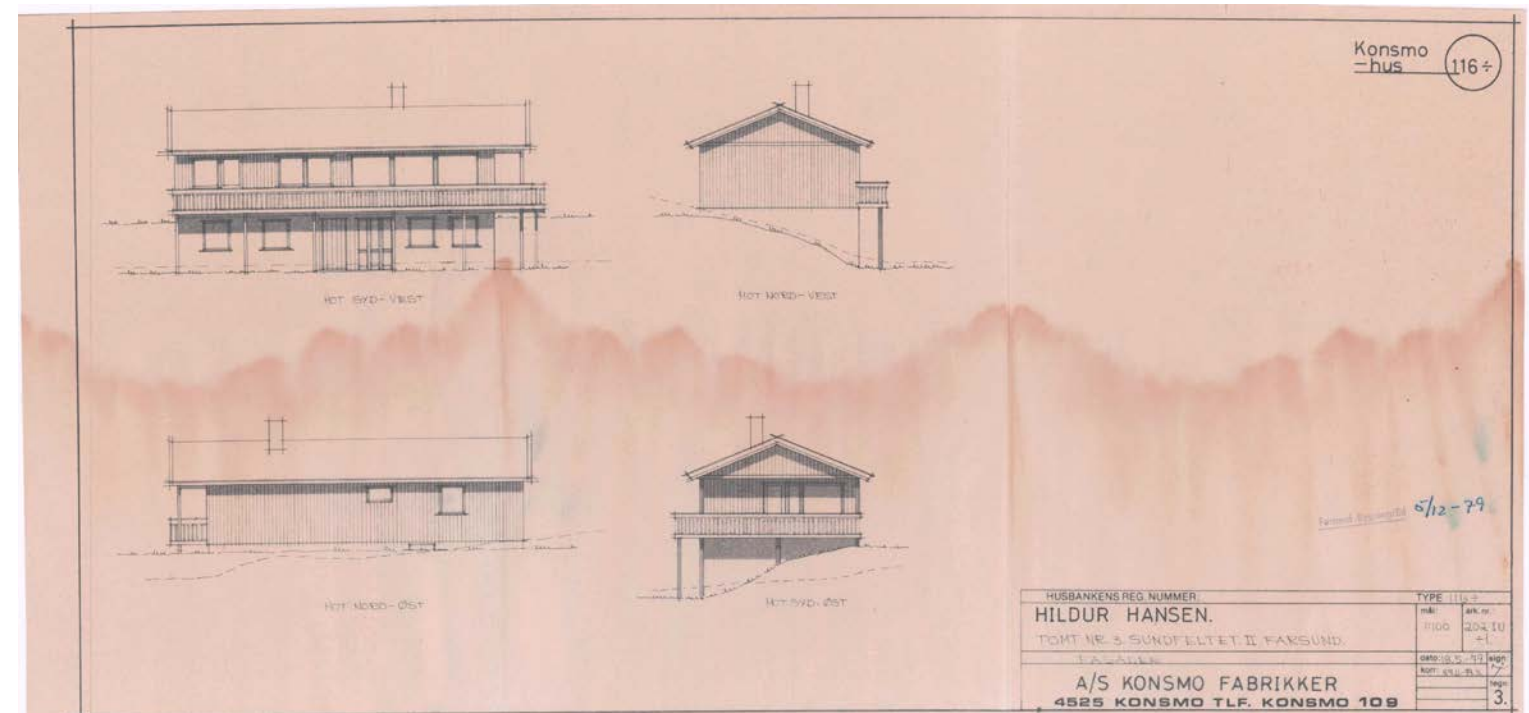
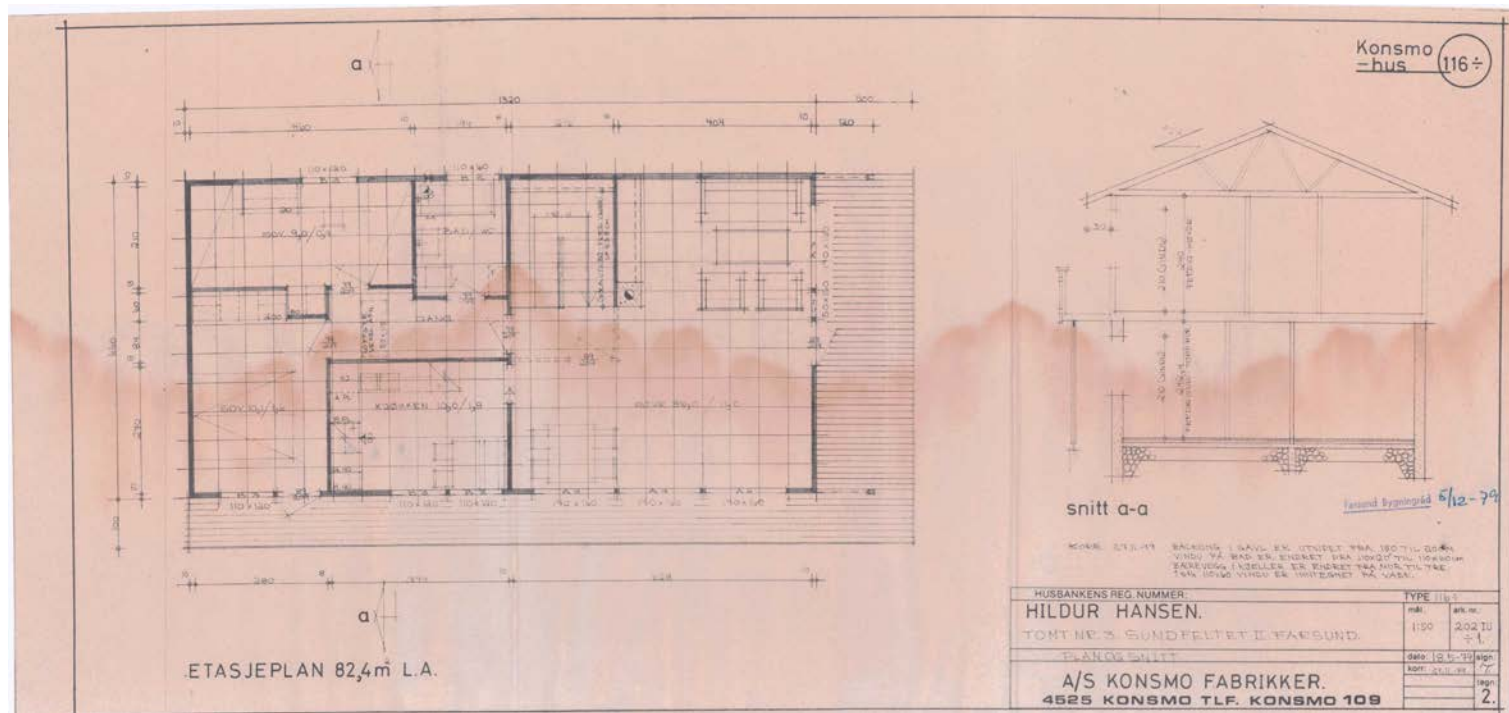
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

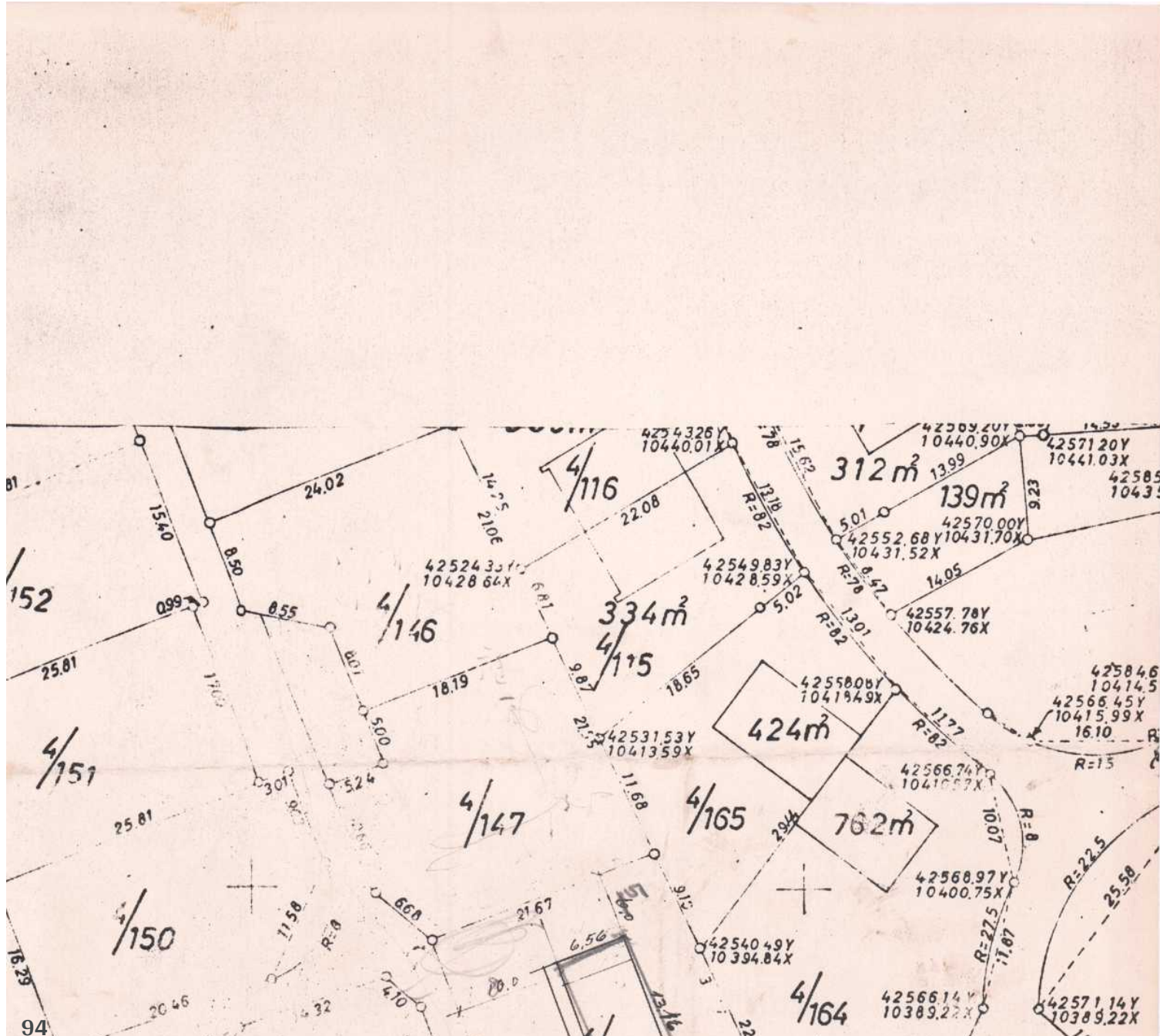
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hauglia 3
4550 FARSUNDMeglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Marita Lervik

Oppdragsnummer: 1408230355

Telefon: 401 74 219
E-post: marita.lervik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 02.07.2024

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon